BEBAUUNGSPLAN “OBING SÜD-OST“

GEMEINDE OBING, LANDKREIS TRAUNSTEIN

Veranlasser: Gemeinde Obing

Antragsteller:
Schausbreitner Hans, Aribostr. 4 in 83119 Obing
Schausbreitner Josef, Bernhaiming 10 in 83119 Obing
Kochenburger Andreas und Magdalena Söll, Rupertistr. 4 in 83119 Obing

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „OBING SÜDOST“
IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE MIT FL.-NR. 380 UND 380/3
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13a BAUGB

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG

1. Anlass der Änderung

Durch die geplante Errichtung von zwei Eigenheimen zur Schaffung von Wohneigentum zum einen und aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt zum anderen soll ein Mehrfamilienhaus mit 6 WE errichtet werden. Die dafür geplante Bebauung widerspricht dem gültigen Bebauungsplan und erfordert deshalb diese Bebauungsplanänderung.

2. Änderungsbereich

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 3080 und 380 der Gemarkung Obing. Diese Flächen sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

3. Gegenstand der Änderung

Flnr. 380
Das große Grundstück ist bereits mit einem 2-Familienhaus bebaut. Das Gebäude ist in den Grundfesten aus den 60er Jahren und entsprechend sanierungsbedürftig. Dieses Grundstück soll geteilt werden, damit im Westen eine Fläche von ca. 650 m² entsteht, die mit einem Einfamilienhaus in Eigennutzung bebaut wird. Die Abmessungen des Wohnhauses betragen ca. 10 * 12 m.
Der östliche Grundstücksteil, ca. 880 m² soll nach Abbruch des Bestandsgebäude mit einem Mehrfamilienhaus (max. 6WE) bebaut werden, Die Abmessungen hierfür betragen ca. 19* 12 m. Das Gebäude soll die vorbeschriebenen Außenabmessungen erhalten, dazu Quergiebel und Balkone, diese dienen auch zur Gliederung der Fassaden. Um Flexibilität bei der Planung der Wohnungsgrößen zu ermöglichen, wird ein breiterer Quergiebel, sowie ein geringer Versatz dessen aus der Fassadenmitte ermöglicht.

Flnr. 380/3
Auch dieses Grundstück ist bereits mit einem 2-Familienhaus bebaut. Es soll ebenfalls geteilt werden, sodass sich eine Grundstücksfläche von ca. 550 m² zur Bebauung durch den Sohn/Familie entsteht. Durch die geometrische Form des Grundstückes ergibt sich ein schlanker Baukörper, ggf. mit integrierten Garagen.

Allgemein:
Die seitliche Wandhöhe (WH) wird auf 6,50 m (gemessen von OK fertiges Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/OK Fußpfette) festgelegt. Das bemisst sich an aktuellen Planungsstandard von Gebäuden im Ortsbereich (Bebauungspläne) und ist nur 20 cm höher als die im derzeitigen Bebauungsplan für 2- geschossige Gebäude festgesetzte Höhe.
Mit der geplanten Wandhöhe ist auch eine den Erfordernissen entsprechende Belichtung und Nutzung der Räume im Dachgeschoss möglich.

Die Gebäude fügen sich in ihrer Dimension/Gliederung in das jeweilige Grundstück und die Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung erfolgt von den best. Straßen aus. Flnr. 380 von der Rupertistraße, Flnr.380/3 Ost ebenfalls von der Rupertistr. aus (Bestand). TeilFlnr. 380/3 West von der Seeoner Straße aus.

Die Dachneigung wird entsprechend angelehnt an den Bebauungsplan „Obing Süd-Ost, bzw. die örtliche Gestaltungssatzung und mit max. 30° festgesetzt. Quergiebel dürfen eine 5°größere Dachneigung aufweisen.

Die Hauptfirste (Satteldach) verlaufen immer parallel zur Gebäudelängsseite.

Die Höhenlage ergibt sich grundsätzlich aus dem Einfügegebot, sowie den Höhen der Erschließungsstraßen. Gemäß Festsetzung mittig Gebäude eine rechtwinkelige Achse bis zum Schnittpunkt mit der Erschließungsstraße und hier max. 15 cm über der Mittelachse der Erschließungsstraße. Eine Festlegung üNN ist nicht erforderlich, da die Straßen als Bestand unveränderlich sind und somit mit der Festsetzung das maximale Maß verbindlich festgelegt ist.

Die nötigen Stellplätze werden nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Obing, in der jeweils gültigen Fassung nachgewiesen. Die Gebäude erhalten jeweils Garagen, soweit baulich machbar, weitere Stellplätze werden im Bereich an den Straßen situiert, um möglichst wenig Fläche durch Zufahrten zu versiegeln.

Zulässige überbaubare Flächen:
Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücke im Rahmen der Nachverdichtung erhöht sich die zul./erf. Grundflächenzahl.
GRZ I 0,35 (überbaute Fläche Gebäude)
GRZ II umfasst GRZ I und die Flächen für Zugänge, Fahrbereiche und Stellplätze,
hier westl. Grundstücke 0,45 und bei östl. Grundstück 0,60 (unterschiedl. Maß der Nutzung)

4. Planungsziele / Verfahren

Der Bebauungsplan „Obing Süd Ost“ ist im Ursprung aus dem Jahre 1982.
Lebensplanungen, Nutzungen und Anforderungen an Wohnraum haben sich seitdem erheblich verändert.

Aufgrund des Siedlungsdruckes sind auch größere Gebäude mit mehreren Wohnungen in diesem Bereich erforderlich, um den Anforderungen zum schonenden Umgang mit den Ressourcen zu entsprechen.
Das bedeutet die Zulässigkeit einer höheren GRZ.

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt, da auch im Umfeld bereits Bestandsgebäude vorhanden sind, mit großen Dimensionen und Baumasse aufwarten. Städtebaulich ist deshalb im Innenbereich auch eine höhere seitliche Wandhöhe vertretbar.

Auch im Umgebungsbereich ist aufgrund der Grundstücksstrukturen in den nächsten Jahren ebenfalls mit einer Nachverdichtung zu rechnen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.
Die Nutzung der bisher unbebauten Fläche im Wege der Nachverdichtung in innerörtlicher Lage erlaubt die Anwendung des vereinfachten Verfahrens.
Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BimSchG zu beachten sind.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden bzw. gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."

5. Nachbarn

Die Nachbarn können sich über Art und Umfang der Bebauungsplanänderung im Rahmen der Auslegung informieren.
Eine Benachteiligung der Nachbargrundstücke durch die geänderte Festsetzung der Baugrenzen oder Fassadengliederung ist nicht gegeben.

6. Naturschutz

Die naturschutzfachlichen Belange werden als Festsetzung im Planteil der Änderung aufgenommen und entfallen an dieser Stelle.

Auf dem Grundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, Bestand wird angerechnet. Die Freiflächen sind zu begrünen/bepflanzen, hierfür ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Freiflächenplan vorzulegen, bzw. die Gestaltung in geeigneten Grundrissen darzustellen.

Die Bepflanzung der Flächen hat zeitnah, nach dem Bezug des Gebäudes zu erfolgen.

7. Kosten

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden vom Antragsteller getragen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wurden bewertet und beschlossen. Die Ergebnisse wurden im Planteil und Begründung eingearbeitet.

Obing, den 12.12.2025
geä 03.06.2026
geä 27.08.2026

.....
Josef Huber, 1. Bürgermeister