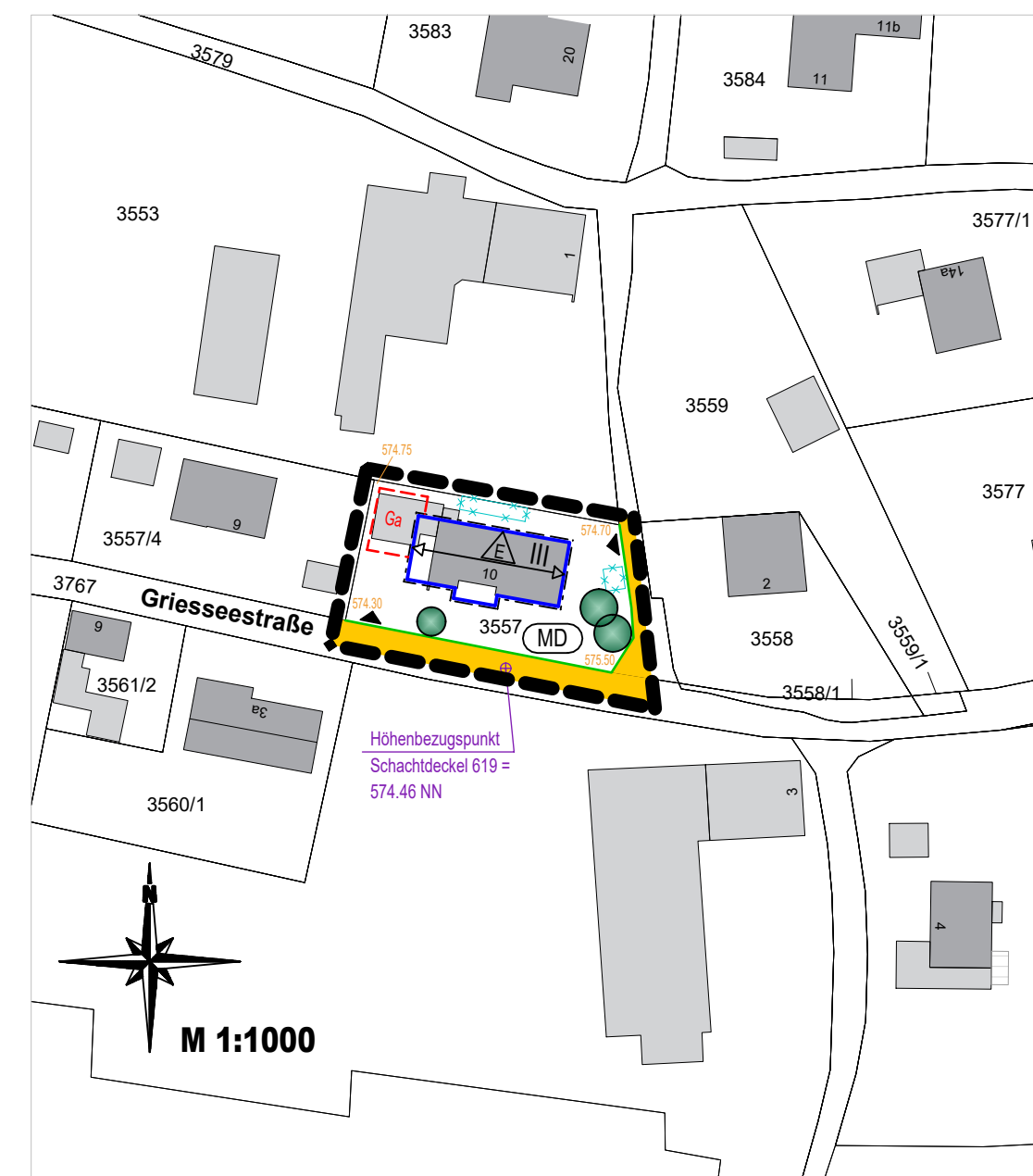


10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13 BauGB
 "GROSSBERGHAM"
 DER GEMEINDE OBING / LANDKREIS TRAUNSTEIN

GRUNDSTÜCK: Fl.St. 3557, Gemarkung Obing

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Obing erlässt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches, Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayrischen 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

(MD) Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN, BAUWEISE

--- Baugrenze

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: max. 3

△ nur Einzelhaus zulässig

4.) VERKEHRSFLÄCHEN

--- Straßenbegrenzungslinie

■ Öffentliche Verkehrsfläche

◀ Einfahrt

5.) GRÜNFLÄCHEN

● zu pflanzende Bäume (von der Lage im Planteil kann abgewichen werden)

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

↔ Firstrichtung Hauptdach Einzelhaus

⊕ Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C.) 2.4
 Schachtdeckel 619 = 574.46 NN
 Deckelhöhe Abwasserschacht lt. Spartenauskunft der Gemeinde

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

--- Bestehende Grundstücksgrenzen

3557/4 Flurstücknummer z.B. 3557/4

■ Bestehende Gebäude

□ Abzubrechendes Gebäude

574.70 Höhenkote Urgelände bezogen auf Meereshöhe (ü. NN)

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MD) "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.2 Die Mindestgrundstücksgröße muss 600 m² betragen.

2.3 Zulässige Bebauung auf dem Grundstück Fl.St. 3557, Gem. Obing:

- a. Einzelhaus (ohne Terrassen und Balkone) Grundfläche max. 200 m²
- b. Garage/ Carport Grundfläche max. 60 m²
- c. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 15 m²
- d. Terrassenflächen Lage: auch außerhalb des Baufeldes zulässig Grundfläche max. 40 m²
- e. Zu den Balkonen innerhalb der Baugrenzen ist ein Balkon mit einer Länge von max. 6,0 m und einer Tiefe von max. 1,50 m (einschließlich Geländer) außerhalb des Baufeldes zulässig.

Die zulässigen Bebauungen a. bis e. einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen max. 550 m² betragen.

2.4 Höhenfestlegung
 Der Höhenbezugspunkte Schachtdeckel 619 = 574.46 üNN ist im Planteil dargestellt.

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Einzelhauses darf maximal betragen:
 a. Bei Aufstockung oder An- bzw. Umbau am bestehenden Gebäude wird die Höhe mit max. 575.35 ü.NN festgesetzt.
 b. Bei einem Neubau wird die Höhe mit max. 574.80 üNN festgesetzt.

Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)
 Die traufseitige Wandhöhe ist für das Einzelhaus mit max. 7.20 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes. Überschreitungen durch Rücksprünge sind zulässig.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten
 Für das Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

3. GESTALTUNG

3.1 Hauptdächer der baulichen Anlagen

Dachform: Mittiges Satteldach, First parallel zur Längsrichtung
 Dachneigung: Dachneigung 18° bis 24°
 Dachdeckung: Rote, rotbraune Falzziegel oder Flachdachpfannen

Dachüberstände als Mindestmaß:	Giebelseite	Traufseite
Erdgeschoßige Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe bis 3,0 m	60 cm	60 cm
Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe über 3,0 m	120 cm	100 cm

An den Gebäudeseiten, an denen ein Balkon angebaut ist, muss der Dachüberstand mindestens 20 cm über den Balkon hinausragen.

3.2 Dachaufbauten

Dachgauben, Standgiebel und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Für das Einzelhaus ist pro Hausseite ein mittiger (max. 1.5 m abweichend) Quergiebel mit einer maximalen Breite von 5.85 m zulässig. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung, max. 5° steiler als das Hauptdach, auszuführen. Der First des Quergiebels muss mind. 0.40 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen.

3.3 Dachflächenfenster / Dachverglasung

Die Summe aller auf dem Dach liegenden Verglasungen darf max. 1/10 der Grundfläche betragen.

3.4 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

4. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

Garagen/ Carports sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und des Bauraumes, 4 Stellplätze und ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 15 m² auch außerhalb dieser Flächen, zulässig.

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

5. GELÄNDE UND EINFRIEDUNGEN

5.1 Geländemodellierung:
 Die Mindestandeckung des Geländes wird, entlang der Hauskanten des Einzelhauses, auf 0,30 m unter dem Fertigfußboden im Erdgeschoß festgesetzt. Der Zugangsbereich ist von der Festsetzung der Mindestandeckung ausgenommen.

Das modellierte Gelände muss zur Grenze hin auf das natürliche Niveau auslaufen. In den Genehmigungs- /bzw. Freistellungsunterlagen ist der natürlichen sowie der modellierte Geländeverlauf darzustellen.

5.2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.00 m über der Oberkante der Straße nicht überschreiten.

Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 0.75 m zur Grundstücksgrenze, mindestens 0.75 m vom erkennbaren Fahrbahnrand und mind. 3.0 m von der Mitte der Fahrbahn haben.

Zufahrten von Garagen/ Carport und Stellplätze sind von Einfriedungen freizuhalten.

6. GRÜNORDNUNG

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 benötigten Flächen sind zu begrünen und mit autochthonen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.3 Bepflanzung zulässig: standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume
 Pflanzdichte: je 300 m² unbebauter Fläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

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 einzuholen.

LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

In der Umgebung des Geltungsbereiches liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13 BauGB
 "GROSSBERGHAM"
 DER GEMEINDE OBING / LANDKREIS TRAUNSTEIN

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Obing, den
 Josef Huber, 1. Bürgermeister

2.) Die Gemeinde Obing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Obing, den
 Josef Huber, 1. Bürgermeister

3.) Die Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Obing gem. §10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie den Abs. 4 und des § 214 und §215 BauGB ist hingewiesen worden.

Obing, den
 Josef Huber, 1. Bürgermeister