

A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
III Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
Seitliche Wandhöhe in Metern als Höchstmaß (z.B. max. 6,55m)
Max. Höhenlage Oberkante Erdschossrohboden in Metern ü.N.N (z.B. max. 566,00 m ü. NN.)
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Bauweise, der seitlichen Wandhöhe, bzw. der Geschossigkeit
Baugrenze
Umgrenzung von Flächen für: Ga = Garagen; TG = Tiefgarage
Straßenverkehrsflächen öffentlich
öffentlicher Weg wassergebunden
Straßenbegrenzungslinie

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
Bestehende Grundstücksgrenzen
Geplante Grundstücksgrenzen
Aufzulassende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 1334)
Parzellennummern (z.B. Nr. 3)
Höhenschichtlinie (z.B. 569,00 m)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Fristrichtung wahlweise (um max. 10° verschwenkbar)

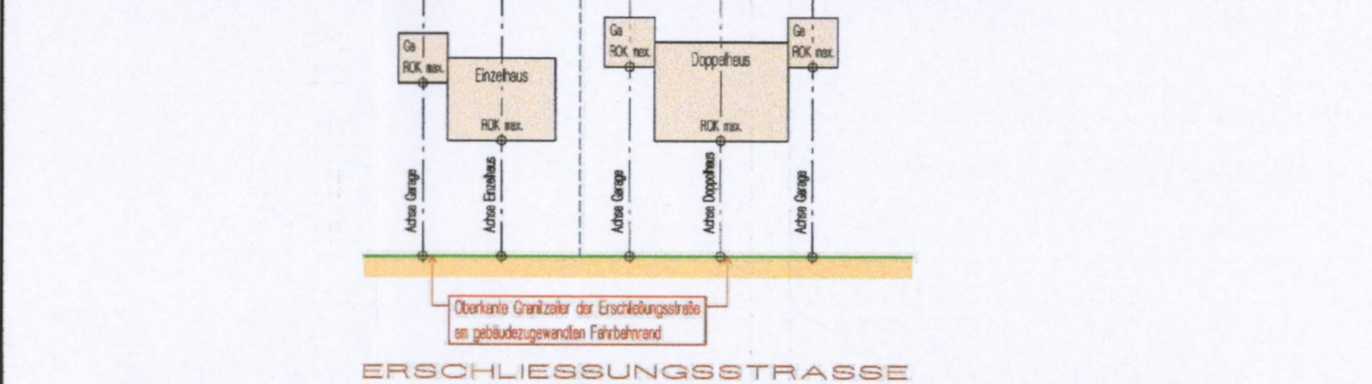
C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bauzuvordr.
2. Maß der baulichen Nutzung:
2.1 Grund-/Geschoßflächen:
a. Einzelhäuser bei Grundstücksgröße bis 700 m²
b. Einzelhäuser bei Grundstücksgröße ab 700 m²
c. Einzelhäuser mit integrierter Garage
d. Doppelhaushälfte
e. Einzelhaus Parz.Nr. 16 mit II Vollgeschossen
f. Einzelhäuser Parz.Nr. 24, 25 mit III Vollgeschossen
g. Garagen-/Nebengebäude Grst.-Größe ab 700 m²
h. Garagen-/Nebengebäude für Doppelhaushälften
i. Einzelhäuser Parz.Nr. 16
j. Einzelhäuser mit III Vollgeschossen und von im Hauptgebäude integrierten Garagen und Nebenräumen werden der Geschosfläche nicht angerechnet.
2.2 Seitliche Wandhöhe: Garagengebäude max. 3,00 m seitliche Wandhöhe.
2.3 Die Höhenlage der Hauptgebäude für die Oberkante-Erdschoss-Rohfußboden wird wie folgt festgelegt...
2.3.1 Parzellen Nrn. 3, 4, 5, 10, 13, 14, 15, 21: Gemäß Planeinschrieb in m.ü.NN als Höchstniveau
2.3.2 Parzelle Nr. 27 gemessen von Planstraße 3, Nr. 28 gemessen von Planstraße 5, Nr. 29 und 30 gemessen von Planstraße 6...
2.3.3 Parzellen Nr. 6 gemessen von Planstraße 2, Nr. 11, 20, 23, 26: Das Höhenniveau der Oberkante-Erdschoss-Rohfußboden darf in einer Steigung von max. 5% über dem jeweilig zugewandten Straßen-Granitzeller, gemessen jeweils in der Achse der der Straße zugewandten Fassade, liegen.
2.3.4 Parzellen Nrn. 1 und 2 gemessen von Planstraße 2, Nrn. 7 und 12 gemessen von Planstraße 3...
2.3.5 Mit den Unterlagen der Eingabeplanung sind aussagekräftige Geländeschnitte vorzulegen...
2.4 Dachgestaltung: Es sind ausschließlich Satteldächer mit 18°-30° Dachneigung zulässig.
3. Art der Bauweise, grundstückflächenbezogene Bauweise: Gemäß Planfestsetzung sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig...
4. Dachgestaltung: Es sind ausschließlich Satteldächer mit 18°-30° Dachneigung zulässig.
5. Garagen-/Nebengebäude: Je Einzelhaus ist wahlweise in einer Hauptdachfläche ein Quergebäude mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge oder einer Dachaufkantung mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachfläche...
6. Einfriedungen: Zulässig sind nur Holzzaune als wasserfreie Bretterzaune oder senkrechte Hanichel-/Staketenzaune in einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante...
7. Gebäudeform/Fassadengestaltung: Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper vorzusehen...

- Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen...
10. Immissionschutz/Baulicher Schallschutz: Für alle Schlaf- und Kinderzimmer in den Baufeldern 1, 2, 6 und 11 sind schallmindernde Lüftungseinrichtungen vorzusehen...
11. Wohnheiten: Je Einzelwohnhaus (ausgenommen die Einzelwohnhäuser der Parz.Nrn. 16, 24, 25) sind max. 3 Wohnheiten und je Doppelwohnhäuser max. 2 Wohnheiten zulässig...
12. Kfz-Stellplätze/Hofzufahrten: Auf den Privatgrundstücken sind je Wohnheit mind. 2 Kfz-Stell- oder Garagenplätze zu errichten...
13. Balken-/Terrassenüberbreitung: Für Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone, Außenterrassen, etc., ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,00 m in der Tiefe zulässig...
14. Abstandsflächen: Die Abstandsflächen bemessen sich nach den planlich festgesetzten Baugrenzen...
15. Grundstückszufahrten: Je Baugrundstück ist max. eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 6,00 m im Bereich der Garage angelegt werden.
16. Senkrechte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig...
17. Versorgungsleitungen jeglicher Art dürfen grundsätzlich nur unterirdisch verlegt werden.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Strom- und Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen...
2. Landwirtschaftliche Immissionen: Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen...
3. Immissionschutz: Die in diesem Bebauungsplan bzw. der zugehörigen Begründung genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Bauh.
4. Denkmalschutz: Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht...
5. Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser: Für private Flächen (Dach- und Hofflächen, Zufahrten, etc.): Laut Bodengutachten ist der Untergrund für eine Verickerung nicht geeignet...
6. Geländemodellierung/Wall: Der geplante niedrige Wall im Bereich der Ortsrandeingeründung darf nur mit unbelastetem Material erstellt werden.



- 2.5 Für die straßenbezogenen Höhenfestsetzungen der Gebäude ist der qualifizierte Decken-Höhenplan mit den expliziten Höhenfestsetzungen des Büro's HPC AG, Übersee am Chiemsee, in der Fassung vom 01. Juli 2019, zugrunde zu legen.
3. Art der Bauweise, grundstückflächenbezogene Bauweise: Gemäß Planfestsetzung sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig...
4. Dachgestaltung: Es sind ausschließlich Satteldächer mit 18°-30° Dachneigung zulässig.
5. Garagen-/Nebengebäude: Je Einzelhaus ist wahlweise in einer Hauptdachfläche ein Quergebäude mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge...
6. Einfriedungen: Zulässig sind nur Holzzaune als wasserfreie Bretterzaune oder senkrechte Hanichel-/Staketenzaune...
7. Gebäudeform/Fassadengestaltung: Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper vorzusehen...
8.11 Pflanzverbote (Nadelgehölze) für alle Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Arten (auch Thujaen), hängende, säulige und prägnante Arten...
8.12 Die festgelegten Pflanzmaßnahmen in den Privatgrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der zugehörigen Gebäude auszuführen.
8.13 Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze und Bäume im öffentlichen Straßenbereich sowie zur Ortsrandeingeründung sind im Zuge der Bauplanungsmaßnahmen von der Gemeinde zu pflanzen.
8.14 Entfallende Pflanzmaßnahmen: Die Pflanzmaßnahmen, die im Zuge der Bauplanungsmaßnahmen von der Gemeinde zu pflanzen sind, sind spätestens im Frühjahr 2020 auszuführen...
8.15 Errichtung von Straßen-, Wegebeleuchtung: Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtmitteln oder Niedervolt- oder Hochvolt-LED-Strahlern...
8.16 Gemäß dem Integralen Hochwasserschutzplan der Gemeinde Obing (ausgestellt 09.08.2016) ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der Schalkhamerstraße mit dem Zufluss von wild abfließendem Wasser zu rechnen...
8.17 Gemäß dem Integralen Hochwasserschutzplan der Gemeinde Obing (ausgestellt 09.08.2016) ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der Schalkhamerstraße mit dem Zufluss von wild abfließendem Wasser zu rechnen...
8.18 Errichtung von Straßen-, Wegebeleuchtung: Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtmitteln oder Niedervolt- oder Hochvolt-LED-Strahlern...
8.19 Vorübergehender Hochwasserschutz wild abfließendes Wasser: Gemäß dem Integralen Hochwasserschutzplan der Gemeinde Obing (ausgestellt 09.08.2016) ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der Schalkhamerstraße mit dem Zufluss von wild abfließendem Wasser zu rechnen...
8.20 Gemäß dem Integralen Hochwasserschutzplan der Gemeinde Obing (ausgestellt 09.08.2016) ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der Schalkhamerstraße mit dem Zufluss von wild abfließendem Wasser zu rechnen...
8.21 Errichtung von Straßen-, Wegebeleuchtung: Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtmitteln oder Niedervolt- oder Hochvolt-LED-Strahlern...
8.22 Gemäß dem Integralen Hochwasserschutzplan der Gemeinde Obing (ausgestellt 09.08.2016) ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der Schalkhamerstraße mit dem Zufluss von wild abfließendem Wasser zu rechnen...
8.23 Errichtung von Straßen-, Wegebeleuchtung: Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtmitteln oder Niedervolt- oder Hochvolt-LED-Strahlern...
8.24 Gemäß dem Integralen Hochwasserschutzplan der Gemeinde Obing (ausgestellt 09.08.2016) ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der Schalkhamerstraße mit dem Zufluss von wild abfließendem Wasser zu rechnen...
8.25 Errichtung von Straßen-, Wegebeleuchtung: Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtmitteln oder Niedervolt- oder Hochvolt-LED-Strahlern...
8.26 Gemäß dem Integralen Hochwasserschutzplan der Gemeinde Obing (ausgestellt 09.08.2016) ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der Schalkhamerstraße mit dem Zufluss von wild abfließendem Wasser zu rechnen...
8.27 Errichtung von Straßen-, Wegebeleuchtung: Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtmitteln oder Niedervolt- oder Hochvolt-LED-Strahlern...
8.28 Gemäß dem Integralen Hochwasserschutzplan der Gemeinde Obing (ausgestellt 09.08.2016) ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der Schalkhamerstraße mit dem Zufluss von wild abfließendem Wasser zu rechnen...
8.29 Errichtung von Straßen-, Wegebeleuchtung: Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtmitteln oder Niedervolt- oder Hochvolt-LED-Strahlern...
8.30 Gemäß dem Integralen Hochwasserschutzplan der Gemeinde Obing (ausgestellt 09.08.2016) ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der Schalkhamerstraße mit dem Zufluss von wild abfließendem Wasser zu rechnen...

VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Gemeinderat Obing hat in der Sitzung vom 10.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2.0 Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 29.11.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.01.2019 bis 15.02.2019 frühzeitig öffentlich ausgelegt.
3.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 29.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.01.2019 bis 15.02.2019 frühzeitig beteiligt.
4.0 Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 01.07.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2019 bis 26.08.2019 öffentlich ausgelegt.
5.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 01.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2019 bis 26.08.2019 beteiligt.
6.0 Die Gemeinde Obing hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 12.11.2019 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2019 als Satzung beschlossen.

Official stamps and signatures of the Gemeinderat Obing, including the Mayor Josef Huber and other council members.

BEBAUUNGSPLAN PFAFFING - AN DER SCHALKHAMER STRASSE - TEIL 2 gemäß § 13b BauGB GEMEINDE OBIING

Die Gemeinde Obing erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung.



PLANFERTIGER section with contact information for the architects and planners: AR, Dipl.-Ing. Anton Zeller, Dipl.-Ing. Hans-Joachim Pfeiffer, Dipl.-Ing. Frank Pfeiffer, Traunstein, Tel.: 0861/12348-Fax:13123