

Erweiterung des Bebauungsplan "OBERBRUNN-NORD" mit integriertem Grünordnungsplan

im Bereich der Flurstücke Nr. 1228, 1231/4, /7 und 1476 der Gemarkung Pittenhart

Die Gemeinde Obing erlässt gemäß § 2 Abs.1, § 8, § 9, § 10 Abs. 1 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), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes
- Dorfgebiet gemäß § 5 der BauNVO
- offene Bauweise
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Satteldach zulässig
- max. 2 Vollgeschosse zulässig, z.B. II
- Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,30
- Höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 0,40
- Firstrichtung frei wählbar
- seitliche Wandhöhe, z.B. max. 6,30 m

- Einfahrt
- mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
- freizuhaltendes Sichtdreieck
- Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten ist (10 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße)
- Maßzahl in Meter, z.B. 10,0 m
- Erforderliche schalldämmende Lüftungseinrichtung für Schlaf- und Kinderzimmer (siehe Festsetzungen durch Text)

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 1228
- Bestehende Gebäude
- Parzellennummer

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklung 7-reihige Feldhecke
- Anlage Totholzhaufen
- zu erhaltender Einzelbaum (Laub-, Obstbaum)
- zu pflanzender Einzelbaum (Laub-, Obstbaum)
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Gehölzen

- Bestehende Höhenschichtlinien (1,0 m) in Meter über NNH
- Höhenpunkt in m ü. NNH (System DHHN2016), z.B. best. Straßenoberfläche

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**
Grundflächenzahl: ist gem. Planenteil festgesetzt.
Geschossflächenzahl: ist gem. Planenteil festgesetzt.
seitliche Wandhöhe für Hauptgebäude:
Für die seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss bis zur OK Dachhaut in der Verschnittung mit der Gebäudeaußenkante.
Höhenlage der Baukörper:
Die Höhenlage von OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss ist wie folgt bestimmt:
Parzelle 1, 2 = 541,34 mNN
Für Höhenangaben in Meter über NN = "mNN" wird das Höhen Bezugssystem DHHN12 verwendet. Mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte entlang der Gebäudefußlinien vorzulegen, die das geplante Gelände und das bestehende Gelände einschl. Fahrbahn und angrenzendes Grundstück darstellen.
Abstandsflächen: Abstandsflächen der BayBO gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 einzuhalten.
- 3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche:**
Bauweise: ist gem. Planenteil festgesetzt.
Überbaubare Grundstücksfläche: Außerhalb der Baugrenzen sind offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig. Überdachungen, Abstell- und Gartenhäuser sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
Anzahl der Wohnungen: je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit
- 4. Bauliche Gestaltung:**
 - 4.1 Dächer:**
Dachneigung: Hauptgebäude 18-24 Grad. Für eingeschossige Anbauten, Nebengebäude oder Überdachungen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
Firstrichtung: frei wählbar, jedoch parallel zur Gebäuelängsseite
Dachform: gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufe. Für eingeschossige Anbauten, Nebengebäude und Überdachungen sind auch Pultdächer zulässig sofern sie an ein Hauptgebäude anlehnen.
Dachdeckung: mit roten oder rotbraunen Falzziegeln oder Flachdachpfannen.
Begrünte Dächer: sind für eingeschossige Anbauten, Nebengebäude oder Überdachungen zulässig.
Dachüberstände: müssen mindestens betragen:

	Giebelseite:	Traufseite:
erdgeschossige Gebäude (Wandhöhe bis 3,0m):	60 cm	60 cm
erdgeschossige Gebäude (Wandhöhe über 3,0m):	100 cm	80 cm
mehrgeschossige Gebäude:	120 cm	100 cm

An den Gebäudeseiten, an denen ein Balkon angebaut ist, muß der Dachüberstand mindestens 20 cm über den Balkon hinausragen.
Solar- und Photovoltaikanlagen: sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.
 - 4.2 Baukörper:**
Fassade: Das Obergeschoss mindestens einer Haushälfte muss mit Holz verkleidet oder in sichtbarer Holzkonstruktion, im Baustil eines "Sacher" ausgeführt werden. Alle anderen Fassaden sind zu verputzen.
Gebäudeform: Gebäude sind als rechteckige Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung und einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5 zu errichten. Erdgeschossige Gebäudeanbauten sind zulässig.
Einheitliche Gestaltung: Gebäude oder Garagen die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand einheitlich und ohne Höhenversatz auszuführen.
 - 4.3 Einfriedungen, Tore:**
Einfriedungen: Zäune und Hecken (heimische Art) entlang der Grundstücksgrenzen sind außerhalb von Sichtdreiecken zulässig. Zäune sind als Holzzaun, sockellos und max. 1,20 m hoch auszuführen. Mauern sind unzulässig.
Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen: Mit Einfriedungen und Anpflanzungen ist ein Abstand von mind. 0,75 m zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten, wobei die Anlagen in jedem Falle auf dem eigenen Grundstück zu liegen kommen müssen. Absehbare Überwuchs ist dabei zu beachten.
Tore oder Schranken: vor Zufahrten sind von der Grenze mindestens 5,00 m zurückzusetzen. Tore dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
 - 4.4 Anbauten / Nebengebäude / Überdachung / Garagen / Stellplätze :**
eingeschossige Anbauten, Nebengebäude, Überdachungen und Garagen: sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Als seitt. Wandhöhe sind max. 3,00 m zulässig.
Stellplätze und Zufahrten: keine vollständige Versiegelung, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge). Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Stellplätze zu errichten.
 - 4.5 Baulicher Schallschutz:**
Es sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) erforderlich sind, in den nach Süden und Westen orientierten Fassaden bzw. Dachflächen liegen. Wo eine derartige Grundrissorientierung nicht möglich ist, müssen Schlaf- und Kinderzimmer zur Raumbelüftung schalldämmende Lüftungseinrichtungen erhalten, um für hygienischen Luftwechsel (Nennlüftung) zu sorgen. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.
Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
- 5. Weitere Festsetzungen:**
 - 5.1 Geländemodellierung, Geländeoberfläche:**
Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.
Abgrabungen und Aufschüttungen: sind nur zur Herstellung einer Zufahrt (von Kr TS 22) zulässig.
Stützmauern: sind unzulässig.
Mindestandeckung: Es ist eine Mindestandeckung des Geländes bis 0,3 m unter OK FFB Erdgeschoss erforderlich.
 - 5.2 Grünordnung:**
Mindestbepflanzung: Je 300 m² unbebauter Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Laub- o. Obstbaum zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität: für Bäume: Hochstamm 3xv., M. B. STU 12-14 cm
für Sträucher: 2xv., O. B., 100-150 cm
Herstellung: Die Ein- bzw. Durchgrünung ist bis spätestens einem Jahr nach Nutzungsaufnahme auszuführen. Die im Nachbarrecht (AGBGB) geregelten Abstände zu Grenzen sind zu beachten.
Gehölzarten: Es sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig. Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
Pflege: Bäume, Gehölze und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie zu ersetzen.
 - 5.3 Gefahr durch Bäume:**
Um die Gefahr von Sach- und Personenschäden durch herabfallende Baumteile oder umfallende Bäume im Bereich der bestehenden Gehölz- und Baumgruppen zu minimieren, ist für Gebäude, die in einem Abstand bis zu 20 Metern errichtet werden, mit dem Bauantrag eine unterschriebene Haftungsausschlussklärung (gegenüber dem Freistaat Bayern und der Gemeinde Pittenhart) sowie ein Standsicherheitsnachweis zur Dach- bzw. Deckenkonstruktion im Falle eines Baumwurfes einzureichen.
 - 5.4 mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche:**
Zur Anbindung der hinterliegenden Doppelhaushälfte an die Kreisstraße ist ein Geh- und Fahrrecht, in min. 3,00 m Breite einschließlich einer Wendemöglichkeit für PKW's einzutragen.
 - 5.5 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung:**
Um die Versorgung bzw. Entsorgung dauerhaft zu gewährleisten, sind Leitungsrechte auf Parzelle 1 zugunsten der Parzelle 2 einzutragen.
 - 5.6 Niederschlagswasser:**
Dach- und Oberflächenwasser aus Niederschlägen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breittflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden.
 - 5.7 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz:**
Entwicklung einer ca. 110 m langen, 7-reihigen Feldhecke auf trockenwarmen Standort mit einheimischen, beerentragenden Gehölzen, die als Bienenweide, Schmetterlingsfalterpflanzen, Vogelschutz und -nährgehölze dienen.
Fachgerechte Pflanzung gem. Artenliste und Anlage von zwei Totholzhaufen von mind. 1 m³ Größe.
Artenliste: Es sind ausschließlich autochthone Pflanzen des Wuchsgebietes 9 zu verwenden.
Bäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3xv, mDb, STU 14 – 16 cm):
3 St. Quercus robur
Bäume 2. Ordnung (Heister, 2xv, ohne Ballen, 150 - 200 cm):
10 St. Malus sylvestris
10 St. Prunus avium
10 St. Pyrus pyrastra
10 St. Sorbus aucuparia
Sträucher (Str. 2xv, ohne Ballen, 60 – 100 cm):
30 St. Corylus avellana
40 St. Crataegus monogyna
40 St. Eucyrtus europaeus
50 St. Ligustrum vulgare
50 St. Prunus spinosa
30 St. Rhamnus cathartica
50 St. Rosa canina
55 St. Rosa glauca
50 St. Viburnum lantana
Herstellung:
Mit der Anlage der Ausgleichsmaßnahmen ist nach Satzungsbeschluss zu beginnen. Die Fertigstellung hat spätestens 1 Jahr nach dem Satzungsbeschluss zu erfolgen und ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
Pflege: Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie zu ersetzen.
- 6. Sonstige Festsetzungen:**
Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Oberbrunn-Nord" sowie die Festsetzungen der rechtsgültigen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen (Gestaltungssatzung) der Gemeinde Pittenhart.

D. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Niederschlagswasser:**
Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
Der Bauherr hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFRaVO) und der Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖW) sind einzuhalten. Gegebenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A138, A117 und M153 einzuhalten.
- 2. Landwirtschaftliche Flächen:**
Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.
- 3. Regenerative Energien:**
Es wird empfohlen, neu zu erstellende Gebäude mit regenerativen Energiequellen wie z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen oder Photovoltaik zu versorgen.
- 4. Oberflächenwasser:**
Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Der Bauherr hat eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Dabei ist §37 WHG (Wasserfluss) zu berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser darf durch die Veränderung nicht zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger führen.
- 5. Bodendenkmäler:**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Die Meldung ist an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde zu richten.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. Beteiligung der Behörden:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 5. Beteiligung der Behörden:**
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 6. Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanerweiterung § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Pittenhart, den..... -Siegel- Josef Reithmeier, 1. Bürgermeister
- 7. Ausgefertigt:**
Pittenhart, den..... -Siegel- Josef Reithmeier, 1. Bürgermeister
- 8. Bekanntmachung:**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Pittenhart, den..... -Siegel- Josef Reithmeier, 1. Bürgermeister

GEMEINDE PITTENHART

Erweiterung des Bebauungsplan "OBERBRUNN-NORD"

mit integriertem Grünordnungsplan

im Bereich der Flurstücke Nr. 1228, 1231/4, /7 und 1476 der Gemarkung Pittenhart



BSM
INGENIEURE

GmbH & Co.KG
Robert-Bosch-Straße 82
D-83374 Traunwiesen
Telefon 0 86 69 35 70 89-0
Telefax 0 86 69 35 70 89-50
Mail info@bsm-planung.de

Maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: Schu
Datum: 18.01.2022