GEMEINDE OBING: BEBAUUNGSPLAN NR. 39 KITA OBERFELDWEG

PLANZEICHNUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4

3.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

3.3 WH 7,5 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 7,5 m

4 BAUGRENZEN

4.1 Baugrenze

5 GESTALTUNG

5.1 FD Flachdach

5.2 SD Satteldach

6 VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7 SONSTIGES

7.1 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

7.2 565,2 Höhenbezugspunkt i. m ü. NHN, z.B. 565,2

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- keine -

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 Gebäudebestand

3 Flurstücksgrenze

4 420 Flurstücksnummer, z.B. 420

5 Oberfeldweg Straßennamen

6 Vorgeschlagene Organisation der Stellplätze

7 7,5 m Maßzahl, z.B. 7,5 m

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Obing erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1. der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung.**

Der Bebauungsplan Nr. 39 "Kita Oberfeldweg" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 39 "Kinderkrippe".

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen. Ausnahmsweise können weitere Nutzungen für soziale Zwecke zugelassen werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen Ziff. A. 7.2 565,2 ü. NHN (unterer Bezugspunkt).

2.2 Der obere Bezugspunkt der maximalen Wandhöhen wird durch den Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

2.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch bis zu zwei Terrassen je Fassadenseite und einer Tiefe von 3,0 m sowie einer Länge von jeweils 8,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Lichtgräben bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge von 8,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Abstandsflächen

3.1 Es gelten die gesetzlichen Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

4 Dachgestaltung und Dachaufbauten

4.1 Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 16 ° - 25 ° zulässig.

4.2 Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, sind allgemein zulässig.

5 Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind mit einer Höhe von mind. 1,2 m über der Geländeoberkante und einer Bodenfreiheit, welche max. 8 cm betragen darf, zulässig. An der Ost- und Südseite sind Einfriedungen in Kombination mit Heckenhinterpflanzung herzustellen.

6 Grünordnung

6.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind in der darauffolgenden geeigneten Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D. 6.5 zu entsprechen.

6.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraums im Planungsgebiet gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

6.3 Unbebaute Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche sind, soweit sie nicht für oberirdische Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen, Lichtgräben, Spielflächen, Geräte- oder Müllhäuser erforderlich sind, vollständig zu begrünen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und mit Laubbaum- und Strauchpflanzungen gemäß D. 6.4 & D 6.5 zu kombinieren.

6.4 Je angefangener 250 m² der unbebauten Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 1 gebietsheimischer, standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum und 2 heimische, standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität gemäß D. 6.5 in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.

6.5 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:

- Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,

- Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm Pflanzgröße

6.6 Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen, (z.B. Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine) mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2 Artenschutz

2.1 Im zukünftigen Baugebiet und während der Baumaßnahmen sollten ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. (LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amber-LED unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen) genutzt werden. Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Es sollten nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel installiert werden.

2.2 Um die Verletzung und Tötung von Vögeln sowie deren Entwicklungsformen zu vermeiden, sollten sämtliche Gehölze im Gebiet nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden.

2.3 Um ein erheblich erhöhtes Risiko von Vogelschlag zu vermeiden, sind an Glasflächen, in denen Vögel die Landschaft, Gehölze oder den freien Himmel durch Spiegelung oder Durchsicht sehen und die Glasfläche nicht als Hindernis wahrnehmen können, vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, wie sie in der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen" des LfU Bayern (Oktober 2010 / September 2019) dargestellt sind. Zum Beispiel sind halbtransparente Materialien wie z.B. Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas gut geeignet. Genauso wirksam sind Muster in den Scheiben, die während der Herstellung zum Beispiel mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht werden. Die Gläser sollten entspiegelt sein und maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad aufweisen. Für die Beurteilung des Vogelschlagrisikos wird die Bewertung anhand des Schemas in „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen" (LAG VSW, Stand Februar 2021) empfohlen.

2.4 Sollten zukünftig Eingriffe am Bestandsgebäude erfolgen, ist dieses unmittelbar vor dem Eingriff von einer fachlich geeigneten Person auf ein Vorkommen von Individuen des Haus- und Feldsperlings zu überprüfen. Bei einem Vorkommen müssen ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde getroffen werden.

2.5 Für Haus- und Feldsperlinge besteht Habitatpotenzial am Bestandsgebäude im Planungsgebiet. An diesem sind aktuell keine Eingriffe geplant. Sollte es in ferner Zukunft zu Eingriffen am Bestandsgebäude kommen, muss das Bestandsgebäude auf ein tatsächliches Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haus- und Feldsperlingen überprüft werden. Die Bestandserhebung sollte spätestens im Sommer vor dem Eingriff erfolgen. Sollten dabei Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haus- und Feldsperlingen nachgewiesen werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ggf. weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu treffen.

3 Grundwasser

3.1 Sollten Bauwerke in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

4.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf ist das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen mit Hilfe von Mulden über die belebte Bodenschicht zu versickern.

4.2 Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Traunstein.

4.3 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

4.4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks ist oberflächig und möglichst breitflächig auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.

4.5 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

4.6 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

4.7 Eine gezielte Versickerung durch Auffüllungen darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen vorhanden sind.

5 Bodenschutz

5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). „Die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

5.2 Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten sind die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten" (Stand: Juni 2018) und DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" (Stand: Mai 1998) sowie § 12 BBodSchG zu beachten.

6 Altlasten

6.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Traunstein zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

7 Baumschutz

7.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RASLP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" sollten in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.

7.2 Bei Neupflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen ist ein Abstand von 2,5 m zu Entsorgungseinrichtungen einzuhalten (siehe hierzu DWA-Regelwerk DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle).

8 Denkmalschutz

8.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.11.2024 wurde in der Zeit vom 23.12.2024 bis 31.01.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.12.2024 bis 31.01.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.07.2025 bis 28.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.05.2025 wurde in der Zeit vom 28.07.2025 bis 28.08.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
6. Die Gemeinde Obing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.10.2025 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.2025 als Satzung beschlossen.
7. Ausfertigung.

   Gemeinde Obing, den 10.10.2025

   ..... (Siegel)

   Josef Huber - Erster Bürgermeister -

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Gemeinde Obing, den 07.04.2026

   ..... (Siegel)

   Josef Huber - Erster Bürgermeister -

GEMEINDE OBING

Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: Webkarte S/W: BVV 2023, Euro Geographics 2023

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "Kita Oberfeldweg"

Flurnummer 390 TF, 391 TF, 392 TF 394 TF, 420 TF, 433 TF, 435

Stand 12.05.2025

Planstand	Datum
Vorentwurf	27.11.2024
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	23.12.2024 - 31.01.2025
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	09.12.2024 - 31.01.2025
Entwurf	12.05.2025
Auslegungsbeschluss	16.07.2025
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28.07.2025 -
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	28.08.2025
Satzungsbeschluss	07.10.2025

N

0 10 20 30 40

M 1 : 1.000

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München