



(Planstand 06.08.2020)
A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 209 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 209)

B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 209 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 209)

C) SATZUNGSTEXT

§ 1 Geltungsbereich:
 Die Grenzen für die Außenbereichssatzung werden gemäß der im nebenstehenden Lageplan M = 1:1000 ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit:
 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- u. Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splitter-

§ 3 Textliche Festsetzungen zur Ausführung von Vorhaben:
 3.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 3.2 Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
 3.3 Die seitliche Wandhöhe (i.S.v. Art. 6 BayBO) wird für Wohngebäude mit max. 6,20m festgesetzt.
 3.4 Die zulässige Grundfläche (i.S.v. § 19 BauNVO) wird für Wohngebäude mit max. 140,0m² festgesetzt.
 3.5 Für die Dachgestaltung sind nur Satteldächer mit einer Neigung von max. 22° - 30° und einer Eindeckung aus kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe zulässig.
 3.6 Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen, wobei das Seitenverhältnis mindestens 4 : 5 betragen und hierbei der First parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen muss.
 3.7 Die Fassaden sind in orts- und landschaftstypischer Bauweise als Mauerwerklochfassaden zu gestalten, wobei die Wandfläche im Verhältnis zu den Tür- und Fensteröffnungen erkennbar überwiegen muss; in den Obergeschossen bzw. Giebelbereichen sind alternativ Holzverschalungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Farbstrich zulässig. Die Mauerwerkfassaden sind zu verputzen und mit weißem Anstrich zu versehen; alternativ hierzu sind helle, transparente, pastellfarbene Anstriche zulässig.
 3.8 Für Anbauten an bestehenden Gebäuden und Veränderungen beziehungsweise Umbauten an bestehenden Gebäuden können von der Gemeinde Abweichungen von den vor genannten Festsetzungsnummern 3.1 bis 3.7 zugelassen werden.

§ 4 Immissionsschutz:
 Immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind in den Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen und umzusetzen.

(Planstand 06.08.2020)
§ 6 Textliche Hinweise:

5.1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:
 Die Eingriffsregelung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Nachweis über die Anwendung der Eingriffsregelung ist im Baugenehmigungsverfahren der Unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

5.2 Landwirtschaftliche Immissionen:
 Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind von Bauwerbern zu dulden. Dies gilt 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.

5.3 Grundwasser:
 Es liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

5.4 Niederschlagswasser:
 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen, 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 Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.
 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 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFriV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENVOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

5.5 Altlastenverdachtsflächen:
 Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

5.6 Denkmalpflege:
 Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 6 Abs. 1-2 BayDSchG.

(Planstand 06.08.2020)
VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Gemeinderat Engelsberg hat in der Sitzung vom 09.01.2020 die Aufstellung der Satzung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2020 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
 - 2.0 Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 17.12.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2020 bis 06.03.2020 öffentlich ausgelegt.
 - 3.0 Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 17.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2020 bis 06.03.2020 beteiligt.
 - 4.0 Der Entwurf der Satzung in der geänderten Fassung vom 30.04.2020 wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.06.2020 bis 06.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderungen berührt war, wurden erneut am Verfahren beteiligt.
 - 5.0 Der Entwurf der Satzung in der geänderten Fassung vom 06.08.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
 - 6.0 Zu dem Entwurf der Satzung in der geänderten Fassung vom 06.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 erneut beteiligt.
 - 7.0 Die Gemeinde Engelsberg hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 12.11.2020 die Satzung in der Fassung vom 06.08.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Engelsberg, den 09.12.2020
 (Siegel) *Martin Lackner*
 (Erster Bürgermeister)
- Gemeinde Engelsberg, den 10.11.2020
 (Siegel) *Martin Lackner*
 (Erster Bürgermeister)
- 8.0 Der Satzungsbeschluss zu der Satzung wurde am 10.11.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
 NEUWÖLKHAM
 GEMEINDE ENGELSBERG**

Die Gemeinde Engelsberg erläßt gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für den Ortsteil „Neuwölkham“ diesen Plan als Satzung.



PLANFERTIGER
 Architekten+Stadtplaner
 Romstötter PartmbB
 Bahnhofplatz 2
 83278 Traunstein
 Tel.: 0861/12348-Fax:13123

Traunstein, den 17.12.2019
 geändert, den 30.04.2020/06.08.2020

PROJ. NR. TS 9139