LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- 6 WE — abweichende Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten als Obergrenze
- II — Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- Firstrichtung, alternative Festsetzung
- Firstrichtung
- Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser: Regenrückhaltebecken
- Abgrenzung von unterschiedlicher Zahl der Wohneinheiten bzw. Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- öffentliche Grünfläche: Spielplatz
- öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingrünung
- Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche: Anlage einer Streuobstwiese
- Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Umgestaltung Waldrand
- Sichtdreieck (70m/ 3m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- 41 — bestehende Flurnummer, z. B. 41
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- bestehender Kanal
- geplanter Kanal

Präambel

Die Gemeinde Engelsberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

1. **Art der baulichen Nutzung:**

   Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

   Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

   Gebäude sind als **Einzelhaus** zulässig, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist. Je **Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten** zulässig, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist..

2. **Maß der baulichen Nutzung**

   - Grundflächenzahl: höchstens 0,35

   Bodenbeläge werden differenziert nach Wasserdurchlässigkeit wie folgt auf die GRZ angerechnet:

   - Asphalt und ähnlich undurchlässige Materialien: 100%
   - Pflaster mit und ohne Rasenfuge, wassergebundene Decke, Drainpflaster und ähnlich durchlässige Materialien: 25%

   - seitliche Wandhöhe max. 6,50 M. Unterer Bezugspunkt ist die im "Beiplan zur Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes" eingetragene Höhe der Erschließungsstraße. Hierbei ist diejenige Höhe maßgeblich, die der Mitte des Gebäudes an der Seite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist, am nächsten liegt. Die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß darf max. 0,35 m über dieser Höhe liegen. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut

   - max. 2 Vollgeschosse zulässig

3. **Baugestaltung**

3.1 **Dächer:**

Dachform: gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First sowie Walmdach. Für Garagen und überdachte Stellplätze ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig.

Von der festgesetzten Firstrichtung darf beiderseits um bis zu 15 Grad abgewichen werden.

Dachneigung: Hauptgebäude: 18-27 Grad, Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Dachdeckung: kleinformatige Materialien in Rot-, Rotbraun- oder Grau- und Schwarztönen.

Dachgauben (Standgauben) und **negative Dacheinschnitte** sind **unzulässig.**

Dachüberstände:

Giebelseite 0,5 m-1,5 m, Traufe 0,6 m - 1,1 m.

Garagen und Nebengebäude: Giebelseite 0,3 m - 1,0 m, Traufe 0,30 m - 1,0 m.

Quergiebel und Dachauffaltungen: je Gebäude ist 1 Quergiebel oder 1 Dachauffaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.

Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung: bis zu 7° grösser als die des Hauptdaches.

Breite des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. **Quergiebel müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen** max. 0,8 m über diese hinausragen. Dachauffaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln.

3.2 Fassadenverkleidung: Die Fassaden der Gebäude sind in einer flächigen, ortsüblichen Art zu verputzen oder mit einer unbehandelten oder durchsichtig lasierten Holzverschalung aus heimischen Nadelhölzern zu versehen.

3.3 Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung und einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5 zu errichten. Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind sofern sie untergeordnet ausgebildet werden zulässig.

3.4 Die **Abstandsflächen** gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

3.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.

3.6 **max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen:** 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche.

3.7 **Doppelhäuser** sind profilgleich zu errichten. Die Gestaltung ist aneinander anzugleichen.

4. **Garagen/ Stellplätze**

4.1 **Die seitl. Wandhöhe für Garagen beträgt max. 3,00 M.** Unterer Bezugspunkt ist der in Ziffer 2 festgesetzte untere Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Die **Grundfläche für Garagen** beträgt bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten max. 65 m².

4.2 **Stellplätze und Zufahrten: keine vollständige Versiegelung**, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

4.3 **Tore** in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für automatische Tore. Diese dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

4.4 Vor **Garagen** ist ein **Aufstellraum** von mind. 5,00 M vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.

4.5 **Je Wohneinheit** bis zu 50 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz zu errichten. Bei größeren Wohnungen sind 2 Stellplätze zu errichten.

4.6 **Nebengebäude** sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Sofern die Garagen zweier aneinandergrenzender Grundstücke aneinandergebaut werden, sind diese als Grenzgaragen zulässig. Sie sind profilgleich zu errichten.

5. **Grünordnung**

5.1 Je Baugrundstück sind **mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße bzw. am Ortsrand zu pflanzen.

5.2 **Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

5.3 Bei **Obstbäumen** sind **regionaltypische** standortgerechte **Sorten** zu verwenden.

5.4 Die öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist mit einer Baumreihe aus Laubbäumen der Qualität Hochstamm zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10 - 12 Meter.

5.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflegen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

5.6 Die **gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung** auf den Baugrundstücken ist bis **spätestens 2 Jahre** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

5.7 Die als Waldrandumbau festgesetzte Fläche ist mit naturnahen Heckenstrukturen, Breite min. 8 m, auszubilden.

5.8 Die Böschungen des Retentionsbeckens sind mit 2-reihigen naturnahen Heckenstrukturen zu gliedern.

6. **Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung innerhalb des Geltungsbereiches für eine 0,109 ha grosse Fläche auf dem Grundstück Flurnummer 41 (T) Gemarkung Engelsberg, Gemeinde Engelsberg Auflagen getroffen.

Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Die Ausgleichsfläche wird als Obstanger mit extensivem Grünland entwickelt.

Zusätzlich werden eine 0,146 ha große Teilfläche sowie eine 0,395 ha große Teilfläche auf dem Grundstück Flurnummer 315, Gemarkung Engelsberg, Gemeinde Engelsberg, vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht. Diese Flächen werden dem Eingriff zugeordnet. Nähere Ausführungen enthält die Begründung.

7. **Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 M unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 3,5 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

8. **Geländeveränderungen** sind bis zu 0,75 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. An der Straße ist das Gelände auf Höhe der Straße anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf 0,0 m bis -0,3 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.
2. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.
4. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
5. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
6. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
7. Im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
8. In der Umgebung des Baugebietes 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.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2014 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2015 bis 04.02.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2014 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2014 bis 04.02.2015 beteiligt.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2015 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2014 als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den 07.05.2015

Lackner, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 07.05.2015 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Engelsberg, den 07.05.2015

Lackner, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"ENGELSBERG SÜD II"

GEMEINDE ENGELSBERG LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg PLANUNGSGRUPPE STRASSER + PARTNER GbR

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER+PARTNER GbR
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

TRAUNSTEIN, DEN 04.05.2015

14017 H:\Projekte Stadtcad\Engelsberg Süd\Planung\Bebauungsplan.DWG Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner

NORD