



A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Bauverbotszone zum Fahrbahnrand der Kreisstraße TS 9
- Maßzahl in Metern (z.B. 15,0 m)
- Böschungsrückflächen privat, von Bebauung freizuhalten
- Erhaltung von Orts- und landschaftsprägendem Baumbestand
- Erhaltung bestehender, stauchartiger Böschungsbepflanzung

B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANISCHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer (z.B. Flst.-Nr. 54/9)
- Geltungsbereichsgrenze der bestehenden Ortsabrundungssatzung Eiting
- Höhenlinien (z.B. 481,0)

C) SATZUNGSTEXT

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

§ 2 Teilliche Festsetzungen zur Ausführung von Vorhaben:

2.1 Art der Bauweise: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Zulässige Wohnheiten: Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohnheiten und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnheiten zulässig.

2.3 Die seitliche Wandhöhe: B.S.v. Art. 6 BayBO) wird für Einzel- und Doppelhäuser mit max. 6,20 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Einschnitt von Außenkante der Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufkante, festgesetzt.

2.4 Geländeeinbindung: Bei Gebäuden in Hanglage ist das Plangelände harmonisch auszumodellieren. Die Freilegung von Kellergraben ist unzulässig, die Mindestdeckung des Plangeländes muss bis mind. 0,30 m unter Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens erfolgen.

2.5 Die zulässige Grundfläche: (S.v. § 19 BauVO) wird für Einzelhäuser mit max. 160 m², für Doppelhäuser mit max. 180 m² (je Doppelhaushälfte max. 90 m²), für Einzelgaragen mit max. 50 m² und für Doppelgaragen mit max. 40 m² (1 Garage je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

2.6 Dachoberfläche: Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 22° - 30° und einer Eindeckung aus Kleinformatigem Dachdeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe zulässig.

2.7 Als Gebäudeform: ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzuziehen, wobei das Seitenverhältnis mindestens 4:5 betragen und hierbei der First parallel zur Gebäudeseite verlaufen muss; untergeordnete, eingeschossige Bauteile wie Erker, Wintergärten, etc., bleiben hierbei unberücksichtigt. Abweichend hiervon ist bei Doppelhaushälften alternativ eine grundrisssetzte Bauweise von bis zu 2,50 m Versatz ohne Einhaltung des v.g. Seitenverhältnisses zulässig.

2.8 Die Fassaden: sind in Orts- und landschaftstypischer Bauweise als Mauerwerkstofffassaden zu gestalten, wobei die Wandoberfläche je Fassade im Verhältnis zu den Tür- und Fensteröffnungen erkennbar überwiegen muss; in den Obergeschossen bzw. Giebelbereichen sind alternativ Holzverschalungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Farbanstrich zulässig. Die Mauerwerkfassaden sind zu verputzen und mit weißem Anstrich zu versehen; alternativ hierzu sind helle, transparente, pastellfarbene Anstriche zulässig.

§ 3 Entfall:

§ 4 Grünordnung:
Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandshölzer sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Pro Baugrundstück ist je 100 m² angelegener Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle von Baumbeständen oder Baumpflanzungen gleich welcher Ursache sind in der nach dem Ausfall nächstfolgenden Pflanzperiode arten- und anzahlreich zu kompensieren. Die Anlage von Schmetterlings- sowie die Anpflanzung von Thujen- und Koniferenhecken ist unzulässig.

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

§ 6 Teilliche Hinweise:

6.1 Die naturschutzrechtliche Eingriffregelung: ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Nachweis über die Anwendung der Eingriffregelung ist im Baugenehmigungsverfahren der Unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen.

6.2 Landschaftliche 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 Bauherren zu dulden. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vor genommen werden. Falls die Vorklage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

6.3 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.

6.4 Niederschlagswasser: Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine betriebliche Versickerung über eine belüftete Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächhafte Versickerung über eine belüftete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sicherungsschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengetretee) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Wenn die Dachdeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachblechmatten mit einem Materialgewicht <math>< 50 \text{ kg/m}^2</math> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungspflichtige Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NDFV) und der Teilchen des Regels zum schaffenden Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENK) bzw. in das Grundwasser (TRENW) sind einzuhalten.

Geeignete Maßnahmen sind eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt mit entsprechendem Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Bücher A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

6.5 Abfallverdrachtsflächen: Sollen während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

6.6 Durchlaufstraßen: Sollen tagsüber bestehende Bodenschichten unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

6.7 Kreisstraße TS 9: Der Verkehrslast auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden. Der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Eindeckung des Straßentrostes durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßendienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.

6.8 Straßeneinrichtungen: können überall auftreten. Vorwiegend werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaminderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsbereich können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Frostschneeeinwirkungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsbereich zufließende Wasser zu beachten. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein empfiehlt dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes zu gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird verwiesen.

6.9 Regenwasserentwässerung: Auf die Möglichkeit der Regenwasserentwässerung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenentwässerungsanlage ist nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

6.10 Artenschutz: Entfridungen sollen sechselflos und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm errichtet werden (Kleintierwanderungen). Beleuchtungsanlagen sollten auf die unbedingt notwendige Anzahl reduziert und mit nach unten strahlenden Leuchtkörpern und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln errichtet werden.

6.11 Baumfallgefahr: Aufgrund der weitlich angrenzenden Waldbestände werden für das geplante Wohngebäude auf dem Grundstück mit der Flurstückennummer 54/9 der Gemarkung Eiting zum Eigenschutz der Bewohner geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. statisch verstärkter Dachstuhl) dringend empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

10 Der Gemeinderat Engelsberg hat in der Sitzung vom 02.06.2022 die Aufstellung der Satzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2022 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

20 Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 10.11.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2022 bis 04.01.2023 öffentlich ausgestellt.

30 Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 10.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2022 bis 04.01.2023 beteiligt.

40 Die Gemeinde Engelsberg hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 02.02.2023 die Satzung in der Fassung vom 02.02.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Engelsberg, den 06.06.2023
Marti Lackner (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Engelsberg, den 13.02.23
Marti Lackner (Erster Bürgermeister)

50 Der Satzungsbeschluss zu der Satzung wurde am 13.02.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Engelsberg, den 13.02.23
Marti Lackner (Erster Bürgermeister)

EINBEZIEHUNGSSATZUNG EITING GEMEINDE ENGELSBERG

Die Gemeinde Engelsberg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) im Bereich des Ortsteiles „Eiting“ diesen Plan als Satzung.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 25000

PLANFERTIGER
Architekten-Partnerschaft
Romatthaler Partner
Bühnenplatz 2
83279 Traunstein
Tel.: 0801/12345 Fax: 13123

Traunstein, den 10.11.2022
geändert: 02.02.2023

PROJ. NR. 1265