

LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Obing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) und des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
- Umgrenzung von Flächen für Carports
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. drei Vollgeschosse
- ausschließlich Pultdach mit einer Neigung von max. 10°
- Vorgeschriebene Ein-/ Ausfahrt
- Fassaden mit besonderen Anforderungen an die Gestaltung
- Maßzahl [m], z.B. 12,50 m

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Baubestand zur Disposition
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bezeichnung der Bauräume z.B. Bauraum 1
- Flurnummer, z.B. 326/4
- Vorschlag zur Bodenentsiegelung
- Höhe und Nummer best. Schachtdeckel [m ü.NHN], z.B. Nr. 01045KS110, Höhe 568,47 m ü.NHN

PLANUNGSGRUNDLAGEN
 Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Juni 2023
 Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle:
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
 Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
 - 1.2 Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 sowie Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (Ziff. 2.3) des rechtskräftigen Bebauungsplans "Dorfzentrum Obing-Süd" gelten nicht für diese Bebauungsplanänderung.
 - 2.2 Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - 2.3 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
 - 2.4 Es gelten folgende Maße:
 - ① **Gebäudebestand**
 WH 6,80 m
 OK.FFB.EG 565,60 m ü.NHN
Bei Neubau
 WH 7,40 m
 OK.FFB.EG 565,30 m ü.NHN
 (best. Kanalschacht 01075KR010 D 564,94 m ü.NHN)
 - ② WH 7,40 m
 OK.FFB.EG 565,30 m ü.NHN
 (best. Kanalschacht 01075KR010 D 564,94 m ü.NHN)
 - ③ WH 6,80 m
 OK.FFB.EG 567,47 m ü.NHN
 (best. Kanalschacht 01045KS110 D 568,47 m ü.NHN)
- 2.5 Die seitliche Wandhöhe für Garagen und Carports beträgt max. 3,00 m. Bezugspunkte sind die Oberkante Gelände und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- 2.6 **Innerhalb der Fläche für Carports auf der Flur Nr. 326 beträgt die seitliche Wandhöhe maximal 2,50 m. Bezugspunkte sind die Oberkante Gelände und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut auf der niedrigeren Seite.**
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 3.2 Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,40 m und bis zu 1/2 der Außenwandlänge zulässig. Balkone dürfen die Baugrenzen überschreiten.
 - 3.3 Für die Bauräume ② und ③ sind jeweils bis zu 2 Terrassen mit einer Grundfläche von zusammen max. 25 m² zulässig. Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten
- 4. Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr**
 - 4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung 1 Nebengebäudes bis zu einer Größe von max. 15 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.3 Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.).
 - 4.4 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5. Gestalterische Festsetzungen**
 - 5.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung und mittigem First mit einer Dachneigung zwischen 18 und 27 Grad zulässig.
 - 5.2 Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 1 - 5° zulässig. Flachdächer sind vollständig intensiv oder extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mind. 0,15 m betragen. Notwendige technische Aufbauten sind ausgenommen.
 - 5.3 Satteldächer müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten:
 Erdgeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 3 m:
 Giebel-/Traufseite 0,60 m
 Erdgeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 3 m:
 Giebelseite 1,0 m, Traufseite 0,80 m
 Mehrgeschossige Gebäude:
 Giebelseite 1,20 m, Traufseite 1,00 m

- 5.4 An den Traufseiten müssen Dachüberstände die Balkone mit einer Tiefe von weniger als 1,40 m um mind. 0,20 m überragen. Bei Balkonen ab einer Tiefe von 1,40 m darf der Dachüberstand mit der Außenkante des Balkons abschließen.
- 5.5 Je Einzelhaus ist wahlweise in einer Hauptdachfläche ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge oder eine Dachaufaltung mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge 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 genannten Quergiebeln ist wahlweise in einer Hauptdachfläche ein max. 1,50 m aus der Fassade vortretender oder auf das Hauptdach aufgesetzter sog. "Standgiebel" zulässig, dessen Traufenoberkanten max. 1,00 m über der Oberkante der Hauptdachtraufe liegen darf; im Übrigen gelten hierfür analog die genannten Festsetzungen zu den Quergiebeln.
- 5.6 Loggien sind zulässig.
- 5.7 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern müssen wie folgt ausgeführt werden:
 - Ein- und Aufbau in der Ebene der Dachflächen, oder
 - Aufstellung der Anlage auf der Dachfläche unter Einhaltung folgender Punkte:
 - Aufstellung parallel zum First
 - Höhe der aufgestellten Kollektoren max. 1,25 m
 - Oberkante der Kollektoren muss unterhalb des Firstes sein.
- 5.8 **An der im Planteil gekennzeichneten Fassade ist die Errichtung von Balkonen unzulässig.**
- 5.9 Geländeänderungen sind zulässig. **Entlang der Hauskanten ist das Gelände bis mind. 0,20 m unter dem FFB.EG aufzufüllen. An den bestehenden Grundstücksgrenzen ist das Gelände zu erhalten. An den Südseiten der Grundstücke sind Geländeangleichungen durch Böschungen oder Höhenabstufungen durch Stützmauern zulässig. Stützmauern sind in Naturstein auszubilden und dürfen max. eine Höhe von 0,6 m aufweisen, diese können begrünt werden.**
- 6. Festsetzung zur Grünordnung**
 - 6.1 Bei Neu- und Ersatzbauten ist je 200 m² Grundfläche mind. 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
 - 6.2 Für alle Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und klimaverträgliche Laubgehölze zulässig. Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - 6.3 Mindestpflanzqualitäten:
 Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe 2,0 m
 Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe 2,0 m
- 7. Festsetzungen zum Artenschutz**
 - 7.1 Vor Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sind diese durch Fachpersonal auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Aufgefundene Tiere sind durch fachkundiges Personal zu sichern.
 - 7.2 Die Rodung und Entfernung von Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Dorfzentrum Obing - Süd".
2. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
3. Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

 Sollte eine erlaubnisfreie und schadhlose Versickerung nicht möglich sein, ist ein Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal herzustellen.
4. Bei Starkregenereignissen können wild abfließende Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
3. 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.
4. 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 _____ wiederholt beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ wiederholt im Internet veröffentlicht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt

 Obing, den

 - Siegel -
 Josef Huber
 (Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der 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

 - Siegel -
 Josef Huber
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE OBING
 LANDKREIS TRAUNSTEIN



8. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

"Dorfzentrum Obing-Süd"

im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG:	Entwurf f. wiederholte Auslegung	09.04.2024
ZEICHNUNGSMASSTAB:		M 1 : 1.000
Planung		
plg Planungsgruppe Strasser	Marienstr. 3 83278 Traunstein www.plg-strasser.de	Tel.: 0861 / 98 987 -0 Fax 0861 / 98 987 -50 info@plg-strasser.de
Format 580 / 450	Bearb.: JU/LH	Projekt-Nr. 22097