

BEBAUUNGSPLAN

"PFAFFING-GROSSFELD; ERWEITERUNG"



Zeichenerklärung

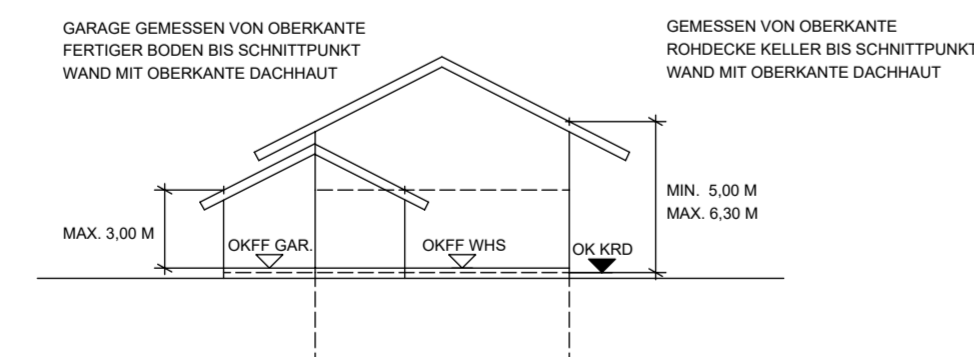
A. Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeines Wohngebiet i. S. v. § 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- Garage/Carport
- Parzellennummern (z.B. Nr. 2)
- Baugrenze
- Fläche für Garagen/Carport
- Maßzahl in Meter (z. B. 6,00 m)
- Firstrichtung wahlweise (um 10° verschwenkbar)
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu pflanzende heimische standortgerechte Laubbäume
- Entwässerungsmulde (Retentionraum)

B. Für die Hinweise

- bestehende Gebäude
- Flurnummer (z. B. 1364/47)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinien (1,00 m Abstand) ÜNN
- Böschungskante
- geplante Grundstücksgrenze

C. Schema seitliche Wandhöhe



Präambel

Die Gemeinde Obing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Überbaubare Grundfläche:
Zulässige Bebauung auf den Baugrundstücken:
- a) Einzelhaus max. 130 m²
Doppelhaushälfte max. 100 m²
Doppelhaushälfte mit integrierter Garage max 190 m²
 - b) Terrassen max. 20 m²
 - c) Garage Einzelhaus max. 50 m²
Garage Doppelhaushälfte max. 45 m²
 - d) Ein Nebengebäude max. 15 m²

Die zulässige Bebauungen a) bis d) einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1,5 m) dürfen bei Einzelhäusern max. 275 m² und bei Doppelhaushälften max. 230 m² betragen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse: max. 2

2.3 Seitliche Wandhöhe Wohnhaus: min. 5,00 m
max. 6,30 m

Gemessen von Oberkante Rohdecke Keller bis Schnittpunkt Wand mit Oberkante Dachhaut. Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen und von im Hauptgebäude und Nebenräumen werden der Grundfläche nicht angerechnet. Über den Garagen sind keine Wohnräume zulässig, Ausnahme nur wenn Grenzabstände nach BayBO Art. 6 eingehalten werden. Die Mindestgröße für Doppelhausgrundstücke beträgt 250 m².

3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Erdgeschoss Wohnhaus darf höchstens die angegebene Höhe über NN betragen. Grundlage für die Höhenfestlegung ist die Planung der Erschließungsstraße.

Gebäude 1	563,20 m ÜNN
Gebäude 2	563,30 m ÜNN
Gebäude 3	563,40 m ÜNN
Gebäude 4	563,40 m ÜNN
Gebäude 5	563,30 m ÜNN
Gebäude 6	563,20 m ÜNN
Gebäude 7	563,00 m ÜNN
Gebäude 8	563,50 m ÜNN
Gebäude 9	563,50 m ÜNN

4. Gestaltung der Gebäude

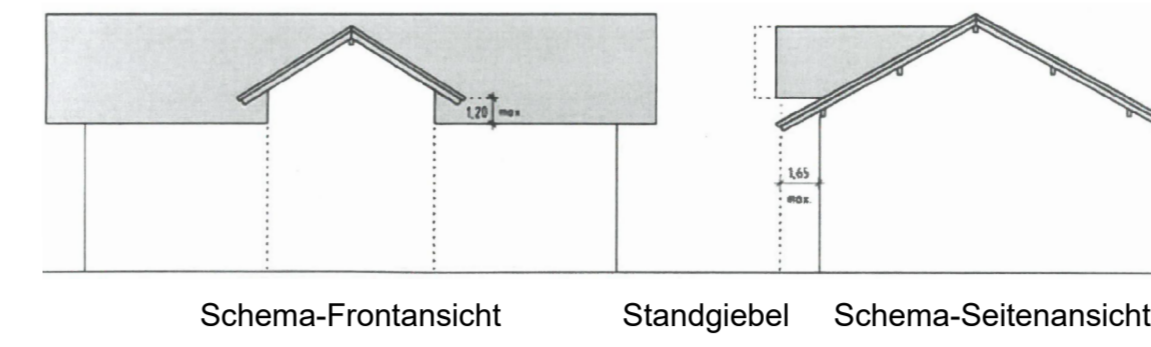
- 4.1 Gebäudeform: Rechteckiger Baukörper, das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers darf 4/5 nicht unterschreiten. Gemäß Planfestsetzung sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind fassadenfuchtengleich und dachniveau-/dachneigungsgleich zusammenzubauen und in ihrer Dach- und Außenwandgestaltung und Farbgebung einander anzupassen. Grundsätzlich sind Grenzgaragen unzulässig, Ausnahme, wenn beide Grundeigentümer Grenzgaragen errichten. Diese sind profilig gleich auszuführen und gestalterisch einander anzupassen. Bei diesen Grenzgaragen ist bereits bei der Vorlage des 1. Bauantrages eine Unterschrift des angrenzenden Nachbarn vorzulegen, mit der dieser die Planung anerkennt (Form obliegt dem Bauwerber). Folgende Bauteile bei Hauptgebäuden dürfen über die Baugrenzen auch innerhalb der notwendigen Abstandsflächen vortreten:
- Balkone, Laubengänge mit Außenstreifen über ein Geschoss, bis zur gesamten Fassadenlänge und höchstens bis zur Tiefe des Dachüberstandes, max. 1,50 m.
 - 1- und 2-geschossige Vorbauten über höchstens ein Drittel der Fassadenfläche, bis zu einer Tiefe von max. 1,65 m.
 - Vordächer im Zusammenhang mit Eingängen oder Wintergärten bis zur Tiefe von max. 2,00 m.

Diese Bauteile müssen zu Anbauten, Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen benachbarter Gebäudeseiten sowie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Übereckkonstruktionen sind nicht zulässig.

- 4.2 Dächer: Dachform: regelmäßiges Satteldach, First parallel zur Längsseite des Gebäudes. Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 13 - 27 Grad. Dachdeckung: naturrote, kleinformatige Materialien. Bei diesen Grenzgaragen ist bereits bei der Vorlage des 1. Bauantrages eine Unterschrift des angrenzenden Nachbarn vorzulegen, mit der dieser die Planung anerkennt (Form obliegt dem Bauwerber). Dachüberstände bei Satteldächern müssen mind. betragen:

	Giebelseiten	Traufseiten
erdgeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 3 m	60 cm	60 cm
erdgeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 3 m	100 cm	80 cm
mehrgeschossige Gebäude	120 cm	100 cm

Dachgestaltung: Je Einzelhaus ist wahlweise in einer Hauptdachfläche fassadenmittig ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge oder eine Dachaufkantung mit einer Breite von max. 1/3 der Dachdachlänge und einer Neigung von je max. 5° größer der Hauptdachneigung zulässig, welche jeweils aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in ihren Oberkanten mindestens 40 cm vom Hauptdachfirst abzusetzen sind. Alternativ zu den o.g. Quergiebeln ist wahlweise in einer Hauptdachfläche fassadenmittig ein max. 1,65 m aus der Fassade vortretender oder auf das Hauptdach aufgesetzter sog. "Standgiebel" zulässig, dessen Traufkante max. 1,20 m über der Oberkante der Hauptdachtraufe liegen dürfen; im Übrigen gelten hierfür analog die v.g. Festsetzungen zu den Quergiebeln.



4.3 Fassadenverkleidung: Holz oder Putz

5. Zahl der Wohneinheiten

Max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude sind zulässig.

6. Stellplätze / Garagen / Einfriedungen

- 6.1 Je Wohneinheit sind 2 Kfz Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen sind in ihrer Ausführung dem Hauptgebäude anzupassen. Anstelle von Garagen sind auch überdachte offene Stellplätze zulässig. Für an der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen gilt Punkt 4.1, zweiter Absatz.
- 6.2 Seitliche Wandhöhe: max. 3,00 m, gemessen von Fertig Fußboden Garage bis Schnittpunkt Wand mit Oberkante Dachhaut der Garage.
- 6.3 Private Stellplätze und Zufahrten: Wasserdurchlässige Ausführung (z. B. Wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfuge), Verbundpflaster ist zulässig.
- 6.4 Vor direkt der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandtem Garagentoren ist eine Aufstellfläche mit einer Tiefe von mind. 5,0 zwischen Fahrbahnrand und Garagentore vorzusehen. Dieser Bereich darf nicht durch Tore oder ähnlichem versperrt werden. Die Aufstellfläche darf bei der Stellplatzzahl nicht angerechnet werden.
- 6.5 Stützmauern sind unzulässig.
- 6.6 Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,10 m gemessen ab OK Gelände nicht überschreiten, dürfen keine durchlaufenden Sockel haben. Mind. 10 cm Bodenfreiheit sind einzuhalten. Im Bereich der Grundstücke 1-4 ist zur Ausgleichsfläche im Norden ein Zaun zu errichten.
- 6.7 Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude, auch außerhalb der Baugrenzen, zusätzlich zu Gargen und überdachten Stellplätzen, mit einer Fläche von max. 15 m² zulässig.

7. Grünordnung

- 7.1 Private Grundstücksflächen, die nicht überbaut oder nicht für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen benötigt werden, sind zu begrünen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, kleinkroniger Laubbau oder Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gemäß Artenliste zu pflanzen. Hecken müssen mit der Stamm-Mitte mind. 50 cm hinter der Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Nicht zulässig sind Schotter-, Stein und Kiesgärten oder Kunstrasen. Zur Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 7.2 Öffentliche Grünflächen einschließlich der festgesetzten Retentionsfläche sind als extensive krautreiche Wiesenflächen (Richtung Salbei-Glatthafer-Wiesen) auszubilden. Für die Ansaat ist artenreiches, autochthones Saatgut mit mindestens 50% Kräutern zu verwenden. Die Wiesenflächen sind entsprechend zu pflegen (keine Düngung, Mahd 1- bis 2x/Jahr)

Pflanzliste /Vorschläge für Standortgerechte kleinkronige Laubbäume (Artenliste)

Heimische Laubbäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Malus communis	Wild-Äpfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbäume in Sorten gemäß Vorschlagliste Kreisfachberater für Gartenbau u. Landschaftspflege bzw. Landschaftspflegeverband TS

Pflanzenverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen

Die Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes zu pflanzen. Grundsätzlich sind die Bäume und die Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

- 7.3 Zum Schutz für Fluginsekten und Fledermäuse ist ein angepasstes Beleuchtungskonzept vorzusehen (z.B. Platzierung der Straßenbeleuchtung, Anpassung der Lichtkegel, Abschirmung der Beleuchtungsanlagen "nach hinten", Verwendung von speziellen Leuchtkörpern wie warmweiße LED Lampen).

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen bemessen sich nach den planlich festgesetzten Baugrenzen bzw. an Grundstücksgrenzen innerhalb der planlich festgesetzten Baugrenzen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Für Garagen-/Nebengebäude an Grundstücksgrenzen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine Mindestabstandsfläche von 1,0 m festgesetzt. Alternativ siehe 4.1 Abs. 2.

Textlicher Hinweis

1. Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

2. Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSCHG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

3. Regenwasserversickerung

Niederschlagswasser, auch von privaten Hof- und Zufahrtsflächen, ist auf dem Grundstück zu versickern. Brauchwasserentnahme ist zulässig. Eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht ist anzustreben. Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten) erhalten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Fugenpflaster, Offenporiges Material).

Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz auch bestimmte Regeln einzuhalten. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit § 46 WHG sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) bzw. in ein Oberflächengewässer (TRENQG). Ist zur Niederschlagswasserentsorgung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, so sind die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und des Arbeitsblattes DWA-A 138 einzuhalten.

Nachdem 100% Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist das überschüssige Wasser in den best. Regenwasserkanal einzuleiten.

4. Die Kabelverteilerschränke der Firma Bayernwerk sind in die Gartenzäune zu integrieren.

5. Altlastenverdachtsflächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20.10.2022 wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.11.2022 zugestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20.10.2022 wurde in der Zeit vom 19.12.2022 bis 26.01.2023 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.12.2022 bis 26.01.2023 beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.07.2023 wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2023 gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 26.03.2023 und die Unterlagen zur Vorprüfung im Einzelfall wurden in der Zeit vom 08.04.2024 bis 08.05.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 26.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.04.2024 bis 08.05.2024 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes zu pflanzen. Grundsätzlich sind die Bäume und die Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

9. Ausgefertigt: Obing, Siegel

Josef Huber
Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Obing, Siegel

Josef Huber
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"Pfaffing-Grossfeld; Erweiterung"
gemäß §13b BauGB der Gemeinde Obing
Landkreis Traunstein



Plannummer: 2008 PB.01 Maßstab: 1:1000

Planverfasser:
planungsbüro rieder
planung - bauleitung - stadtplanung

monika rieder dipl.-ing. (fh) - architektin
alfons rieder - stadtplaner, bautechniker
haming 5 - 83119 obing
tel.: 08524 4547 - fax: 08624 4792
pb-rieder@t-online.de

Datum: 20.10.22, geä.: 14.07.23, geä.: 26.03.24, geä. 02.07.24