



Begründung zur 9. Bebauungsplanänderung „Oberholz“

der Gemeinde Obing / Landkreis Traunstein

Planfassung: 25. April 2024 / 05. Juni 2024



Luftbild (Quelle: Gemeinde Obing)

Planung:

Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

1 Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Obing hat am 21.05.2024 die Änderung des Bebauungsplans "Oberholz" beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 311/1, 312, 312/1, 312/2, 312/3, 312/4, 312/5, 312/6, 312/7, 314, 314/1, 314/2, 314/3, 314/4, 315, 315/1, 315/2, 315/3, 315/4, 315/5, 315/6, 316, 316/1, 316/2, 316/3, 316/4, 316/5, 316/6, 316/7, 316/8, 316/9 und 325/Teil der Gemarkung Obing und hat eine Größe von ca. 3,18 ha.

Das Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 12.04.2024)

2 Verfahren

Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberholz". Das Änderungsverfahren wird als Nachverdichtung nach dem BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4 durchgeführt.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m festgesetzt wird.

Berechnung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO:

6 Grundstücke bis 799 m ²	6 x 355 m ²	2.130 m ²
17 Grundstücke ab 800 m ²	17 x 435 m ²	7.395 m ²
5 Grundstücke ab 800m ² (Hinterlieger)	5 x 535 m ²	2.675 m ²
Gesamtfläche gesamt		12.200 m²

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Obing zu Grunde gelegt.

3 Anlass der Änderung / Bestand

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 wurde bereits mehrmals geändert. Beim Gebiet handelt es sich um eine gewachsene Bebauung, der Großteil der Anwesen wird von den Eigentümern und deren Familie genutzt, einige Anwesen sind vermietet. Durch die Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, bei entsprechender Grundstücksgröße, drei Wohneinheiten zu errichten. Die jetzt zulässigen 56 Wohnungen können somit auf 78 Wohneinheiten erhöht werden.

Im Geltungsbereich dieser Änderung werden die Festsetzungen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberholz“ durch die neue Planung ersetzt.



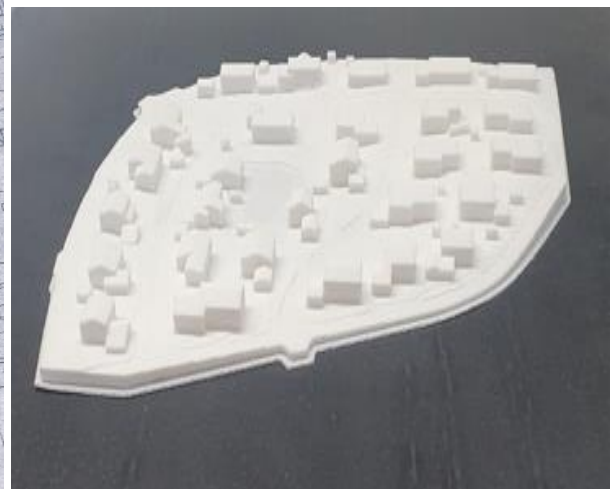
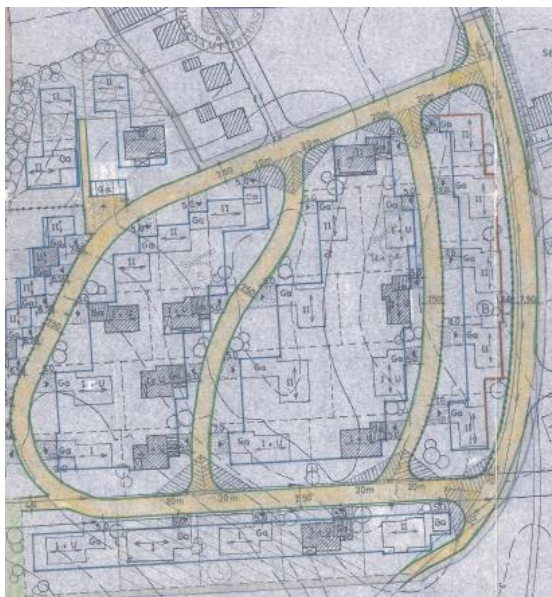
Im vorhandenen Bebauungsplan wurde das bestehende Gelände nicht berücksichtigt. Es gibt keine Regelungen zum Höhengniveau, so dass die Gebäude mit Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss teilweise deutlich über, einige Gebäude allerdings auch unter Straßenniveau stehen. Die

Höhenentwicklung der Gebäude soll dem Geländeverlauf angepasst werden. Durch die Überplanung ist vorgesehen im Rahmen der Nachverdichtung ein harmonische Baugebiet zu erhalten. Die bestehende, genehmigte Bebauung wurde bei der Planung berücksichtigt.

4 Planung

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Obing zu Grunde gelegt.

Blickrichtung Modell



Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan und 3D-Modell (nicht maßstäblich)

Blickrichtung Modell



Bebauungsplanänderung



3D-Modell
(nicht maßstäblich)

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Aufgrund des teilweisen stark abfallenden Geländes werden für Garagen abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.

Baugrenzen

Es sind weiterhin offene Baugrenzen vorgesehen. Im südlichen Bereich sind die Baugrenzen zwischen den Baugrundstücken großzügig um die Bestandsgebäude gezogen. Die Erweiterung der Bestandsgebäude ist somit weiterhin möglich, die Errichtung von Garagen wird als Grenzbebauung nur im Osten der Grundstücke zugelassen, um nicht den Anschein einer geschlossenen Bebauung zu erhalten.

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 316/2 liegt mit einem Teilbereich außerhalb der festgelegten Baugrenze. Bei Neubau ist diese Überschreitung der Baugrenze nicht mehr zugelassen, um das nahe Heranrücken des Hauptbaukörpers an die Straße zu vermeiden.

Es werden Baugrenzen für Garagen, Carports und Stellplätze festgelegt, um diese zu ordnen. Bei Garagen ist an der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straße erforderlich, diese Bestimmung wurde aus dem Urplan übernommen. Carports dürfen bis zu einem Abstand von mind. 1,5 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, dürfen aber bis zu einem Maß von 3,0 m nicht geschlossen werden, so dass die Einsicht in die Straße beim Ausfahren jederzeit gewährleistet ist. Das Heranrücken an die Straße soll die zusätzliche Versiegelung von Flächen vor den Carports minimieren.

Um den Eigentümern etwas Flexibilität bei der Errichtung der Stellplätze zu geben, wird ein Stellplatz auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Stellplätze

Poststraße

Die Poststraße weist derzeit eine Fahrbahnbreite von ca. 7 m auf, an der Westseite ist ein Gehweg mit Hochbord vorhanden. Da über die Poststraße Wohnsiedlungen erschlossen werden und hier kein Durchgangsverkehr stattfindet, werden entlang des Gehweges öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Ein Teil der Straße wird entsiegelt und mit Bäumen bepflanzt, was auch zur Geschwindigkeitsreduzierung in diesem Bereich beiträgt.

Tulpenweg / Rosenweg

Über den Tulpenweg werden acht Grundstücke erschlossen, über den Rosenweg sieben. Die Straßengrundstücke weisen eine Breite von ca. 7,5 m auf. Hier wird die Fahrbahnbreite auf 4,25 m verringert, so dass Parkflächen entstehen können. Die Anlieger haben die Möglichkeit Straßengrund zu erwerben und durch entsprechende Gestaltung private Stellplätze auszuweisen. Im Rosenweg entstehen zusätzlich öffentliche Stellplätze.

Damit die verringerte Straßenbreite für Begegnungsverkehr noch ausreicht, ist die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren. Die entsprechende Beschilderung wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans aufgestellt.



Nebengebäude

Je Grundstück ist ein Nebengebäude bis zu einer Größe von max. 15 m² zulässig, um der Nachfrage zu Gartenhäusern gerecht zu werden und gesonderte Genehmigungsverfahren zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Fläche

Um genügend Grünflächen erhalten zu können, wird eine absolute überbaubare Fläche für jedes Grundstück festgelegt, die auch bei evtl. Grundstücksteilungen weiterhin Gültigkeit behält. Für Hauptgebäude und Garagen wurde ein gemeinsames Maximalmaß vorgesehen, da Garagen teilweise mit Wohnraum überbaut sind.

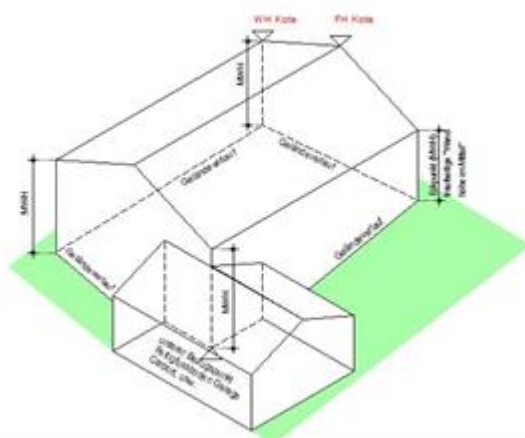
Bei getrennter Errichtung sind die Größen von Haupt- und Garagengebäude frei wählbar, dürfen aber das festgelegte Gesamtmaß (Hauptgebäude und Garage) nicht überschreiten.

Für Grundstücke ab einer Größe von 800 m² ist eine größere Summenmaß der Überbauung zugelassen, da für die höhere Anzahl von Wohnungen mehr Stellplätze erforderlich werden.

Sollte das Bestandsgebäude das festgelegte Maß bereits überschreiten, wird eine Aufstockung aus Gleichheitsgründen nur bis zum Maß der festgelegten max. überbaubaren Grundfläche zugelassen.

Gebäudehöhe

Im Planteil sind Höhenbezugspunkte (HP = bestehender Schachtdeckel Kanal) mit Koten (üNN) definiert. Bei Ausführung der Gebäude ist immer der Bezugspunkt zu wählen, der dem Bauvorhaben am nächsten liegt.



Die Höhe der Gebäude wird durch die Festlegung von Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) als Koten (üNN) geregelt. Je nach Gelände sind unterschiedliche max. Einzelwandhöhen (MWH) zulässig, die im Mittel ein bestimmtes Maß nicht überschreiten dürfen.

Bei Nachverdichtungen im Bestand besteht somit die Möglichkeit der Aufstockung,

wenn gleichzeitig das Gelände etwas aufgefüllt wird.

Bei Neubauten ist es möglich die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss tiefer als die des Gebäudebestands zu legen und hierdurch zusätzlichen Wohnraum durch Erhöhung des Gebäudes zu erhalten.



Bei breiteren Gebäuden entstehen bei max. Ausnutzung von Wandhöhe und Dachneigung sehr hohe Gebäude, durch welche die Harmonie im Baugebiet gestört wird, deshalb wird zusätzlich eine max. Firsthöhe (üNN) als Kote festgesetzt.

Es besteht nicht immer die Möglichkeit, alle zugelassenen Maximalmaße (Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung) gleichzeitig voll auszunutzen. Auf diese Tatsache wird in den Hinweisen ein Text aufgenommen.

Querbauten

Es werden Querbauten zugelassen, die allerdings eine Mindestdiefe haben müssen und in der Breite max. die Hälfte des Hauptbaukörpers aufweisen dürfen. Bei tieferen Grundstücken und bereits vorhandenen langen Baukörpern ist hierdurch eine Nachverdichtung in der Fläche möglich.

Wohneinheiten

Es sind bis zu drei Wohneinheiten zugelassen, die Anzahl richtet sich nach der Grundstücksgröße, um sicherzustellen, dass auch die erforderlichen Stellplätze hergestellt werden können. Bei Grundstücksteilungen bezieht sich die maximale Anzahl der Wohneinheiten immer auf das Urgrundstück.

Dächer

In einem Teilbereich der Grundstücke ist die Firstrichtung frei wählbar. Querbauten sind entgegen der festgelegten Firstrichtung erlaubt.

Für die Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer (Dachneigung 17 – 27°) mit ortstypischen Dachüberständen vorgeschrieben.

Carports bis zu einer Breite von 5,0 m dürfen auch mit Pultdächern mit einer Neigung von 3 – 12 ° und Dachüberständen von mind. 30 cm ausgeführt werden, wenn der First parallel zur Längsrichtung liegt. Gerade entlang der Straßen wirken diese Gebäude mit Pultdach nicht zu massiv und treten weniger in Erscheinung.

Damit Garagen, Carports und Nebengebäude nicht zu dominant wirken, wurde festgesetzt, dass die Dachüberstände max. 1,0 m aufweisen dürfen. Um den Verkehr auf der Straße nicht zu beeinträchtigen wird festgelegt, dass ein Mindestabstand der Dachüberstände von 0,75 m zur Straße einzuhalten ist.

Die Dachdeckung hat bei Satteldächern mit roten oder rotbraunen Falzziegeln oder Flachdachpfannen zu erfolgen. Pultdächer können mit rot- oder rotbraunem Material

oder extensiver Begrünung versehen werden, Dachmaterial aus Metall wird nicht zugelassen.

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

Zur besseren Ausnutzung der Dachgeschosse als Wohnraum sind bei Einzelhäusern Zwerchgiebel mit Satteldach zugelassen. Die Breite muss mind. 3,0 m betragen und darf max. 1/3 der Gebäudelänge aufweisen. Der First muss mind. 30 cm unter dem Hauptfirst liegen.

Dachverglasungen dürfen max. 1/6 der Grundfläche der darunterliegenden Räume betragen, damit die Mindestbelichtung für Aufenthaltsräume eingehalten wird.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig, wenn diese parallel zum First aufgestellt werden, die Kollektoren eine Höhe von max. 1,25 m aufweisen und die Oberkante unterhalb des Firstes liegt. Hier werden die Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde übernommen.

Gelände

Es sind Geländemodellierungen zulässig, um bei Aufstockungen oder Neubauten die max. seitlichen Wandhöhen anpassen zu können. Geländemodellierungen an den Grundstücksgrenzen sind zugelassen, wenn beide Nachbarn schriftlich zustimmen und das Gelände profilgleich ausgebildet wird. Auf eine genaue Festlegung der Auffüll- bzw. Abgrabungshöhen wird verzichtet, da diese auch im Urplan nicht vorgeschrieben sind. Im Baugebiet ist sehr bewegtes Gelände vorhanden, um eine Einheitlichkeit der Bebauung herzustellen wurde eine max. sichtbare Wandhöhe fixiert.

Es ist darauf zu achten, dass kein Oberflächenwasser auf fremde Grundstücke abläuft.

Eine Geländevermessung liegt in der Gemeinde und kann zur Planung verwendet werden.

Einfriedungen

Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,10 m ab Oberkante Gelände nicht überschreiten, für Kleintierwanderungen ist ein Abstand von 0,10 m zum Boden einzuhalten. Bei Straßeneinmündungen ist ein Zaun oder eine Bepflanzung über 0,8 m unzulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestmaß von 0,75 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Vorschriften der Abstände von Bepflanzungen zu den Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Grünordnung, Freifläche

Zur Befestigung von Garagenzufahren und Stellplätzen ist nur wasserdurchlässiges Material zugelassen. Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen und mit autochthonen Bäumen und Sträuchern in der, auf die Fertigstellung der Gebäude, folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen. Im Planteil dargestellte Bäume und Sträucher sind zu pflegen und soweit möglich zu erhalten. Zulässig sind standortgerechte, heimische Gehölze und Laubbäume, je 300 m² unbebauter Fläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Schotterflächen sind nur mit max. 10 m² zulässig (Flächen neben den Wegen).

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Nachdem ein bestehendes Wohngebiet überplant wird, ist die Erschließung bereits vorhanden.

Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Versorgung durch den Wasserbeschaffungsverband Obing sichergestellt.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Gemeindekanal. Um den bestehenden Mischwasserkanal nicht zusätzlich zu belasten, ist soweit es der Untergrund zulässt, das Dach- und Oberflächenwasser bei Neubauten, Erweiterungen und zusätzlichen Versiegelungen in den Untergrund einzuleiten.
- Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke AG gewährleistet.
- Auf dem Grundstück ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.
- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

6 Artenschutz und Schutzgebiete

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein könnten.

Die Planung bezieht sich auf eine Änderung der Gebäudegrößen und -höhen. Der Geltungsbereich liegt in einem Siedlungsgebiet. Die bestehenden Gebäude sind bewohnt, die Grünflächen werden als Garten genutzt.

Eine Gefährdung für streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten, die durch diese Änderung entsteht, kann somit ausgeschlossen werden.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann - entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) - auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff begründet, der nach dem BauGB auszugleichen wäre. Ein Eingriff, der nach Naturschutzrecht zu bewerten wäre, wird ebenfalls nicht begründet.

Im Plangebiet gibt es keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Im näheren Umfeld sind keine Biotopie vorhanden.

7 Denkmalschutz

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Denkmal befindet sich in einem Abstand von ca. 350 m zum Plangebiet (Bahnhofsgebäude).

Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Aufgestellt:

Obing,

Josef Huber

Erster Bürgermeister