

**2. Änderung des Bebauungsplan  
"PFAFFING - AN DER SCHALKHAMER STRASSE - TEIL 2"**  
mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Obing erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 8, § 9, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



**A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes		Straßenverkehrsflächen öffentlich
	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO		öffentlicher Weg wassergebunden
	offene Bauweise		Straßenbegrenzungslinie
	max. 2 Vollgeschosse zulässig		öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingerüstung
	max. 3 Vollgeschosse zulässig		öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
	nur Einzelhäuser zulässig		öffentliche Grünfläche, Kinderspielfeld
	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig		Laubbaum, großkronig, zu pflanzen
	Seitliche Wandhöhe in Metern als Höchstmaß (z.B. max. 6,55m)		Laubbaum, zu pflanzen
	Max. Höhenlage Oberkante Erdgeschossrohboden in Metern ü.NN (z.B. max. 566,00 m ü. N.N.)		Obstbaum Hochstamm, zu pflanzen
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Bauweise, der seitlichen Wandhöhe, bzw. der Geschosshöhe		Entholz, zu pflanzen
	Baugrenze		Entwässerungsmulde
	Umgrünung von Flächen für: Ga = Garagen; TG = Tiefgarage		Maßzahl in Metern, z.B. 10,0 m
	Firstrichtung wahlweise (um max. 10° verschwenkbar)		

**B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE**

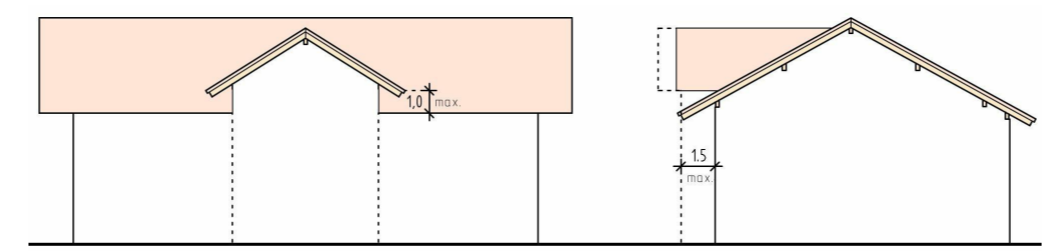
	Bestehende Gebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummer, z.B. 1334
	Parzellennummer, z.B. 3
	Höhenschichtlinie, z.B. 569,00 m

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung:**  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Zulässig sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1-3 BauNVO, Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung:**  
2.1 Die maximal zulässige Grundfläche wird wie folgt bestimmt:  
Für Hauptgebäude:  
- bei Grundstücksgrößen bis 700 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser max. 125 m<sup>2</sup>  
für Einzelhäuser mit integrierter Garage max. 175 m<sup>2</sup>  
- bei Grundstücksgrößen ab 700 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser max. 140 m<sup>2</sup>  
für Einzelhäuser mit integrierter Garage max. 190 m<sup>2</sup>  
für Doppelhäuser pro Haushälfte max. 100 m<sup>2</sup>  
für Doppelhäuser mit integrierter Garage pro Haushälfte max. 100 m<sup>2</sup>  
- bei Parzelle Nr. 16 für Einzelhäuser max. 250 m<sup>2</sup>  
für Einzelhäuser max. 250 m<sup>2</sup>  
- bei Parzelle Nr. 24, 25 für Einzelhäuser max. 250 m<sup>2</sup>  
pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte max. 20 m<sup>2</sup>  
- oder bei Parzelle 16, 24, 25 pro Wohneinheit im EG max. 15 m<sup>2</sup>  
Für Garagen:  
- bei Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis 125 m<sup>2</sup> max. 50 m<sup>2</sup>  
- bei Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis 140 m<sup>2</sup> max. 55 m<sup>2</sup>  
- bei Doppelhäuser pro Haushälfte max. 45 m<sup>2</sup>  
- bei Parzelle Nr. 16 max. 120 m<sup>2</sup>  
Für Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen etc.):  
- bei Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälfte max. 15 m<sup>2</sup>  
- oder bei Parzelle 24 und 25 max. 30 m<sup>2</sup>  
Die maximale Grundfläche der Parzelle, die durch bauliche Anlagen sowie durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf (Grundfläche II), einschließlich der Wege und Balkone breiter als 1,50 m, wird wie folgt festgesetzt:  
- bei Grundstücksgrößen bis 700 m<sup>2</sup> max. 400 m<sup>2</sup>  
- bei Grundstücksgrößen ab 700 m<sup>2</sup> max. 450 m<sup>2</sup>  
- bei Parzelle Nr. 16 max. 500 m<sup>2</sup>  
- bei Parzelle Nr. 24 max. 750 m<sup>2</sup>  
- bei Parzelle Nr. 25 max. 950 m<sup>2</sup>  
- bei Parzelle "Kinderspielfeld" max. 500 m<sup>2</sup>  
2.2 max. Anzahl der Geschosse: ist gem. Planfestgesetzt.  
2.3 Seitliche Wandhöhe:  
Garagegebäude max. 3,00 m seitliche Wandhöhe. Die max. zulässige seitliche Wandhöhe für die Wohngebäude ist durch Planeinschrieb als Höchstmaß für die jeweiligen Baureihe festgesetzt. Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschöß-Rohfußboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite. Das Mindestmaß der seitlichen Wandhöhe sämtlicher Wohngebäude wird mit 5,00 m festgesetzt, dieses Maß darf nicht unterschritten werden.  
2.4 Die Höhenlage der Hauptgebäude für die Oberkante-Erdgeschöß-Rohfußboden wird wie folgt festgelegt, wobei behindertengerechte Steigungen und Gefälle mit höchstens 6% bzw. in Ausnahmefällen mit 9% berücksichtigt wurden:  
2.4.1 Parzellen Nrn. 3, 4, 5, 10, 13, 14, 15, 21: Gemäß Planeinschrieb in m ü.NN als Höchstniveau  
2.4.2 Parzelle Nr. 27 gemessen von der Nonkenstraße, Nr. 28 gemessen von Ortsweg, Nrn. 29 und 30 gemessen von der Bajuwarenstraße und Parzellen Nrn. 8, 9, 16 bis 19, 22, 24, 25, 31 bis 44: Das Höheniveau der Oberkante-Erdgeschöß-Rohfußboden darf in einer Steigung von max. 3% über dem jeweilig zugewandten Straßen-Granitzeller, gemessen jeweils in der Achse der der Straße zugewandten Fassade, liegen.  
2.4.3 Parzellen Nrn. 6 gemessen von der Kellenstraße, Nrn. 11, 20, 23, 26: Das Höheniveau der Oberkante-Erdgeschöß-Rohfußboden darf in einer Steigung von max. 5% über dem jeweilig zugewandten Straßen-Granitzeller, gemessen jeweils in der Achse der der Straße zugewandten Fassade, liegen.  
2.4.4 Parzellen Nrn. 1 und 2 gemessen von der Kellenstraße, Nrn. 7 und 12 gemessen von der Nonkenstraße: Das Höheniveau der Oberkante-Erdgeschöß-Rohfußboden muss zwingend in einem Gefälle von 4% unter dem jeweilig zugewandten Straßen-Granitzeller, gemessen jeweils in der Achse der der Straße zugewandten Fassade, liegen; dabei ist ein Gefälle von 4% vom Gebäude weg auf einer Länge von 1,0 m bereits berücksichtigt, um Gefährdungen der Gebäude durch abfließendes Oberflächenwasser zu vermeiden.  
2.4.5 Mit den Unterlängen der Eingangsplanung sind aussagekräftige Geländeschnitte vorzulegen, welche sich an den Gebäudetechniken orientieren und auch die Geländemodellierungen an den Grundstücksgrenzen enthalten; bestehendes und neues Gelände müssen erkennbar sein.  
2.5 Die Höhenlage der Garagen wird wie folgt festgelegt: Die Garagen sind im Höheniveau Oberkante-Fertigfußboden dem Geländeverlauf angepasst zu errichten, d.h., dass vom Höheniveau des Hauptgebäudes aus sich das Höheniveau der Garage in Steigung bzw. Gefälle nach dem Verlauf der anliegenden Planstraße zu richten hat. Die Steigung / das Gefälle von der Straße zur Garage (Oberkante-Fertigfußboden) darf 6% nicht übersteigen.  
Schemaubersicht zur Bezugspunkte für die Höheneinbindung der Gebäude:



- Für die straßenbezogenen Höhenfestsetzungen** ist der qualifizierte Deckenflächenplan mit den expliziten NN-Höhenangaben des Büro's HPC AG, Überssee am Chiemsee, in der Fassung vom 01. Juli 2019, zugrunde zu legen.
- Art der Bauweise, grundstücksfächengebundene Bauweise:**  
Gemäß Planfestsetzung sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind fassadenfluchtgleich und dachneuig gleich auszubilden, in ihrer Dach- und Fassadengestaltung einander anzupassen. Bei Grundstücksteilungen von Doppelhäusern muss jede Parzelle eine Größe von mind. 350 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Dachgestaltung:**  
Es sind ausschließlich Satteldächer mit 18°-30° Dachneigung zulässig. Generell kleinformales Dachendeckungsmaterial in naturrotter bis rotbrauner Farbe. Dachüberstände für Satteldächer gemäß Gestaltungsatzung der Gemeinde Obing:  
Giebelseiten Traufseiten  
Erdgeschossige Gebäude bis 3,0 m Wandhöhe: mind. 60 cm mind. 60 cm  
Erdgeschossige Gebäude über 3,0 m Wandhöhe: mind. 100 cm mind. 80 cm  
Mehrgeschossige Gebäude: mind. 120 cm mind. 100 cm  
An Gebäudeenden mit Balkon muss der Dachüberstand mindestens 20 cm über den Balkon hinausragen.  
Je Einzelhaus ist wahlweise in einer Hauptdachfläche ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge oder eine Dachaufkantung 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 o.g. Quergiebeln ist wahlweise in einer Hauptdachfläche ein max. 1,50 m aus der Fassade vortretender oder auf das Hauptdach aufgesetzter sog. „Standgiebel“ zulässig, dessen Traufoberkante max. 1,00 m über der Oberkante der Hauptdachtraufe liegen dürfen; im Übrigen gelten hierfür analog die v.g. Festsetzungen zu den Quergiebeln.



Solaranlagen (Solarpanelen, Photovoltaikanlagen) sind grundsätzlich in die Dachfläche zu integrieren oder auf der Dachfläche neigungsähnlich anzubringen; ausnahmsweise dürfen sie bis zu einem Winkel von 40° parallel zur Firstrichtung aufgestellt werden; die Oberkante der Solaranlagen muß dabei mind. 50 cm unter dem First liegen; eine Queraufstellung der Solaranlagen zur Firstrichtung ist unzulässig. Im übrigen sind Dachaufbauten (Dachgauben etc.) und Dachanschnitte (Quercus robur / Stiel-Eiche) grundsätzlich unzulässig.

- Garagen-Nebengebäude:**  
Bei Anbau an das Hauptgebäude sind Garagen-/ Nebengebäude gebelständig (rechtwinklig) am Hauptgebäude zu errichten, Garabandachsituationen durch traufseitigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig; bei extern stehenden Garagen-/Nebengebäuden ist die Firstrichtung freigegeben. Satteldächer mit 18°-30° Neigung, Dachüberstand gemäß Ziff. 4, Dachform und Eindeckungsmaterial in Farbe und Struktur dem Hauptgebäude dach angepaßt.  
Direkt der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandte Garagenräume müssen mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.  
Grenzgaragen sind profiliglich zusammenzubauen und in ihren Dachdeckungen und Fassadengestaltung einander anzupassen.

- Einfriedigungen:**  
Zulässig sind nur Holzstämme als waagrechte Bretterzäune oder senkrechte Hänchel-/Stakenzäune oder Stabmattenzäune ohne Sichtschuttfüllung in einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. Tore in Einfriedigungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein; der Platz zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Tor darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. An öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen Einfriedigungen einen Mindestabstand von 0,25 m und Hecken/Straucher einen Mindestabstand von 0,75 m jeweils zur Grundstücksgrenze einhalten.

- Gebäudeform/Fassadengestaltung:**  
Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper vorzuziehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist bei einer seitlichen Wandhöhe bis 6,55 m mit mind. 4:5 und bei einer seitlichen Wandhöhe über 6,55 m mit mind. 4:5 festzusetzen. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen; die Wandfläche muß dabei erkennbar durchgehend, Grundständig sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind entsprechend symmetrisch aufzuliegen.  
Die Fassaden sind in Putzstruktur, in hellen Pastelltönen, auszuführen; Holzfassaden in ortstypischer Ausführung sind zulässig.

- Grünordnung:**

- Öffentliche Grünflächen/Straßenbegleitgrün** sind als extensive Wiesenflächen in flacher Muldenform auszubilden. Für die Ansaat ist artenreiches, autochthones Saatgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind entsprechend zu pflegen (keine Düngung, Mahd 3x/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln). In den Flächen sind Einzelbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen. Das Straßenbegleitgrün darf im Bereich der Zufahrten unterbrochen werden.
- Die 10,0 m breite öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingerüstung** südlich der Schalkhamer Straße ist auf den 7,0 m zum Baugelände als leichter, flach ausmodellierter Wall (ca. 1,0 m Höhe) auszubilden und mit Einzelbäumen sowie einer durchgehenden 4-reihigen Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzen (autochthoner Herkunft) gemäß Planzeichnung und Artenliste 8.8 und 8.9 zu bepflanzen. In der Gehölzpflanzung sind mind. 10% Heister gemäß Artenliste 8.10 zu verwenden. Der verbleibende 2,0 m breite Streifen ist als extensive Wiesenfläche in flacher Muldenform auszubilden. Für die Ansaat ist artenreiches, autochthones Saatgut zu verwenden. Die Wiesenfläche ist entsprechend zu pflegen (keine Düngung, Mahd 2 x/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln). Die Außengrenze der Grünfläche ist dauerhaft mit starken Eichenfähen (2,0 m lang, 0,8 m über GOK) im Abstand von max. 20,0 m zu markieren.
- Die 10,0 m breite öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingerüstung** nördlich der Schalkhamer Straße ist auf den 7,0 m zum Baugelände als leichter, flach ausmodellierter Wall (ca. 1,0 m Höhe) auszubilden und mit Einzelbäumen sowie einer durchgehenden 5-reihigen Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzen (autochthoner Herkunft) gemäß Planzeichnung und Artenliste 8.8 und 8.9 zu bepflanzen. In der Gehölzpflanzung sind mind. 10% Heister gemäß Artenliste 8.10 zu verwenden. Der verbleibende 2,0 m breite Streifen ist als extensive Wiesenfläche in flacher Muldenform auszubilden. Für die Ansaat ist artenreiches, autochthones Saatgut zu verwenden. Die Wiesenfläche ist entsprechend zu pflegen (keine Düngung, Mahd 2 x/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln). Die Außengrenze der Grünfläche ist dauerhaft mit starken Eichenfähen (2,0 m lang, 0,8 m über GOK) im Abstand von max. 20,0 m zu markieren.
- Die 10,0 m breite öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingerüstung** zwischen geplantem Fußweg im Osten und westlichem Rand des Geltungsbereichs ist auf den 8,0 m zum Baugelände mit Einzelbäumen sowie einer durchgehenden 5-reihigen Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzen (autochthoner Herkunft) gemäß Planzeichnung und Artenliste 8.8 und 8.9 zu bepflanzen. In der Gehölzpflanzung sind mind. 10% Heister gemäß Artenliste 8.10 zu verwenden. Der verbleibende 2,0 m breite Streifen ist als extensive Wiesenfläche in flacher Muldenform auszubilden. Für die Ansaat ist artenreiches, autochthones Saatgut zu verwenden. Die Wiesenfläche ist entsprechend zu pflegen (keine Düngung, Mahd 2 x/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln). Die Außengrenze der Grünfläche ist dauerhaft mit starken Eichenfähen (2,0 m lang, 0,8 m über GOK) im Abstand von max. 20,0 m zu markieren.

- Private Grundstücksbereiche**, die nicht überbaut und nicht für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen benötigt werden, sind zu begrünen.

- Je angrenzender 400 qm Grundstücksfäche** ist ein heimischer, kleinkroniger Laubbau oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gemäß Artenliste 8.8 zu pflanzen.

- Abweichungen des vorgegebenen Standort** der durch Planzeichen festgelegten Baumpflanzungen um bis zu 5,0 m sind zulässig, wobei die Gesamtzahl der dargestellten zu pflanzenden Bäume einzuhalten ist.

- Artenliste für Einzelbaumpflanzungen:**  
Bäume an Straßen, (Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang 20 – 25 cm, erhöhter Stammansatz, mind. 2,5 m):  
*Acer campestre* / Eszik / Feldahorn, Elterjok *Carpinus betulus* / Hainbuche  
*Acer platanoides* / Cleveand / Spitzahorn, Cleveand *Prunus avium* / Vogelkirsche  
*Quercus robur* / Stiel-Eiche *Sorbus aucuparia* / Eberesche  
*Tilia cordata* / Greenspire / Winterlinde, Greenspire  
Sonstige Laubbäume: (Mindestqualität: Laubbäume Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang großkronige Bäume 18 – 20 cm, kleinkronige Bäume 14 – 16 cm, Obstbäume Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm)  
zusätzlich zu den Bäumen an Straßen (8.8) können folgende Arten gepflanzt werden:  
*Acer campestre* / Feldahorn *Tilia cordata* / Winterlinde  
*Sorbus aria* / Mehlbeere  
*Obstbäume* in Sorten gem. Vorschlagsliste Kreifachberater für Gartenbau und Landschaftspflege bzw. Landschaftspflegeverband Traunstein.

- Artenliste für Strauch- und Gehölzpflanzungen - Straucher (Ortsrandeingerüstung)**  
(Mindestqualität: Straucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm)  
Es darf ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft verwendet werden.  
*Berberis vulgaris* / Berberitze *Cornus mas* / Korkeirsche  
*Corylus avellana* / Haselnuss *Eunonymus europ.* / Pfaffenhütchen  
*Ligustrum vulgare* / Liguster *Lonicera xytaetum* / Heckenkirsche  
*Prunus spinosa* / Schlehe *Rosa* in Sorten / Rosen  
*Sambucus nigra* / Holunder *Sambucus racemosa* / Trauben-Holunder  
*Viburnum opulus* / Wasserschneeball *Viburnum lantana* / Schneeball

- Artenliste für Strauch- und Gehölzpflanzungen - Heister (Ortsrandeingerüstung)**  
(Mindestqualität: v. Hst. ab 5 cm Umfang, Höhe 100 bis 125 cm)  
Es darf ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft verwendet werden.  
*Acer campestre* / Feldahorn *Prunus avium* / Vogelkirsche  
*Quercus robur* / Stiel-Eiche *Sorbus aucuparia* / Eberesche  
*Ulmus glabra* / Bergulme

- Pflanzverbote (Negativliste)** für alle Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Arten (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten und Sorten sind unzulässig.

- Die festgelegten Pflanzmaßnahmen** in den Privatgrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der zugehörigen Gebäude auszuführen.

- Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen:** Die zu pflanzenden Gehölze, Bäume und Ansaaten sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle von Pflanzen sind durch Nachpflanzungen in gleicher Größe und Art zu ersetzen.

- Erichtung von Straßen, Wegebeleuchtung, Verbindlicher Einsatz von UV-Aarm Leuchtmitteln** wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen zur Reduktion der UV-Wirkung auf nachtaktive Insektenarten und verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteter frei strahlendem Kugelbereich.

- Vorbeugender Hochwasserschutz/wild abfließendes Wasser**  
1.1 Gemäß dem Integralen Hochwasserschutz- u. Rückhaltekonzept Obing (aquasol 09.08.2016) ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs, im Bereich der Schalkhamerstraße mit dem Zufluss von wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das zuzulassende Wasser ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen, die teils außerhalb des Geltungsbereichs liegen müssen, zu bündeln, einem Einlaufbauwerk zuzuführen und anschließend über ein Bereich der Wiesenmulde der Ortsrandeingerüstung verlaufende Rohrleitung dem Obinger See zuzuführen. Dadurch können Schäden im Baugebiet vermieden werden. Die Maßnahmen sind so zu planen und auszuführen, dass nachteilige Auswirkungen auf Dritte ausgeschlossen werden können. Für die geplanten Maßnahmen ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Planunterlagen und Berechnungen vorzulegen.

- Am westlichen Rand des Geltungsbereichs** ist zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor wild abfließendem Wasser aus dem Baugebiet eine Entwässerungsmulde anzulegen. Die Entwässerungsmulde ist als extensive Wiesenfläche in Muldenform auszubilden. Für die Ansaat ist artenreiches, autochthones Saatgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind entsprechend zu pflegen (keine Düngung, Mahd 3x/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln). Die Mulde ist dauerhaft von jeglichen Ablagerungen und baulichen Anlagen freizuhalten, dazu zählen auch querende Einzäunungen. Da aufgrund des Bodenaufbaus eine Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Wasser über bauliche Einrichtungen der Straßenwasserung zuzuführen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFFV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQO) bzw. in das Grundwasser (TRENQW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

- Immissionschutz/Baulicher Schallschutz:**  
Für alle Schlaf- und Wohnzimmer in den Baufeldern 1, 2, 6 und 11 sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass an den einzelnen Fassadenabschnitten aufgrund ihrer Ausrichtung nachts Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftreten.

- Wohneinheiten:**  
Je Einzelwohnhaus (ausgenommen die Einzelwohnhäuser der Parz. Nrn. 16, 24, 25) sind max. 3 Wohneinheiten und je Doppelwohnhäuselhälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

- Stellplätze/Zufahrten:**  
Auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Kfz-/Stell- oder Garageplätze zu errichten. Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Belägen (z.B. wassergebundene Wegedecke, Pflaster mit Rasenfuge, o.ä.) herzustellen. Eine Vollversiegelung (z.B. Asphalt) ist unzulässig. Pro Grundstück ist eine Zufahrt in einer max. Anschlussbreite von 6,00 m an das öffentliche Grundstück zulässig. Bei Grundstücken mit Tiefgarage sind max. 2 Zufahrten mit einer Anschlussbreite von insgesamt 8,0 m zulässig.

- Baugrenzenüberschreitung:**  
Für Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone, Außentreppe, etc., ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,00 m in der Tiefe zulässig, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellen.

- 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 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der neuellierten Fassung vom 01.02.2021. Für Garagen-/Nebengebäude an Grundstücksgrenzen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine Mindestabstandsfläche von 1,00 m festgesetzt. Alternativ dürfen Grenzgaragen mit der Nachbargarage profiliglich zusammengebaut werden.

- Senkrechte Stützmauern** sind bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig; für höhere Mauern mit den dazugehörigen Geländeänderungen ist ein ausreichend begründeter Ausnahmeantrag zu stellen, worüber in solchen Ausnahmefällen je nach Bauantragsgemäßigungsverfahren die Gemeinde bzw. die untere Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der Gemeinde entscheidet.

- Versorgungsleitungen** jeglicher Art dürfen grundsätzlich nur unterirdisch verlegt werden.

- Sonstige Festsetzungen**  
Dieser Bebauungsplan ersetzt im vollen Umfang innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "PFAFFING - AN DER SCHALKHAMER STRASSE - TEIL 2" einschließlich seiner 1. Änderung.

**D. TEXTLICHE HINWEISE**

- Strom- und Kabelvertieferschranken**  
sind in Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, daß sie von außen jederzeit zugänglich sind.
- Landwirtschaftliche Immissionen:**  
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dämpfen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

- Denkmalschutz:**  
EVL zuzuliegende Bodendenkmäler unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz. Die Gegenstände sind als Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Vor Beginn der Bauarbeiten – ob privat oder öffentlich – ist der Erlaubnis nach Art. 7.1 BDSchG einzuholen.

- Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser:**  
4.1 Für private Flächen (Dach- und Hofflächen, Zufahrten, etc.): Laut Bodengutachten ist der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet. Zur Ableitung von Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen wird ein Regenwasserkanal mit Grundstücksanschlüssen errichtet; den Bauwerken wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Wenn die Dachendeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung oder die Einleitung in den Regenwasserkanal nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien <50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFFV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQO) bzw. in das Grundwasser (TRENQW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Gemeinde Obing hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Urbanisierungsplan mit Begründung (nach §13b) gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2019 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Begründung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat Obing hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans zur Behebung von Fehlern in einem ergänzenden Verfahren gemäß §24 Absatz 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplanänderung vorgehend erfolgte eine ordnungsgemäße „Vorprüfung des Einzelfalls“ (Fassung vom .....) entsprechend den Vorgaben von Art. 7.1 BDSchG einzuholen.
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Obing, den.....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Obing, den.....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wird im Amtsblatt der Gemeinde Obing am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderungsinhalt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Obing, den.....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister



**2. Änderung des Bebauungsplan  
"PFAFFING - AN DER  
SCHALKHAMER STRASSE - TEIL 2"**

nach § 13a BauGB

mit integriertem Grünordnungsplan

für den nachfolgende dargestellten Bereich der Gemarkung Obing:

