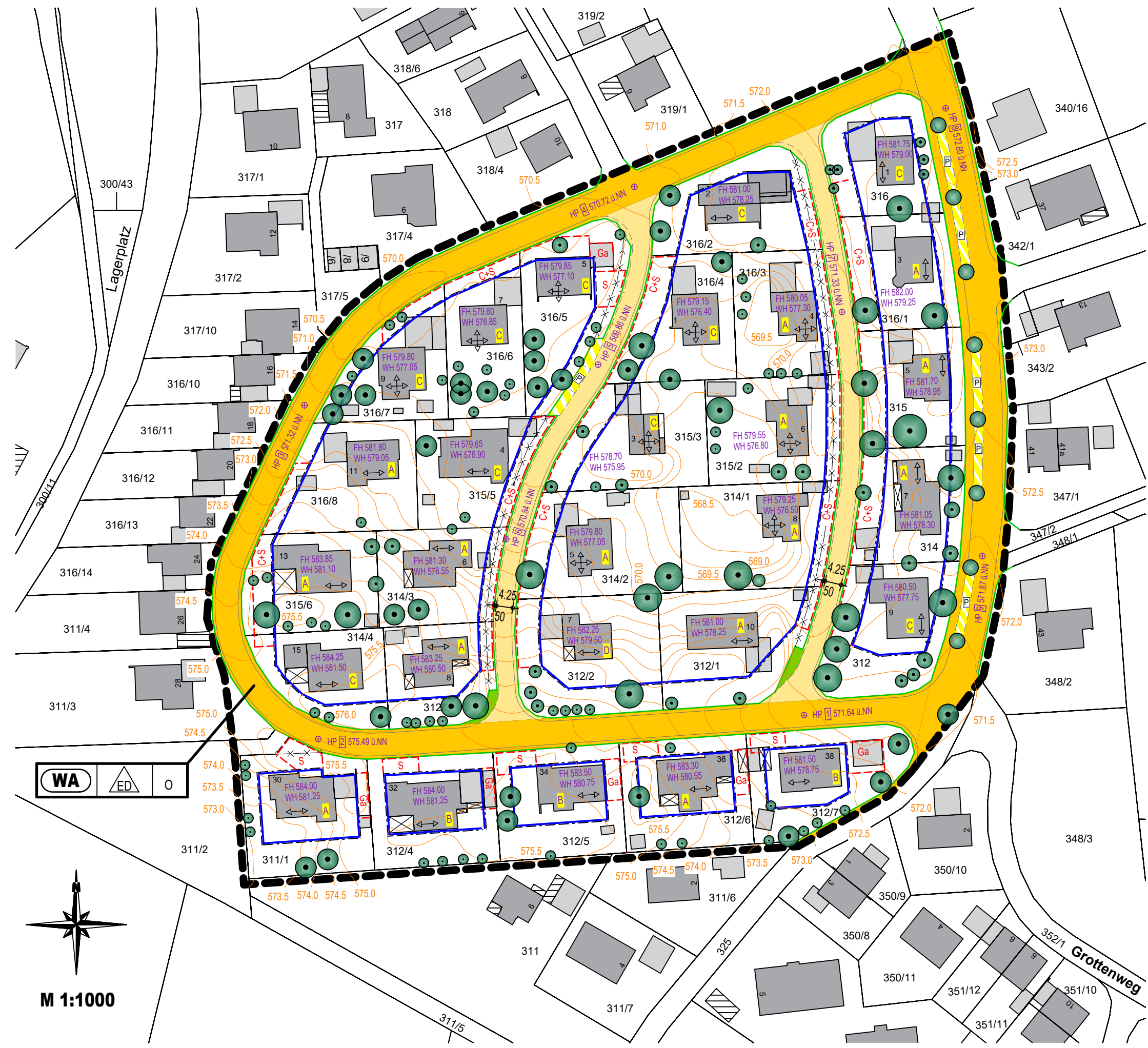


# 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "OBERHOLZ" NACH § 13a BauGB

GRUNDSTÜCKE: Fl.St. 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 Teilfläche Poststraße 325, Gemarkung Obing

## 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 Bebauungsplan-änderung als Satzung.



## C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Punkt 4. und 5. BauNVO sind unzulässig

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- 2.1.2 Für Garagen und Carports wie unter Punkt C.) 5.3 beschrieben wird nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO eine abweichende Abstandsfläche festgesetzt. Garagen und Carports sind bis zu einer trauf- bzw. firstseitigen Wandhöhe von max. 4,00 m, in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig.
- 2.2 **Max. überbaubare Grundflächen baulicher Anlagen:**  
**Parzellen mit einer Grundstücksgröße bis 799 m<sup>2</sup>, max. überbaubare Grundfläche von 355 m<sup>2</sup> zulässig**  
a. Einzelhaus bzw. Doppelhaus (ohne Terrassen und Balkone) einschließlich Garagen Grundfläche max. 180 m<sup>2</sup>  
b. Carports Grundfläche max. 15 m<sup>2</sup>  
c. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 15 m<sup>2</sup>  
d. Terrassen einschließlich Überdachungen lt. BayBO Art. 57 Abs.1 Nr.1g, Balkone und Loggien (Tiefe max. 2,50 m zulässig) Grundfläche max. 30 m<sup>2</sup>  
e. Zufahrten, Stellplätze und Wege breiter 1,50 m Grundfläche max. 115 m<sup>2</sup>
- Parzellen mit einer Grundstücksgröße ab 800 m<sup>2</sup>**  
- Bei Bebauung mit einem Einzelhaus, max. überbaubare Grundfläche von 435 m<sup>2</sup> zulässig  
- Bei Bebauung mit 2 Einzelhäusern oder Doppelhaus, als Hinterlieger, max. überbaubare Grundfläche von 535 m<sup>2</sup> zulässig  
a. Einzelhaus bzw. Doppelhaus (ohne Terrassen und Balkone) einschließlich Garagen Grundfläche max. 230 m<sup>2</sup>  
b. Carports Grundfläche max. 30 m<sup>2</sup>  
c. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 15 m<sup>2</sup>  
d. Terrassen einschließlich Überdachungen lt. BayBO Art. 57 Abs.1 Nr.1g, Balkone und Loggien (Tiefe max. 2,50 m zulässig) Grundfläche max. 30 m<sup>2</sup>  
e. Zufahrten, Stellplätze und Wege breiter 1,50 m Grundfläche max. 130 m<sup>2</sup>  
Bei Bebauung mit einem Einzelhaus Grundfläche max. 230 m<sup>2</sup>  
Bei Bebauung mit 2 Einzelhäusern oder Doppelhaus, als Hinterlieger

Überdachte Terrassen (wie im Punkt d. beschrieben) dürfen auf dem gesamten Grundstück, außer im Einmündungsbereich der Straßen, mit einem Mindestgrenzabstand von 2,0 m errichtet werden.

#### Aufstockung

Die unter Punkt a. genannte max. zulässige Grundfläche für Einzel- bzw. Doppelhaus ist auch für den Fall, dass die Grundfläche des Bestandsgebäudes größer ist, einzuhalten (evtl. durch Loggien, abgesetzte Dächer).

#### Grundstücksteilung

Bei Teilung eines Grundstückes, muss die Summe der max. zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen, bezogen auf das Urgrundstück, eingehalten werden.

### 2.3 Anzahl der Wohneinheiten

Für Parzellen mit einer Grundstücksgröße bis 799 m<sup>2</sup> sind max. 2 Wohneinheiten, ansonsten 3 Wohneinheiten zulässig.  
Bei Teilung eines Grundstückes, muss die Summe der max. zulässigen Wohneinheiten, bezogen auf das Urgrundstück, eingehalten werden.

### 2.4 Höhenlage, Wandhöhen und Firsthöhen

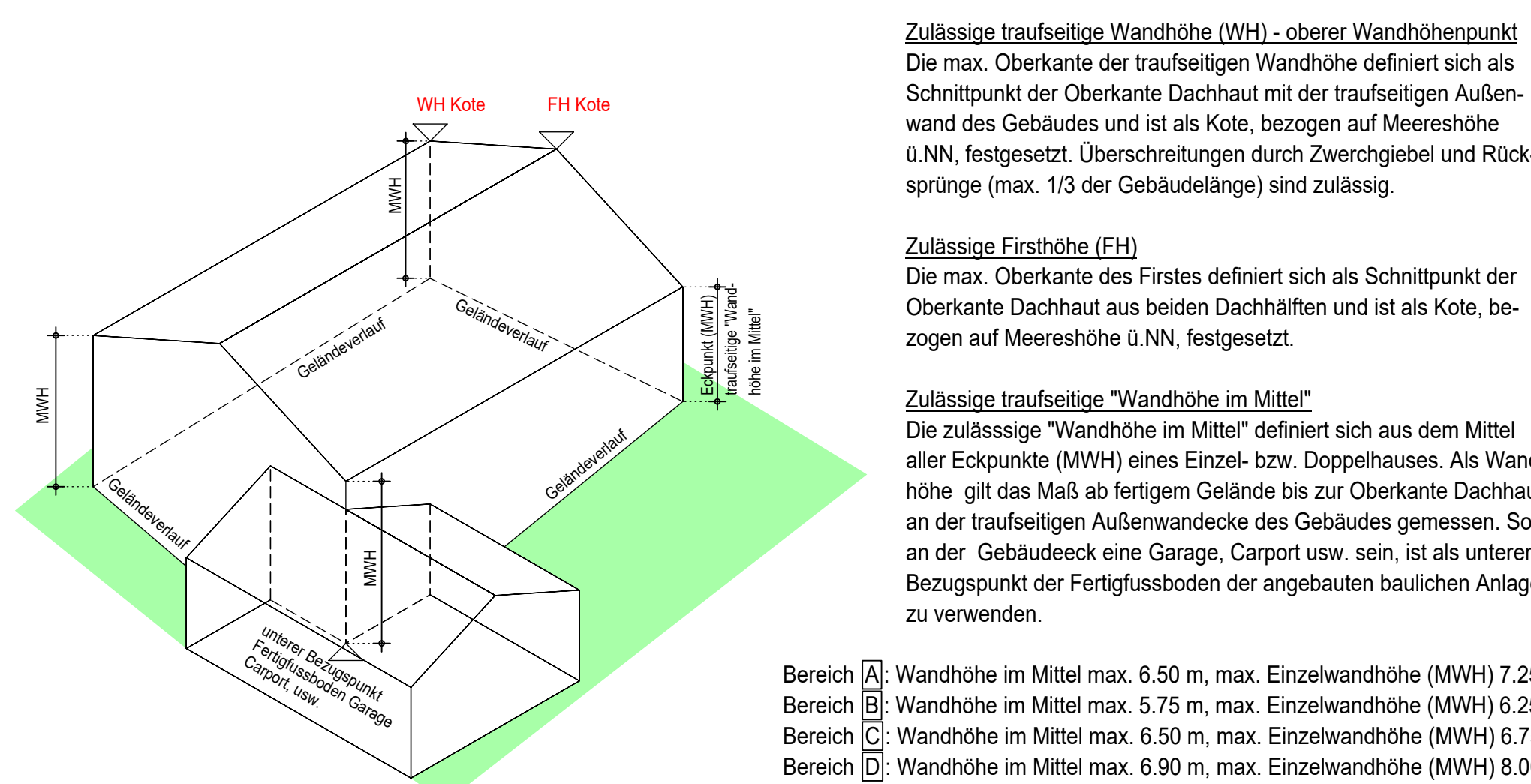
#### 2.4.1 Höhenbezugspunkte (HP)

Im Planteil sind im Bereich der Straßen 9 Höhenpunkte (HP1) bis HP9) als Bezugs Höhenpunkte definiert. Die Höhenkoten (ü.NN) beziehen sich auf folgende Schachtdeckel (Abwasser) der Gemeinde Obing:

HP 1	Schachtbezeichnung O1150KM010	571.64 ü.NN
HP 2	Schachtbezeichnung O1150KM170	575.49 ü.NN
HP 3	Schachtbezeichnung O1150KM140	571.32 ü.NN
HP 4	Schachtbezeichnung O1150KM100	570.72 ü.NN
HP 5	Schachtbezeichnung O1705KM020	569.86 ü.NN
HP 6	Schachtbezeichnung O1705KM030	570.84 ü.NN
HP 7	Schachtbezeichnung O1880KM020	571.33 ü.NN
HP 8	Schachtbezeichnung O1645KM120	572.80 ü.NN
HP 9	Schachtbezeichnung O1645KM160	571.87 ü.NN

#### 2.4.2 Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH), "Wandhöhe im Mittel" und max. zulässige Firsthöhe (FH)

Die zulässige Wandhöhe (WH), "Wandhöhe im Mittel" und Firsthöhe (FH)des Einzel- bzw. Doppelhauses wird, für jede Parzelle, im Planteil festgesetzt.



Bereich A: Wandhöhe im Mittel max. 6.50 m, max. Einzelwandhöhe (MWH) 7.25 m  
Bereich B: Wandhöhe im Mittel max. 5.75 m, max. Einzelwandhöhe (MWH) 6.25 m  
Bereich C: Wandhöhe im Mittel max. 6.50 m, max. Einzelwandhöhe (MWH) 6.75 m  
Bereich D: Wandhöhe im Mittel max. 6.90 m, max. Einzelwandhöhe (MWH) 8.00 m

### 3. BAUGENZÜBERSCHREITUNG

Bei Umbau bzw. Aufstockung des Gebäudes Fl.St. 316/2 ist die Überschreitung der Baugrenze im Ausmaß des bestehenden Gebäudes zulässig.

## A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### 1. GELTUNGSBEREICH

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

### 3. BAUGRENZEN UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

----- Baugrenze

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

max. zulässige Firsthöhe und Wandhöhe bezogen auf Meereshöhe  
Erläuterung unter Punkt C.) 2.4.2

FH 583.80  
WH 581.05

FH = max. zulässige Firsthöhe (z.B. 583.80 ü. NN)  
WH = max. zulässige traufseitige Wandhöhe (z.B. 581.05 ü. NN)

A Festsetzungen zur "traufseitigen Wandhöhe im Mittel" (z. B. Festsetzungen A)  
Erläuterung unter Punkt C.) 2.4.2

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

----- Straßenbegrenzungslinie

----- öffentliche Verkehrsfläche

----- öffentliche Verkehrsfläche mit reduzierter Geschwindigkeit: max. 30 km/h

----- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

### 5. GRÜNFLÄCHEN

bestehende Bäume und Sträucher

zu pflanzende Einzelbäume (Lage kann verschoben werden)

----- Straßenbegleitgrün

### 6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

C Carport

S Stellplatz

----- Firstrichtung Hauptdach: nur in eine Richtung möglich

----- Firstrichtung Hauptdach: in 2 Richtungen möglich

----- Maßangabe in Meter z.B. 4.25 m

----- Flurstücknummer z.B. 311/1

----- Höhenlinie Urgelände bezogen auf Meereshöhe (ü. NN)

----- Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage  
Erläuterung unter Punkt C.) 2.4.1

----- Deckelhöhe Abwasserschacht lt. Spartenauskunft der Gemeinde

## B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

----- Bestehende Grundstücksgrenzen

----- Aufzulösende Grundstücksgrenzen

----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

----- Bestehende Haupt- und Nebengebäude

----- Flurstücknummer z.B. 311/1

----- Höhenlinie Urgelände bezogen auf Meereshöhe (ü. NN)

----- Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage  
Erläuterung unter Punkt C.) 2.4.1

----- Deckelhöhe Abwasserschacht lt. Spartenauskunft der Gemeinde

### 7. GRÜNORDNUNG, FREILÄCHE

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

7.2 Nicht überbaute und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Freizeite benötigte Flächen sind zu begrünen und mit autochthonen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7.3 Die Pflanzungen sind in der, auf die Fertigstellung der Gebäude, folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) herzustellen.

7.4 Die im Planteil dargestellten bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und soweit es möglich ist zu erhalten.

7.5 Bepflanzung zulässig: standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume

Pflanzdichte: je 300 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen und zu erhalten.  
Bestehende Bäume sind zu berücksichtigen und müssen gegebenenfalls mit Neuanpflanzungen ergänzt werden.

7.6 Verschotterung des Gartens ist unzulässig. Eine Schotterfläche von max. 10 m<sup>2</sup> ist zulässig.

## D.) TEXTLICHE HINWEISE

### TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Im Geltungsbereich befinden sich eventuell Telekommunikationslinien. 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.

### VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KABELTRASSEN

Im Geltungsbereich befinden sich eventuell Versorgungsleitungen und Kabeltrassen, die nicht überbaut werden dürfen und evtl. verlegt werden müssen. Es wird daher empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuziehen.

### DACH- UND OBERFLÄCHENWASSER

Soweit es der Untergrund zulässt, muss das Dach- und Oberflächenwasser bei Neubauten, Erweiterungen und zusätzlichen Versiegelungen zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund eingeleitet werden. Die Entwässerung ist in den Genehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen darzustellen.

### GRENZBEBAUUNG

Auf die Einhaltung der max. zulässigen Bebauungen entlang des Grenzbereiches (nach BayBO) wird ausdrücklich hingewiesen.

### DACHGESTALTUNG

Die Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH) und Dachneigung kann aufgrund der Gebäudebreite nicht immer voll ausgenutzt werden.

### NACHVERDICHTUNG

Es ist darauf zu achten, ob sich durch die Nachverdichtung eine Änderungen der Gebäudeklasse ergibt. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften müssen eingehalten werden.

### GELÄNDEVERMESSUNG

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

## 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB "OBERHOLZ"

DER GEMEINDE OBING / LANDKREIS TRAUNSTEIN

## E.) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden über diese Auslegung schriftlich informiert (§ 4 Abs.2 BauGB).

3. Die Gemeinde Obing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

4. Ausgefertigt  
.....  
Josef Huber, Erster Bürgermeister

.....  
Obing, den

.....  
Obing, den

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

.....  
Josef Huber, Erster Bürgermeister

.....  
Obing, den