



**A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- Baugrenze für Wohngebäude
- Baugrenze für Nebengebäude und Stellplatz
- 2 Vollgeschosse
- Geltungsbereichsgrenze der Änderung
- Sichtdreieck, Bemessungsgeschwindigkeit  $V_{50}$  und Kathetenlänge

Allgemeines Wohngebiet	
0,40   0,40	Grundflächenzahl   Geschossflächenzahl
(z. B. 0,40)   (z. B. 0,40)	

**B. PLANLICHE HINWEISE**

- vorhandene Grundstücksgrenze
- geänderte Grundstücksgrenze
- neuer Grenzverlauf
- vorhandenes Nebengebäude (Werkstatt, Traufhöhe ca. 3,1 m), bleibt bestehen
- Abbruch der verbleibenden Wohn- und Nebengebäude
- Wohn- und Nebengebäude

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan "Pfarrfeld" vom 15. April 1994 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- Maß der baulichen Nutzung:** Für den Änderungsbereich wird die Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und Geschossflächenzahl GFZ = 0,4 festgelegt.
- Belichtung des Obergeschosses** zusätzlich mit Dachfenstern Summe der Dachfensterflächen max. 1/8 der Geschossgrundfläche.
- Gestaltung der Gebäudefassaden** als Putz- und/oder Holzfassaden aus heimischer Holzern.
- Seitliche Wandhöhe von Wohn- und Nebengebäude:**
  - Am Wohngebäude ist bei 8 Vollgeschossen die seitliche Wandhöhe von max. 5,0 m und
  - am Nebengebäude ist die seitliche Wandhöhe von max. 3,1 m zulässig.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlicher oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

**D. TEXTLICHE HINWEISE**

- Für die Ermittlung der Bau Nutzungszahlen GRZ/GFZ gilt die BauNVO 2017.

- Grundwasser:** Kenntnisse über den Grundwasserstand sind bei Bedarf von Bauherren in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
- Starkniederschläge:** Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaerwärmung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Zum Schutz vor Schäden durch flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen im Falle von Sturzfluten sind eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist auch das von außen dem Geltungsbereich zufließende Wasser zu berücksichtigen. Eine hochwasserangepasste Bauweise (zum Beispiel wasserdichte Keller und Lichtschächte, Auftriebsicherungen bei unterirdischen Lagerkänen pp.) wird deshalb empfohlen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind dabei auszuschließen § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten.
- Niederschlagswasser:** Unverschlussetes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalsysteme und Verfallur zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Gemeinde zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:
  - Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebige Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnissfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWwFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestaltung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
  - Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
- Denkmalschutz:** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8 Absatz 1 des BayDSchG.

**Verfahrensvermerke zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld“:**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **18.2.21** (OP **2021**) die 9. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **26.4.2021** (Anstblatt Nr. **1/21**) ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 1. Juli 2021 mit Begründung vom 1. Juli 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von **01.08.21** bis **03.09.21** beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 1. Juli 2021 mit Begründung vom 1. Juli 2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von **02.08.21** bis **03.09.21** im Rathaus der Gemeinde Engelsberg, Rathausplatz 1, Zimmer Nr. 10 in 1. OG, öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am **22.7.21** (Anstblatt Nr. **3/21**) ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Engelsberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **10.3.22** TOP **64**, die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 6. Dezember 2021 mit Begründung vom 6. Dezember 2021 als Satzung beschlossen.

Engelsberg **22.3.22**  
 Martin Lackner, 1. Bürgermeister  
 Ausgefertigt

Engelsberg **22.3.22**  
 Martin Lackner, 1. Bürgermeister  
 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am **20.4.22** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Anstblatt Nr. **2/22**. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Engelsberg **20.4.2022**  
 Martin Lackner, 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"Pfarrfeld"**  
**GEMEINDE Engelsberg**

9. Änderung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
 im Bereich der Flurstücke-Nr. 110/2, Gemarkung  
 Engelsberg, Garchingener Straße 32

Die Gemeinde Engelsberg erläßt gemäß § 1 Abs. 8,  
 § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 BauGB, Art. 23 der  
 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 der  
 Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) diesen  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung als Satzung.

Berechnung			
Gemeinde Engelsberg			
9. Änderung vom Bebauungsplan "Pfarrfeld"			
Nr.	Folien-	Ebauplanungsbüro Martin Briller	Blatt
M. Briller	1 500	E. Kuchmann-Wacker 1. OG Tel.: 09223 / 9194-0	
	22. Februar 22	05455525 Fax: 09223 / 9194-11	3