



**Begründung zur 6. Bebauungsplanänderung
„Pfaffing-Großfeld“**

der Gemeinde Obing / Landkreis Traunstein

Planfassung: 06. März 2026



Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

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 die Änderung des Bebauungsplans "Pfaffing-Großfeld" beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1364, 1364/17, 1364/18, 1364/19, 1364/20, 1364/21, 1364/22, 1364/23, 1364/24, 1364/25, 1364/26, 1364/27, 1364/28, 1364/29, 1364/30, 1364/31, 1364/32, 1364/33, 1364/34, 1364/35, 1364/36, 1364/37, 1364/38, 1364/39, 1364/40, 1364/43, 1377/3, 1377/4, 1377/5, 1377/6, 1377/7, 1377/8, 1377/9, 1377/11, 1377/12, 1377/13, 1377/10, 1364/46, 1355/1/T und 1419/10/T der Gemarkung Obing und hat eine Größe von ca. 2.9 ha.

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



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 03/2025)

2 Verfahren

Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Pfaffing-Großfeld". 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 der max. über- bzw. unterbaubare Grundflächen baulicher Anlagen einschließlich versiegelter Flächen (lt. Festsetzung Pkt. 2.2):

Einzelhaus Typ E1	2* 160 m ²	320 m ²
Einzelhaus Typ E2	16* 365 m ²	5.840 m ²
Einzelhaus Typ E3	1* 410 m ²	410 m ²
Doppelhaus Typ D1 (E3)	6* 430 m ²	2.580 m ²
Doppelhaus Typ D2 (E4)	8* 510 m ²	4.080 m ²

Max. Gesamtfläche gesamt **13.230 m²**

Durch die Festsetzung der max. über- bzw. unterbaubare Grundflächen baulicher Anlagen einschließlich versiegelter Flächen kann die Fläche max. 13.230 m² betragen. Der Schwellenwert von 20.000 m² wird nicht überschritten.

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



Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)

Abstandsflächen

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

Baugrenzen

Es sind offene Baugrenzen vorgesehen, um bei Erweiterungen flexibel zu sein.

Die Bestandsgebäude auf den Grundstücken Flur-Nr. 1364/36 und 1364/43 (Doppelhaus) liegen 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 der Einfahrtsseite bis zu 3,0 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken. Das Heranrücken an die Straße soll die zusätzliche Versiegelung von Flächen vor den Carports minimieren.

Stellplätze

Zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Obing anzuwenden.

Für die Grundstücke Flur-Nr. 1377/13 und 1364/40 ist es ausnahmsweise zulässig, im Rahmen des Stellplatznachweises, die Flächen vor den Garagen (Garagenvorplätze Länge mind. 5.0 m) als Stellplätze anzusetzen, wenn Garage und Garagenvorplatz einer Wohneinheit zugeordnet sind und dadurch die Zufahrt von anderen Garagen, Carports oder Stellplätzen nicht behindert wird.

Nebengebäude

Je Grundstück ist ein Nebengebäude mit einer Größe zwischen 10 m² und 20 m² zulässig, um der Nachfrage zu Gartenhäusern gerecht zu werden und gesonderte Genehmigungsverfahren zu vermeiden. Die Größe des Nebengebäudes richtet sich nach der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten.

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 die Grundstücke, bei denen die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zulässig ist, wurde ein größeres Summenmaß der Überbauung zugelassen, da für die höhere Anzahl von Wohnungen auch mehr Stellplätze erforderlich werden.

Gebäudehöhe

Für Neubauten ist im Planteil für jedes Grundstück eine Höhe der max. Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoß (FFB EG ...) festgelegt. Bei Umbau/ Anbau/ Aufstockung: ist eine Anpassung an das Bestandsgebäude erforderlich.

Die traufseitige Wandhöhe der Einzel- und Doppelhäuser ist mit mindestens 5.30 m und max. 6.80 m, für die Parzellen A und B mit mindestens 5.30 m und max. 6.20 festgesetzt. Überschreitungen durch Zwerchgiebel und Rücksprünge (max. 1/3 der Gebäudelänge) sind zulässig.

Bei Neubauten gilt als traufseitige Wandhöhe das Maß vom Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes.

Umbau / Anbau/ Aufstockung:

Liegt die Oberkante des Fertigfußboden des Gebäudebestands im Erdgeschoss *unterhalb* der max. Oberkante des im Planteil festgelegten Fertigfußboden (FFB EG), gilt

als traufseitige Wandhöhe das Maß vom bestehenden Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes.

Liegt die Oberkante des Fertigfußboden des Gebäudebestands im Erdgeschoss *oberhalb* der max. Oberkante des im Planteil festgelegten Fertigfußboden (FFB EG), gilt als traufseitige Wandhöhe das Maß von der max. zulässigen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes.

Querbauten / Vorbauten / Balkone

Querbauten sind bis zu einer Breite von der halben Gebäudelänge zulässig, die Mindesttiefe muss 4 m, gemessen ab Hauptbaukörper, betragen.

Vorbauten und Balkone die mehr als 1.40 m über die Außenwand ragen, müssen nach unten abgestützt werden.

Wohneinheiten

Es sind bis zu vier 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

Die Firstrichtung auf den Grundstücken ist frei wählbar.

Für Hauptgebäude sind Satteldächer (Dachneigung 21 – 27°) mit ortstypischen Dachüberständen vorgeschrieben. Der First muss parallel zur Längsrichtung verlaufen.

Carports bis zu einer Breite von 5,0 m dürfen auch mit Pultdächern mit einer Neigung von 3 – 12 ° und Dachüberständen von mind. 0,3 m 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.

Die Dachdeckung hat bei Satteldächern mit roten oder rotbraunen Falzziegeln oder Flachdachpfannen zu erfolgen. Pultdächern 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 Zwerchgiebel zugelassen. Diese sind auf eine Breite von 3.00 m begrenzt, dürfen max.1/3 der Gebäudelänge (einschließlich Dachüberstand) aufweisen und müssen mind. 30 cm unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand zur Außenwand muss mind. 1.00 m betragen. Zur Begrenzung der Dachaufbauten wird das max. Maß begrenzt.

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.

Grenzbebauung

Um eine geordnete Gestaltung zu erreichen, müssen zusammengebaute Gebäude an der Grenze profilgleich errichtet werden.

Gelände

Die Mindestdeckung des Geländes am Gebäude wird mindestens bis 0.3 m unter dem Fertigfußboden im Erdgeschoß festgesetzt. Das modellierte Gelände muss zur Grenze hin auf das natürliche Niveau auslaufen. Jeder Eigentümer muss sicherstellen, dass kein Oberflächenwasser von seinem Grundstück auf das Nachbargrundstück fließt.

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

Eine Gelände Vermessung 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 0,15 m zum Boden einzuhalten. Bei Straßeneinmündungen ist ein Zaun oder eine Bepflanzung über 0,8 m unzulässig.

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

Grünordnung, Freifläche

Die Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen ist nur mit wasserdurchlässigem Material zugelassen. Nicht überbaute und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Freisitze benötigte Flächen sind zu begrünen. Eine Verschotterung des Gartens ist unzulässig. Eine Schotterfläche von max. 10 m² ist zulässig.

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 den Wasserbeschaffungsverband Obing sichergestellt.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Gemeindekanal.
- 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

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

Grundsätzlich sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und abzuwägen, d.h. bei Vorhandensein besonders geschützter und schwer ersetzbarer Strukturen wie z.B. ortsbildprägende Großbäume mit Fledermaushöhlen, kartierte Biotope, Naturdenkmäler, FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Wälder, müssten entsprechende Untersuchungen erfolgen.

Im gesamten Plangebiet gibt es keine Biotopflächen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiete) liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vor.

Das Änderungsgebiet besteht aus einer gewachsenen Bebauung mit ortstypischer Gartennutzung. Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen liegen nicht vor.

Hinsichtlich des Zeitraumes von Baumaßnahmen 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.

Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine gebäudebrütenden Vögel und Fledermäuse vorhanden. Um dies endgültig auszuschließen, sollen Gebäude und Gebäudeteile vor Abbruch durch Fachpersonal auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse untersucht werden. Verkleidungen an Fassaden sind vorsichtig abzutragen. Aufgefundene Tiere sind durch fachkundiges Personal zu sichern.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen dadurch keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

7 Denkmalschutz

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt. Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich südöstlich des Baugebiets in einem Abstand von ca. 180 m (D-1-89-133-45).

Aufgestellt:

Obing,

Josef Huber

Erster Bürgermeister