Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Salinenstraße 4
83278 Traunstein

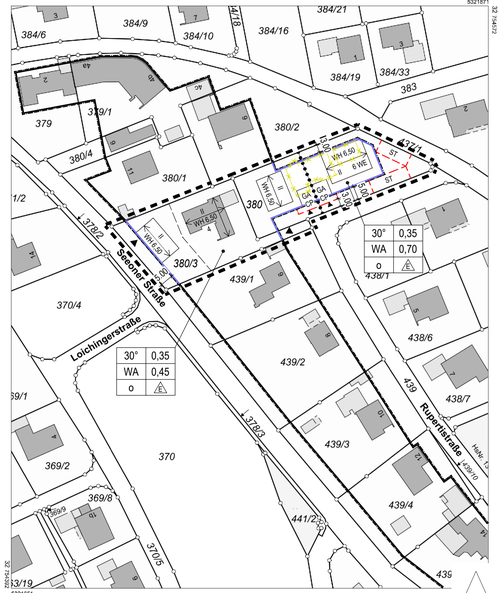
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000

Erstellt am 28.10.2025

Flurstück: 380/3
Gemarkung: Obing

Gemeinde: Obing
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

M 1:1000

Präambel

Die Gemeinde Obing erlässt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 91 der Bayersichen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Für die Festsetzungen

- Grenze des Änderungsbereichs
- WH=6,50 — maximale seitliche Wandhöhe
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- GA/CP — Fläche für Garage / Carport
- ST — Fläche für Stellplätze
- 3.00 — Maßangabe (z. B. 3.00 m)
- Firstrichtung Gebäude
- Zufahrt
- Abgrenzung des Maßes unterschiedliche Nutzung
- Nutzungsschablone z. B.

30°	0,35
WA	0,70
o	E

maximale Dachneigung	Grundflächenzahl I z.B.
allgem. Wohngebiet	Grundflächenzahl II z.B.
offene Bauweise	nur Einzelhaus zulässig

Für die Hinweise

- bestehende Gebäude
- abzubrechendes Gebäude
- Vorschlag geplantes Gebäude mit Firstrichtung
- 380 — Flurnummer (z. B. 380)
- 4 — Hausnummer (z. B. Nr. 4)
- geplante Grundstücksteilung
- bestehende Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Der Änderungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S v §4 BauNVO festgesetzt.
Die Zahl der Wohneinheiten auf Flur Teil 380 (Ost) wird auf 6 Wohneinheiten festgesetzt, ansonsten max. 2 WE je Gebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die Grundflächenzahl GRZ I der Gebäude wird auf max. 0,35 festgesetzt. Die Grundfläche GRZ II einschließlich GRZ I, Garagen und Zuwegungen wird im Bereich Mitte/West auf max 0,45, bei Bereich Ost auf max. 0,70 begrenzt. Ausgenommen ist hiervon die Bestandsbebauung.

3. Seitliche Wandhöhe
Die max. seitliche Wandhöhe beträgt 6,50 m und wird gemessen von der Oberkante fertiges Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit Oberkante der Fußpfette an der Traufseite. Die OK FFB ist mit einer Linie rechtwinkelig in Gebäudemitte Schnittpunkt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße max. +15 cm festgelegt.

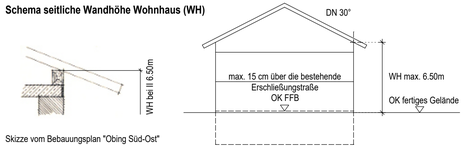
4. Dachgestaltung
Je Einzelhaus ist wahlweise in einer Hauptdachfläche ein Quergiebel mit einer Breite von max. 40% der Gebäudelänge oder eine Dachauffaltung mit einer Breite von max. 40% der Hauptdachlänge und einer Neigung von je max. 5° größer der Hauptdachneigung zulässig. Sie sind jeweils aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in ihren Oberkanten mindestens 40 cm vom Hauptdachfirst abzusetzen. Die Quergiebel bzw. die Dachauffaltungen dürfen maximal 1,00 m aus der Fassadenmitte versetzt sein.

5. Stellplätze
Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die Anzahl der Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Obing, in der jeweils gültigen Fassung.

6. Ergänzung Grünordnung
Private Verkehrsflächen dürfen nicht betoniert bzw. asphaltiert werden, sondern müssen mit einem sickerfähigen Belag hergestellt werden. Der Grad der Versiegelung soll möglichst gering ausfallen. Nicht zulässig sind außerdem Schotter-, Stein- und Kiesgärten oder Kunstrasen. Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel verboten. Einfriedungen müssen mindestens einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen um die Durchgängigkeit von Kleintier Wanderungen sicherzustellen.

7. Artenschutz
Artenschutzliche Belange sind im Rahmen der Genehmigungsplanung sachgerecht zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen zu lösen. Ergibt sich im Zuge konkreter Bau- oder Abrissmaßnahmen ein entsprechender Untersuchungsbedarf, ist durch die Vorhabenträgerin bzw. den Bauherrn eine fachliche geeignete Artenschutz rechtliche Prüfung durch einen Sachverständigen sicherzustellen.

Schema seitliche Wandhöhe Wohnhaus (WH)



Skizze vom Bebauungsplan "Obing Süd-Ost"

Textliche Hinweise

1. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung wird hingewiesen. Die Errichtung ist nach AVBWasserV dem Wasserversorger anzuzeigen.
Eine Rückwirkung auf die öffentliche Trinkwasserversorgung ist auszuschließen.

2. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG, sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG i.d.F vom 23.06.2023.

3. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten und werden aufgrund der Klimaänderung häufiger und intensiver werden. Auf mögliche Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser wird hingewiesen und ist bei der Geländeplanung zu beachten.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Obing Süd-Ost"

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurde die Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Obing, den .....

.....
Josef Huber
(Erster Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebaungsplanänderung mit Begründung in der wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die § 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Obing, den .....

.....
Josef Huber
(Erster Bürgermeister)

Änderung des Bebauungsplanes "Obing Süd-Ost" der Gemeinde Obing, gemäß §13a BauGB im Bereich der Grundstücks Flur-Nummern 380 und 380/3 der Gemarkung Obing

Veranlasser:
Gemeinde Obing
Kienberger Str. 5
83119 Obing

Antragsteller:
Flur-Nr. 380
Hans Schausbreitner
Aribostr. 4
83119 Obing

Josef Schausbreitner
Bernhaiming 19
83119 Obing

Flur-Nr. 380/3
Kochenburger Andreas und Magdalene Söll
Rupertistr. 4
83319 Obing

Bebauungsplanänderung

Plannummer: 2411 PB.01

Maßstab: **1:1000**

Planverfasser:

R I E D E R I Architektin + Stadtplaner PartGmbB
Haiming 5 - 83119 Obing
Tel.: +49 8624 4547
info@rieder-partgmbb.de

Datum: 12.12.2025
geä.: 03.06.2026
geä.: 27.08.2026

Dateiname: 25007 BP Schausbreitner Obing

H/B = 297 / 970 (0.29m²)

Allplan 2019