

BEBAUUNGSPLAN

"ERWEITERUNG PFAFFING-GROSSFELD"



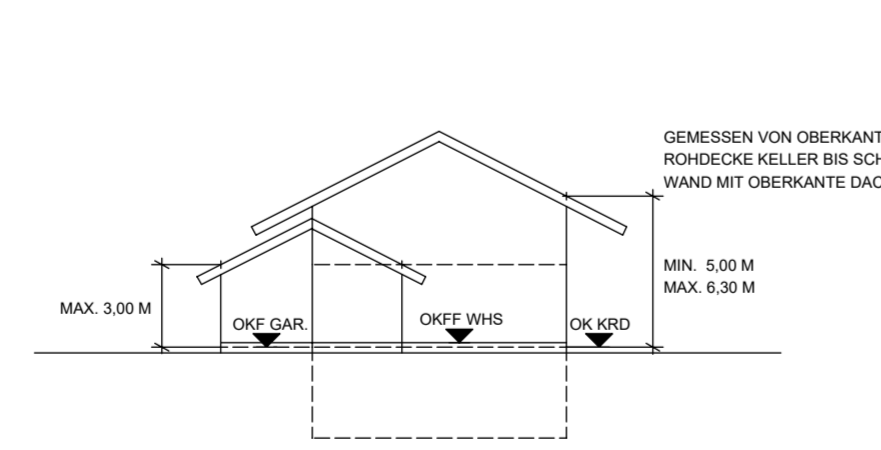
N
M 1:1000

Zeichenerklärung

- A. Für die Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- (WA) Allgemeines Wohngebiet i. S. v. § 4 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- GA/CP Garage/Carport
- [2] Parzellennummern (z.B. Nr. 2)
- Baugrenze
- GA/CP Fläche für Garagen/Carport
- 6.00 Maßzahl in Meter (z. B. 6,00 m)
- ↕ Firstrichtung wahlweise (um 10° verschwenkbar)
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche Bestand
Ausgleichsfläche 5A für Urtumfahrung, B304
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu pflanzende heimische standortgerechte Laubbäume
- Entwässerungsmulde (Retentionraum)

- B. Für die Hinweise**
- bestehende Gebäude
- 1364/47 Flurnummer (z. B. 1364/47)
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäudesituierung
- Höhenschichtlinien (1,00 m Abstand) ÜNN
- Böschungskante
- geplante Grundstücksgrenze

C. Schema seitliche Wandhöhe

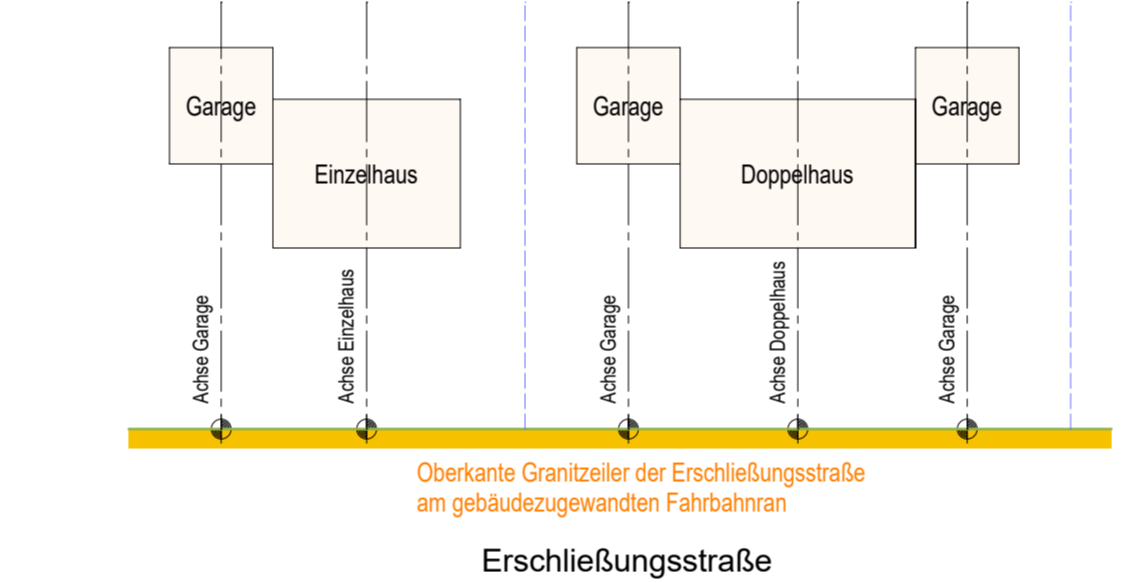


Präambel

Die Gemeinde Obing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung - ohne Garage**
- 2.1 Überbaubare Grundfläche: max. 130 m² je Einzelhaus
max. 190 m² je Einzelhaus m. integr. Garage
max. 100 m² je Doppelhaushälfte
max. 50 m² für Garagen bei Einzelhaus
max. 45 m² für Garagen bei Doppelhaus
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse: max. 2
- 2.3 Seitliche Wandhöhe Wohnhaus: min. 5,00 m
max. 6,30 m
- Gemessen von Oberkante Rohdecke Keller bis Schnittpunkt Wand mit Oberkante Dachhaut. Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen und von im Hauptgebäude integrierten Garagen und Nebenräumen werden der Grundfläche nicht angerechnet.
- 2.4 Die Grundstücke [3] + [4] und [6] + [7] dürfen nur als Doppelhaus ausgebildet werden, wenn diese an der Grundstücksgrenze profilgleich zusammen gebaut werden.
- 3. Höhenlage der Gebäude**
- 3.1 Höhe gemessen von Planstraße. Das Höhenniveau der Oberkante-Erdgeschoss-Rohfußboden darf in einem Gefälle/Steigung von max. 3% unter/über dem jeweilig zugewandten Straßen-Granitzeiler, gemessen jeweils in der Achse der Straße zugewandten Fassade liegen.
- 3.2 Mit den Unterlagen der Eingabeplanung sind aussagekräftige Geländeschnitte vorzulegen, welche sich an den Gebäudefluchtlinien orientieren und auch die Geländemodellierungen an den Grundstücksgrenzen enthalten; bestehendes und neues Gelände müssen erkennbar sein.
- 3.3 Die Höhenlage der Garagen wird wie folgt festgelegt: die Garagen sind im Höhenniveau Oberkante-Fertigfußboden dem Geländeverlauf angepasst zu errichten, d.h., dass vom Höhenniveau des Hauptgebäudes aus sich das Höhenniveau der Garage in Steigung bzw. Gefälle nach dem Verlauf der anliegenden Planstraße zu richten hat.



3.4 Für die straßenbezogene Höhenfestsetzungen der Gebäude ist der qualifizierte Deckenhöhenplan des IB HPC, Übersee in der Fassung vom zugrunde zu legen.

4. Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Gebäudeform: Rechteckiger Baukörper, das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers darf 4/5 nicht unterschreiten. Gemäß Planfestsetzung sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind fassadenfluchtgleich und dachniveau-/dachneigungsgleich zusammenzubauen und in ihrer Dach- und Außenwandgestaltung und Farbgebung einander anzupassen. Grundsätzlich sind Grenzgaragen unzulässig. Ausnahme, wenn beide Grundeigentümer Grenzgaragen errichten. Diese sind profilgleich auszuführen und gestalterisch einander anzupassen. Folgende Bauteile bei Hauptgebäuden dürfen über die Baugrenzen auch innerhalb der notwendigen Abstandsflächen vortreten:
 - Balkone, Laubengänge mit Außentritten über ein Geschoss, bis zur gesamten Fassadenlänge und höchstens bis zur Tiefe des Dachüberstandes, max. 1,50 m.
 - 1- und 2-geschossige Vorbauten über höchstens ein Drittel der Fassadenfläche, bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m.
 - Vordächer im Zusammenhang mit Eingängen oder Wintergärten bis zur Tiefe von max. 2,00 m.Diese Bauteile müssen zu Anbauten, Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen benachbarter Gebäudeseiten sowie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Übereckkonstruktionen sind nicht zulässig.
- 4.2 Dächer:
 - Dachform: regelmäßiges Satteldach
 - Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 18 - 27 Grad.
 - Dachdeckung: naturrote, kleinformartige Materialien.
 - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen: Auf, oder in der Dachfläche liegend zulässig.
 - Dachüberstände: Bemessen sich nach den örtlichen Gestaltungsvorschriften.
 - Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte: unzulässig
 - Quergiebel: Aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Quergiebel sind bei allen Wandhöhen zulässig.
 - Dachneigung des Quergiebels: bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches.
 - Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.
- 4.3 Fassadenverkleidung: Holz oder Putz
- 4.4 Max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen: 1,00 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche.

5. Zahl der Wohneinheiten

Max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude ist zulässig.

6. Stellplätze / Garagen / Einfriedungen

- 6.1 Je Wohneinheit sind 2 Kfz Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen sind in ihrer Ausführung dem Hauptgebäude anzupassen. Anstelle von Garagen sind auch überdachte offene Stellplätze zulässig. Für an der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen gilt Punkt 4.1, zweiter Absatz.
- 6.2 Seitliche Wandhöhe: max. 3,00 m, gemessen von Fertig Fußboden Garage bis Schnittpunkt Wand mit Oberkante Dachhaut der Garage.
- 6.3 Private Stellplätze und Zufahrten: Wasserdurchlässige Ausführung (z. B. Wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfuge), Verbundpflaster ist zulässig.
- 6.4 Vor direkt der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Garagentoren ist eine Aufstellfläche mit einer Tiefe von mind. 5,0 zwischen Fahrbahnrand und Garagentore vorzusehen. Dieser Bereich darf nicht durch Tore oder ähnlichem versperrt werden. Die Aufstellfläche darf bei der Stellplatzanzahl nicht angerechnet werden.
- 6.5 Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 0,75 m vom Straßenrand einhalten.

7. Grünordnung

- 7.1 Private Grundstücksflächen, die nicht überbaut oder nicht für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen benötigt werden, sind zu begrünen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gemäß Artenliste zu pflanzen.
- 7.2 Öffentliche Grünflächen einschließlich der festgesetzten Retentionsfläche sind als extensive krautreiche Wiesenflächen (Richtung salbei-Glatthafer-Wiesen) auszubilden. Für die Ansaat ist artenreiches, autochthones Saatgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind entsprechend zu pflegen (keine Düngung, Mahd 1- bis 2x/Jahr)

Pflanzenliste /Vorschläge für Standortgerechte Kleinkronige Laubbäume (Artenliste)

Heimische Laubbäume 2. Ordnung

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Pyrus communis
- Malus communis
- Sorbus aucuparia
- Sorbus aria
- Feld-Ahorn
- Hainbuche
- Vogel-Kirsche
- Wild-Birne
- Wild-Apfel
- Eberesche
- Mehlbeere

Obstbäume in Sorten gemäß Vorschlagsliste Kreisfachberater für Gartenbau u. Landschaftspflege bzw. Landschaftspflegeverband TS

Pflanzenverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen

Nadelgehölze aller Art, auch Thuja; hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten und Sorten sind unzulässig.

- Die festgelegten Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der dazugehörigen Gebäude auszuführen.
- 6.4 Zum Schutz für Fluginsekten und Fledermäuse ist ein angepasstes Beleuchtungskonzept vorzusehen (z.B. Platzierung der Straßenbeleuchtung, Anpassung der Lichtkegel, Abschirmung der Beleuchtungsanlagen "nach hinten", Verwendung von speziellen Leuchtkörpern wie warmweiße LED Lampen).

8. 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 BayBO. Für Garagen-/Nebengebäude an Grundstücksgrenzen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine Mindestabstandsfläche von 1,0 m festgesetzt. Alternativ siehe 4.1 Abs. 2.

Textlicher Hinweise

- 1. Von der **Landwirtschaft ausgehende Immissionen**, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- 2. **Bodendenkmäler**, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSCHG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 3. **Regenwasserversicherung**
Niederschlagswasser, auch von privaten Hof- und Zufahrtsflächen, ist auf dem Grundstück zu versickern, Brauchwasserentnahme ist zulässig. Eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht ist anzustreben. Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten) erhalten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Fugenpflaster, Offenporiges Material).

Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz auch bestimmte Regeln einzuhalten. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit § 46 WHG sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) bzw. in ein Oberflächengewässer (TRENOG). Ist zur Niederschlagswasserentsorgung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, so sind die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und des Arbeitsblattes DWA-A 138 einzuhalten.

Nachdem 100% Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist das überschüssige Wasser in den best. Regenwasserkanal einzuleiten.

- 4. Die Kabelverteilerschränke der Firma Bayerwerk werden in die Gartenzäune integriert.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Obing hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Pfaffing-Grossfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Obing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Obing, den Josef Huber, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Obing, den Josef Huber, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Obing, den Josef Huber, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"Erweiterung Pfaffing-Grossfeld"
gemäß §13b BauGB der Gemeinde Obing
Landkreis Traunstein



Plannummer: 2008 PB.01 Maßstab: 1:1000

Planverfasser:
planungsbüro rieder
planung - bauleitung - stadtplanung

monika rieder dipl.-ing. (fn) - architektin
alfons rieder - stadtplaner, bautechniker
haiming 5 - 83119 obing
tel: 08624 4547 - fax: 08624 4792
pb-rieder@t-online.de Datum: 20.10.2022