



A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO
- Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
- Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze
- Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Außentreppen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan

B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 41/59)
- Geplanter Gebäudeneubau
- Anpflanzen von Bäumen, Standortvorschlag
- Bestehender Kanal

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Übrigen gemäß Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**
 - 2.1 Grundflächenzahl max. 0,35.** Im Übrigen gemäß Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.
 - 2.2 Seitliche Wandhöhe, Höhenlage:** Hauptgebäude max. 6,65 m, nordwestseitiger Querfirst max. 6,20 m. Unterer Bezugspunkt ist der im „Beiplan des rechtsverbindlichen Bebauungsplans“ eingetragene Höhenbezug zur Erschließungsstraße. Hierbei ist diejenige Höhenlage maßgeblich, die der Mitte des Gebäudes an der Seite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist, am nächsten liegt. Die Höhe des Rohfußboden-Erdgeschosses darf max. 0,20 m über dieser Höhe liegen. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
- 3. Zulässige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:**
 - Zu BPlan-Nr. 3.1 – Querfirst:** Die Breite des Querfirstes darf max. 55% der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung der Dachüberstände betragen.
 - Zu BPlan-Nr. 3.3 – Das festgesetzte Seitenverhältnis** der Baukörper von 4:5 wird aufgehoben und freigegeben.
 - Zu BPlan-Nr. 8 – Geländeänderungen** sind bis zu 1,25 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- 4. Bezugsgebot:** Im Übrigen sind die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Engelsberg-Süd-II“ maßgebend.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Energieversorgung:** Für die energetische Versorgung der Gebäude wird empfohlen, vorrangig regenerative Energiequellen wie z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, die Fernwärme oder dgl. zu nutzen.
- 2. Wasserhaltung:**
 - 2.1. Grundwasser:** Kenntnisse über den Grundwasserstand sind bei Bedarf vom Bauherrn in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
 - 2.2. Starkniederschläge** können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung 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 (z. B. wasserdichte Keller und Lichtschächte, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind dabei auszuschließen. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten. Die Verantwortung für die Eignung der empfohlenen baulichen Schutzmaßnahmen obliegt dem Bauherrn.
- 2.3. Niederschlagswasser:** Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 2.4. Regenwassernutzung:** Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- 3. Denkmalpflege:** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 4. Kfz.-Stellplätze** in der erforderlichen Anzahl sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- 5. Bezugshinweis:** Im Übrigen sind die textlichen Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Engelsberg-Süd-II“ zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Engelsberg hat in der Sitzung vom 03.08.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.01.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2024 bis 03.04.2024 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2024 bis 03.04.2024 beteiligt.
4. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.07.2024 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.07.2024 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 25.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde hingewiesen.



Engelsberg, den 24.07.2024

(Lackner, 1. Bürgermeister)



Engelsberg, den 25.07.2024

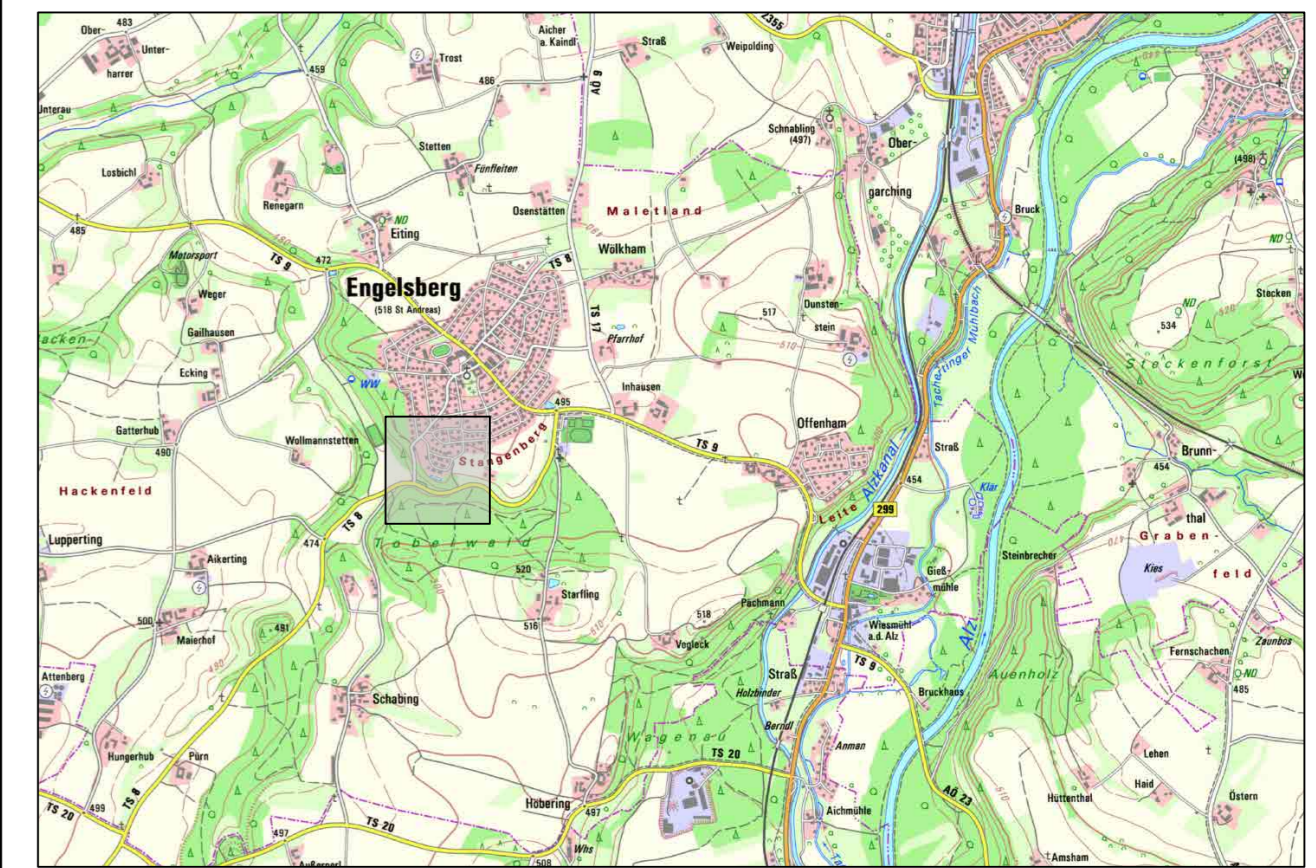
(Lackner, 1. Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN
ENGELSBERG SÜD II
GEMEINDE ENGELSBERG
1. ÄNDERUNG
gemäß § 13a BauGB**



Die Gemeinde Engelsberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANFERTIGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
ROMSTÄTTER PARTNER
BAHNHOFPLATZ 2 086120043
8 3 2 7 8 TRAUUNSTEIN
ASR@ARCHITEKTEN-ROMSTAETTER.COM
WWW.ARCHITEKTEN-ROMSTAETTER.COM
Traunstein, den 08.01.2024
PROJ. NR. 3223 geändert: 04.07.2024