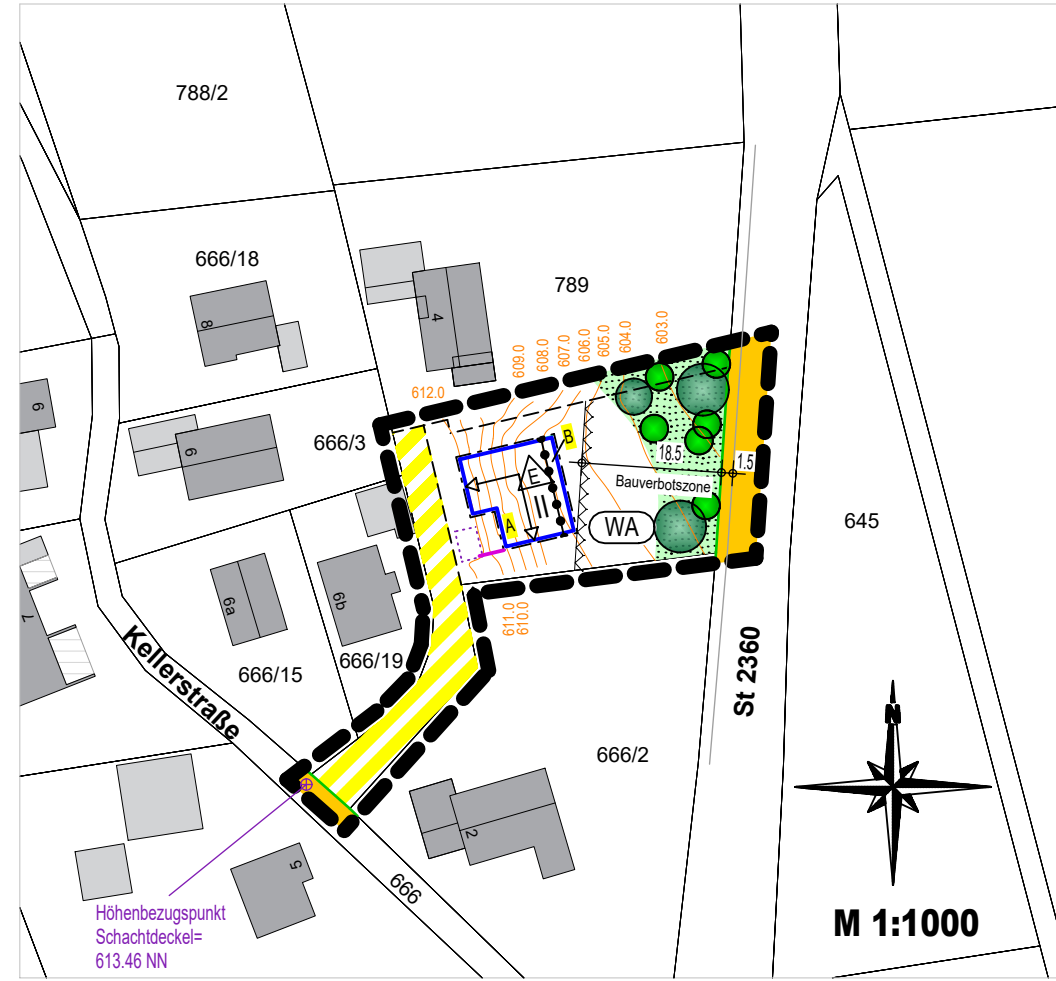


5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB
 "FRABERTSHAM-NORD"
 DER GEMEINDE OBING / LANDKREIS TRAUNSTEIN

GRUNDSTÜCK: Teilfläche Fl.St. 789, Gemarkung Albertaich

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Obing erlässt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches, Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN

--- Baugrenze
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: max. 2
 △ E Nur Einzelhaus zulässig

4.) VERKEHRSLÄCHEN

--- Straßenbegrenzungslinie
 --- Öffentliche Verkehrsfläche
 --- Private Verkehrsfläche: Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht ist dinglich zu sichern

5.) SONSTIGE PLANZEICHEN

↖ Firstrichtung Hauptdach Darstellung A Winkelbau, bei rechteckigen Baukörper Firstrichtung Nord-Süd
 Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C.) 2.4 Deckelhöhe Schachtdeckel lt. 613.46 üNN
 ●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung für die Bereiche Baukörper-Hauptteil A und Anbau B
 --- Abgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind - 20.0 m Bauverbotszone zum Fahrbahnrand der St 2360
 --- Stützwand Erläuterung unter Punkt C.) 5.3
 18.5 Maßangabe in Meter z.B. 2.45 m

5.) GRÜNFLÄCHEN

● zu pflanzende Bäume und Strauchgruppen (von der Lage im Planenteil kann abgewichen werden)
 private Grünfläche als Randeingrünung

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

--- Bestehende Grundstücksgrenzen
 666/2 Flurstücknummer z.B. 666/2
 --- Bestehende Gebäude
 604.0 Höhenlinie Urgelände bezogen auf Meereshöhe (ü. NN)
 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 --- Abzubrechendes Gebäude

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Zur Ermittlung der Abstandsflächen wird als untere Bezugshöhe die Höhe der Mindestandeckung des Geländes (siehe Schemaschnitt Punkt 2.4) festgesetzt.

2.2 Max. zulässige Bebauung

- a. A Einzelhaus mit integrierter Garage (ohne Terrassen und Balkone) Grundfläche max. 125 m²
- b. B Anbau Grundfläche max. 25 m²
- c. Carport Grundfläche max. 20 m²
- d. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 15 m²
- e. Terrassen einschließlich Überdachungen lt. BayBO Art. 57 Abs.1 Nr.1g, ein Balkon oder eine Loggia (Tiefe max. 1.80 m, Länge max. 4.00 m zulässig) Grundfläche max. 30 m²

Die zulässigen Bebauungen a. bis e. einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen max. 285 m² betragen.

Überdachte Terrassen und Balkone/ Loggien (wie im Punkt e. beschrieben) dürfen auch außerhalb der Baugrenze mit einem Mindestgrenzabstand von 3.0 m errichtet werden. Nicht überdachte Terrassen sind innerhalb der Bauverbotszone zulässig.

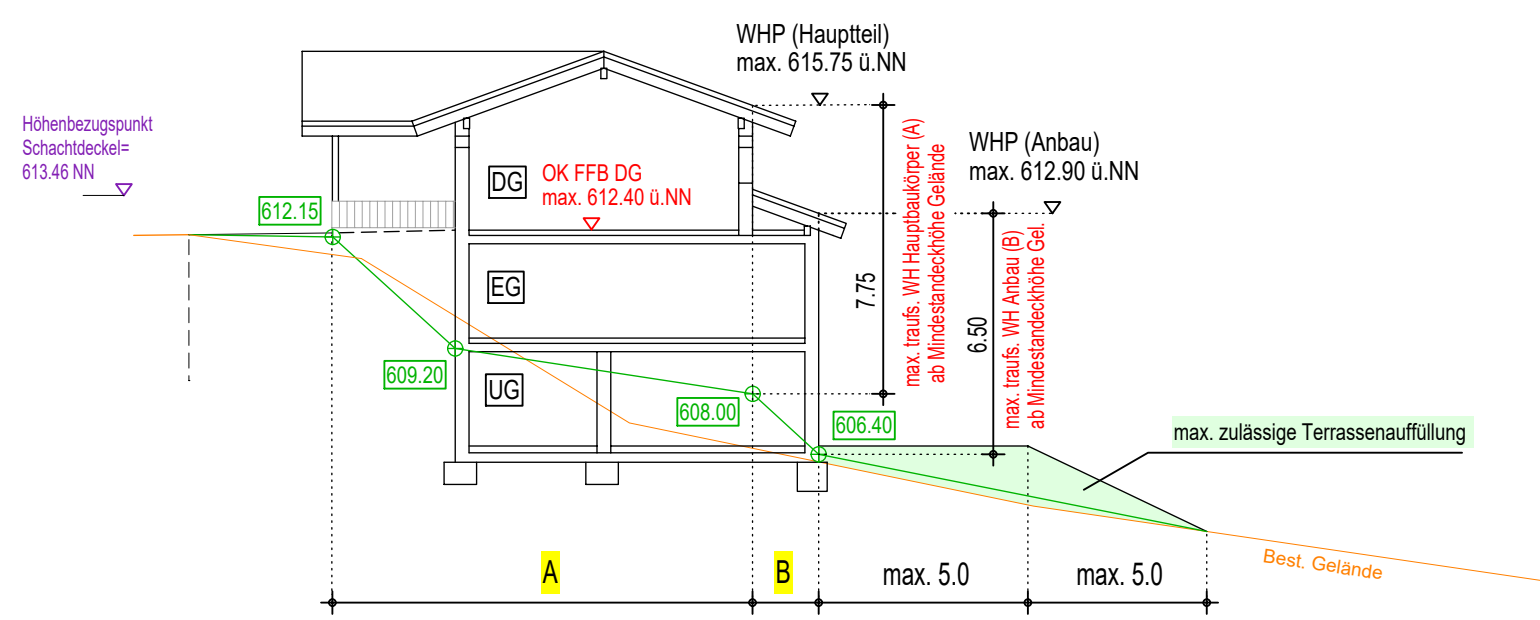
2.3 Anzahl der Wohneinheiten Im Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.4 Höhenfestlegung Der Höhenbezugspunkt Schachtdeckel 613.46 ü.NN ist im Planenteil dargestellt.

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Dachgeschoss DG (siehe Schemaschnitt) darf maximal 612.40 ü.NN betragen.

Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)
 Die traufseitige Wandhöhe wird für den Hauptteil A mit max. 7.75 m, für den Anbau B mit max. 6.50 m festgesetzt.
 Als Wandhöhe gilt das Maß der talseitigen Mindestanfüllhöhe Hauptteil A = 608.00 ü.NN, Anbau B = 606.40 ü.NN bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes.

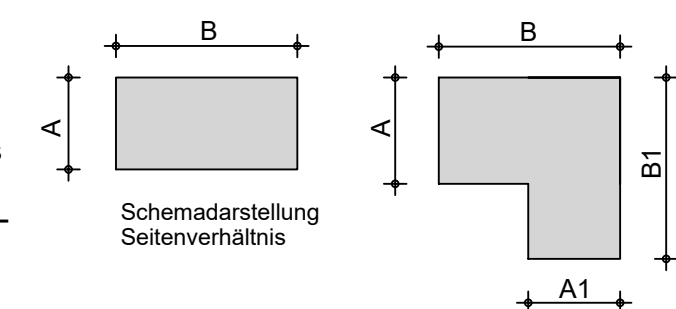
Die max. Oberkante der traufseitigen Wandhöhe (WHP) ist als Kote, bezogen auf Meereshöhe ü.NN, festgesetzt. Überschreitungen durch untergeordnete Rücksprünge (z.B. Loggia) sind zulässig.



608.00 Mindestandeckung Gelände am Gebäude, Höhenkoten ü.NN (z.B. 608.00)
 Relevant für folgende Festsetzungen:
 - Ermittlung Abstandsfläche (siehe Punkt 2.1)
 - Festsetzung zur traufseitigen Wandhöhe (siehe Punkt 2.4)
 - Mindestandeckung des Geländes (siehe Punkt 5.1)

3. GESTALTUNG

3.1 Baukörper Das Seitenverhältnis Hauptteil A(A1):B(B1) des Hauptbaukörpers darf max. 4:5 betragen. Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörper entstehen.



3.2 Dachgestaltung
 3.2.1 Hauptdächer Symmetrisches Satteldach A Dachneigung 18° bis 24°, First parallel zur Längsrichtung
 3.2.2 Dach über Anbau Pultdach Dachneigung 18° bis 24°
 3.2.3 Dachdeckung Dachdeckung Rote, rotbraune Falzziegel oder Flachdachpfannen

Für Carport, Nebengebäude, Balkonüberdachungen und untergeordnete Überdachungen ist die Dachform und die Dachdeckung frei wählbar.

3.2.4 Dachüberstände Satteldächer: Traufseite 120 - 130 cm, Giebelseite 100 - 130 cm; Pultdach: 30 - 70 cm, 30 - 70 cm

Die Dachüberstände im Bereich der Rücksprünge bleiben unberücksichtigt. Das Maß der Dachüberstände wird ab Aussenseite Fußpforte gemessen.

Die Dachüberstände von Carport und Nebengebäude müssen mind. 75 cm von der privaten Verkehrsfläche entfernt sein.

3.2.5 Dachaufbauten Dachgauben, Quergiebel, Standgiebel und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.2.6 Dachflächenfenster / Dachverglasung Die auf dem Dach liegenden Verglasungen dürfen max. 1/6 der Grundfläche der darunterliegenden Räume betragen.

3.3 Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern müssen wie folgt ausgeführt werden:

- a. Ein- und Aufbau in der Ebene der Dachflächen, oder
- b. 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

3.4 Fassadengestaltung Für Außenwände sind verputzte, weiß oder leicht pastellfarbig gestrichene Mauerflächen und/ oder holzverschälte Flächen oder Massivholzwände aus heimischen Holzern ohne deckenden Anstrich, vorzusehen.

4. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE Garagen sind im Wohngebäude zu integrieren und nur innerhalb des Bauraumes zulässig. 2 Stellplätze oder 1 Carport und 1 Stellplatz sowie ein Nebengebäude sind auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für Carport und Nebengebäude ist eine max. traufseitige Wandhöhe von 3.00 m zulässig. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden von Carport/ Nebengebäude bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand.

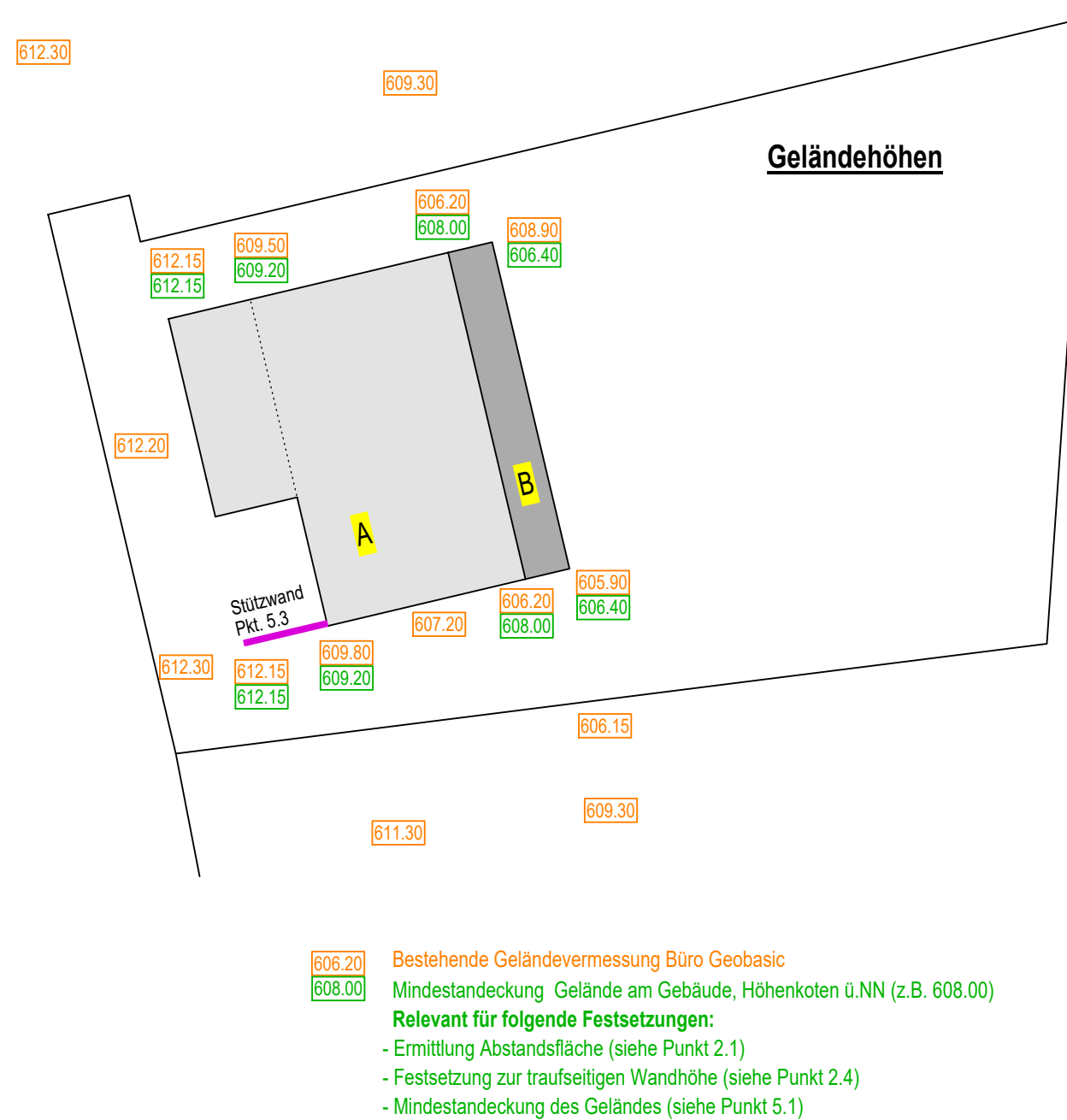
Der Stauraum zwischen Einfahrt und privater Verkehrsfläche muss bei Garagen mind. 3,0 m betragen.

5. GELÄNDE UND EINFRIEDUNGEN

5.1 Geländemodellierung: Die Mindestandeckung des Geländes am Gebäude ist, wie in der Darstellung "Schemaschnitt" und "Geländehöhen" grün beschrieben, auszuführen.

Das modellierte Gelände muss zur Grenze hin auf das natürliche Niveau auslaufen. Modellierung des Geländes an der Grenze, ist mit schriftlicher Zustimmung beider betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen der Genehmigungs-, bzw. Freistellungsunterlagen, profiligleich möglich.

In den Genehmigungs- / bzw. Freistellungsunterlagen ist der natürliche sowie der modellierte Geländeverlauf darzustellen.



606.20 Bestehende Geländevermessung Büro Geobasic
 608.00 Mindestandeckung Gelände am Gebäude, Höhenkoten ü.NN (z.B. 608.00)
 Relevant für folgende Festsetzungen:
 - Ermittlung Abstandsfläche (siehe Punkt 2.1)
 - Festsetzung zur traufseitigen Wandhöhe (siehe Punkt 2.4)
 - Mindestandeckung des Geländes (siehe Punkt 5.1)

5.2 Einfriedungen Mauern sind als Einfriedung des Grundstückes nicht zulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.20 m über dem Gelände nicht überschreiten. Sockelmauern sind unzulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,10 m zwischen Gelände und Einfriedung zur Gewährleistung der Kleintierwanderung erforderlich. An der Staatsstraße 2360 sind Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen.

Für Einfriedungen und Anpflanzungen, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, ist ein Mindestabstand von 0.75 m zur Straßenbegrenzungslinien einzuhalten.

5.3 Stützwand An der Südwestecke des Gebäudes ist, zur Abfangung einer Terrasse im Dachgeschoss, eine Stützwand als Verlängerung der südlich Außenwand in Höhe des Erdgeschosses zulässig (Darstellung im Planenteil).

6. FREIFLÄCHE

6.1 Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen ist nur wasserdurchlässig z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig.

6.2 Nicht überbaute und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Freisitze benötigte Flächen sind zu begrünen.

6.3 Verschotterung des Gartens ist unzulässig. Eine Schotterfläche von max. 10 m² ist zulässig.

7. ARTENSCHUTZ

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Das Gelände ist vor Einreichung des Bauantrages durch Fachpersonal auf Vorkommen von Reptilien(z.B. Zauneidechse) zu untersuchen. Die Bescheinigung zur Untersuchung ist vor Freimachung des Geländes bei der Gemeinde Obing vorzulegen.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KABELTRASSEN

Im Geltungsbereich können sich Versorgungsleitungen und Kabeltrassen befinden, die nicht überbaut werden dürfen und evtl. verlegt werden müssen.

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Im Geltungsbereich können sich Telekommunikationslinien befinden. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Es wird daher empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

IMMISSIONEN

Durch die St 2360 ist mit Verkehrslärmimmissionen im Geltungsbereich zu rechnen. An den der Staatsstraße zugewandten Gebäudeseiten ist mit höheren Lärmeinwirkungen zu rechnen. Auch in den Freibereichen wird Verkehrslärm deutlicher wahrnehmbar sein.

Auf eine grundrissorientierte Planung ist zu achten. Es ist sicherzustellen, dass an den straßenzugewandten Fassadenbereichen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die Mindestanforderungen, der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung, der DIN 4109-01 eingehalten wird.

Dieser Nachweis ist im Einzelbauvorhaben zu erbringen.

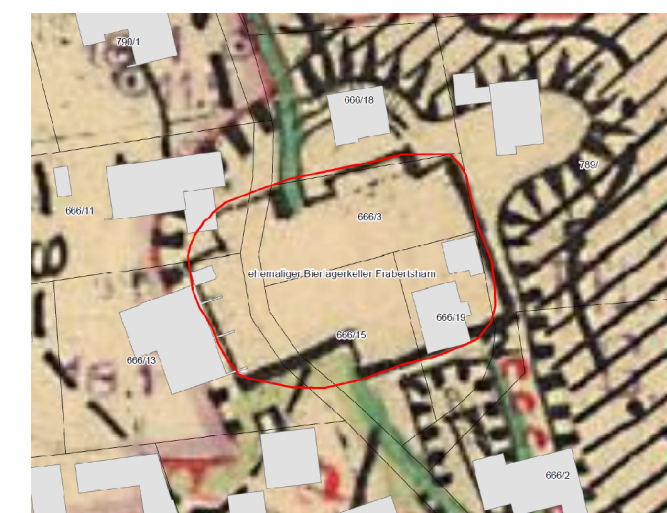
Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmverordnung -16. BImVSchV / Verkehrslärmschutzrichtlinien-VLärmSchR).

DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

ALTLAST

Es wird darauf hingewiesen, dass in näherer Umgebung des Grundstückes ehemalige Bierlagerkeller gefunden wurden.



Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Altlast "ehemaligen Bierkeller" wird auf die Mitteilungs- und Auskunftspflichten nach Art. 1 BayBodSchG hingewiesen, sollte bei Grabarbeiten auf Bodenmaterialien gestoßen werden, die der Altlast zugeordnet werden können.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, ist das Niederschlagswasser über den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWVG zu beantragen.

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB
 "FRABERTSHAM-NORD"
 DER GEMEINDE OBING / LANDKREIS TRAUNSTEIN

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.06.2025 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.06.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 16.05.2025 wurde in der Zeit vom 30.06.2025 bis 31.07.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 16.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung jeweils in der Fassung vom 11.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 Sätze 2 - 3 BauGB in der Zeit vom 28.11.2025 bis 15.12.2025 erneut und verkürzt beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung jeweils in der Fassung vom 11.11.2025 wurde gemäß §§ 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 Sätze 2 - 3 BauGB in der Zeit vom 01.12.2025 bis 15.12.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 13.01.2026 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

7. Ausgefertigt:

Obing,

Josef Huber
 Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Obing,

Josef Huber
 Erster Bürgermeister