

A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer (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 Textliche Festsetzungen zur Ausführung von Vorhaben:**
- 2.1 Art der Bauweise:** Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 2.2 Zulässige Wohneinheiten:** Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.3 Die seitliche Wandhöhe** (i.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 Traufseite, festgesetzt.
- 2.4 Geländeeinbindung:** Bei Gebäuden in Hanglage ist das Plangelände harmonisch auszumodellieren. Die Freilegung von Kellergeschossen ist unzulässig, die Mindestandeckung des Plangeländes muss bis mind. 0,30 m unter Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens erfolgen.
- 2.5 Die zulässige Grundfläche** (i.S.v. § 19 BauNVO) wird für Einzelhäuser mit max. 160 m², für Doppelhäuser mit max. 180 m² (je Doppelhaushälfte max. 90 m²), für Einzelhausgaragen mit max. 50 m² und für Doppelhausgaragen mit max. 40 m² (1 Garage je Doppelhaushälfte) festgesetzt.
- 2.6 Dachgestaltung:** Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 22° - 30° und einer Eindeckung aus kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe zulässig.
- 2.7 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; untergeordnete, erdgeschossige Bauteile wie Erker, Wintergärten, etc., bleiben hierbei unberücksichtigt. Abweichend hiervon ist bei Doppelhaushälften alternativ eine grundrissversetzte 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 Mauerwerkslochfassaden 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 Farbanstrich zulässig. Die Mauerwerksfassaden sind zu verputzen und mit weißem Anstrich zu versehen; alternativ hierzu sind helle, transparente, pastellfarbene Anstriche zulässig.

§ 3 Abstandsflächen:
Für die Ermittlung der Abstandsflächen sind die Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der novellierten Fassung zum 15. Januar 2021 maßgebend.

§ 4 Grünordnung:
Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsgehölze sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Pro Baugrundstück ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle von Baumbeständen oder Bauneupflanzungen gleich welcher Ursache sind in der nach dem Ausfall nächstfolgenden Pflanzperiode arten- und anzahlgleich zu kompensieren.

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

§ 6 Textliche Hinweise:
6.1 Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Nachweis über die Anwendung der Eingriffsregelung ist im Baugenehmigungsverfahren der Unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen.

6.2 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.

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 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 flächenhafte Versickerung über eine belebte 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 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. 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) 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.

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

6.6 Denkmalpflege: Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

VERFAHRENSVERMERKE

1.0 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.

2.0 Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

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

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

Gemeinde Engelsberg, den
.....
(Siegel) Martin Lackner
(Erster Bürgermeister)

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

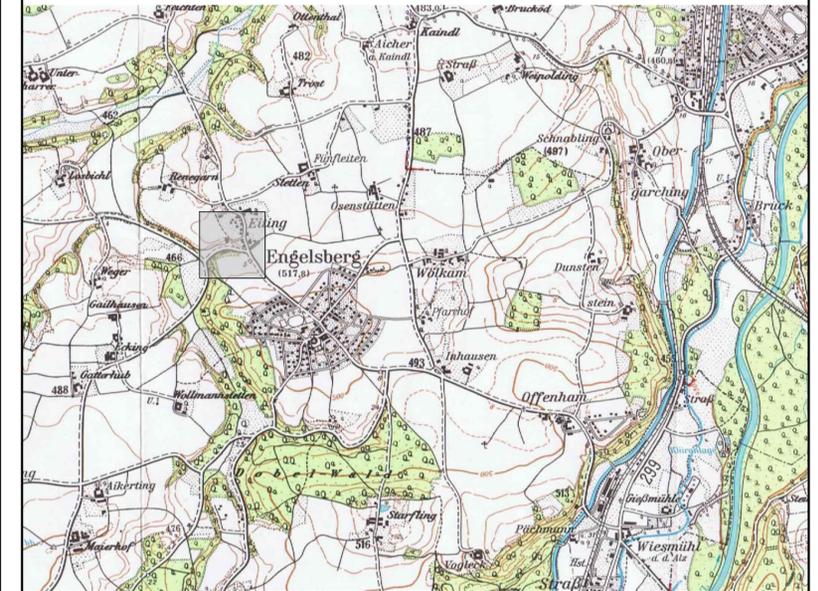
Gemeinde Engelsberg, den
.....
(Siegel) Martin Lackner
(Erster Bürgermeister)

**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+Stadtplaner
Romstätter PartmbB
Bahnhofplatz 2
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax:13123

Traunstein, den 10.11.2022