



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1. In den Nutzungsbereichen I, II und III wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
2.2. Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche im Nutzungsbereich III darf durch Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (Gesamt-GRZ) von 0,8 überschritten werden, soweit deren Bodenoberfläche mindestens 0,80 m beträgt und deren unbebaute (freie) Flächen dauerhaft begrünt werden.
2.3. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.
- Bauweise**
3.1. Die offene Bauweise wird festgesetzt.
3.2. Im Nutzungsbereich I sind Einzelhäuser zulässig. Im Nutzungsbereich II sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im Nutzungsbereich III sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.
3.3. In den Nutzungsbereichen I und II sind je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Im Nutzungsbereich III sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohneinheiten zulässig.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen**
4.1. Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,40 m zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlagen außerhalb des Baufootprints und außerhalb der Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports darf 10,00 m² nicht überschreiten. Die festgesetzte max. Gesamt-GRZ ist dabei zu beachten.
4.2. Im Bereich von Flächen mit Pflanzbindungen zur Ortsrandeignung sind Nebenanlagen unzulässig.
4.3. Bei Anbau an das Hauptgebäude sind Nebenanlagen rechteckig am Hauptgebäude zu errichten. Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig. Bei extern stehenden Nebengebäuden ist die Firststichung freigegeben.
- Höhenlage der Gebäude**
5.1. In den Nutzungsbereichen I und II wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 m festgesetzt. Im Nutzungsbereich III wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 8,50 m festgesetzt. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß an Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachkante an der Traufkante.
5.2. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf maximal 0,30 m über der berechneten Geländeoberfläche liegen. Als Bezugshöhe gilt die Fahrtrahne beim Scheitelpunkt der Mittelachse des Hauptgebäudes mit der Mittelachse der Fahrbahn.
5.3. Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser zulässig. Zu benachbarten Grundstücken hin ist das Gelände ohne Stützboschung oder Stützmauer anzulegen.
- Gestaltung der Gebäude**
6.1. Baukörper:
Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Erker oder sonstige Vorbauten mit einem Vorsprung von max. 1,00 m sind zulässig. Die Firststichung baulicher Anlagen ist mittig und parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen. Das Seitenverhältnis des Baukörpers (Längsseite zu Breitseite) wird in den Nutzungsbereichen I und II bei Einzelhäusern mit mindestens 4 und bei Doppelhäusern mit mindestens 5 zu 4,5 festgesetzt.
6.2. Dachform:
Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30° zulässig. Ausnahmeweise können auch Walddächer zugelassen werden. Für Nebenanlagen sind auch begrünzte Flachdächer zulässig. Doppelhaushälften sind mit durchgehendem First und profilig herzustellen. Dachüberstände und -neigungen sind aneinander anzulegen.
6.3. Dachüberstand:
Bei den Hauptgebäuden an der Traufe mind. 0,70 und max. 1,20 m; an Ortsgang mind. 1,00 und max. 1,30 m. Bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen muss der Dachüberstand mind. 0,25 m (waagrecht gemessen) über den Balkon hinausragen. Bei Nebengebäuden mit Satteldach an der Traufe und Ortsgang mind. 0,50 und max. 0,80 m.
6.4. Dacheindeckung:
Es ist kleinformigstes Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Zulässig sind naturrote oder braune Dachziegel und Beton- oder Steinziegel. Dacheindeckungen von Nebengebäuden sind, mit Ausnahme von begrüntem Flachdachern, in Farbe und Struktur dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine durchzunehmende Mindestschichtdicke von 0,20 m umzusetzen.
6.5. Quergiebel (Zwerggiebel):
Quergiebel (Zwerggiebel) sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mind. 1,00 m betragen. Die Firsthöhe muss erkennbar mind. 0,40 m (senkrecht gemessen) unter der Hauptfirsthöhe liegen.
6.6. Dachgauben:
In den Nutzungsbereichen I und II sind Dachgauben sowie Dachschneitritte nicht zulässig. Im Nutzungsbereich III sind Dachgauben sowie Dachschneitritte ab einer Dachneigung von 28° zulässig und müssen mind. 0,40 m (senkrecht gemessen) unter der Hauptfirsthöhe liegen. Dachgauben sind bis zu einer Gaubenbreite von 1,50 m zulässig.
6.7. Dachabschleppung:
Die Abschleppung des Daches vom Hauptgebäude über die Nebengebäude bzw. untergeordnete Bauteile (z.B. Firstst. Wintergarten, usw.) ist zulässig. In diesem Fall ist das Hauptgebäudedach neigungsgleich über das angebaute Nebengebäude abzuschleppen.
6.8. Solaranlagen auf Dächern:
Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 0,20 m (Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage) anzubringen. Die Oberkante der Solaranlage muss mind. 0,50 m unter dem First liegen.
6.9. Fassadengestaltung:
Die Fassaden sind in Putzstruktur in einer fachigen, ortsbildlichen Art zu gestalten. In den Obergeschossen bzw. Giebelbereichen sind Holzschalungen oder Holzbockbauweise aus heimischen Hölzern ortstypischer Ausführung zulässig. Vollfassadengestaltung in Holzbockbauweise oder aus sonstigen Holzkonstruktionen sind in ortstypischer Ausführung zulässig.
7. **Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
7.1. Kfz-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von bis zu 40 m² wird ein Kfz-Stellplatz oder eine Garage bzw. ein Carport festgesetzt. Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von über 60 m² werden zwei Kfz-Stellplätze oder Garagen bzw. Carports festgelegt.
7.2. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden. Tiefgaragen sind auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Sichtbereiche sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze ausgeschlossen.
7.3. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Flächen gelten nicht als Stellplatz. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Carports muss ein Abstand von mindestens 2,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein.
7.4. Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdruckstabil umzusetzen (z.B. Schotter, Rasengitterstein, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Mit Ausnahme von Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind asphaltierte Flächen nicht zulässig.

- Einfriedungen**
6.1. Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind neben Hecken auch Zäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Als Zäune sind nur Holz- oder Metallzäune, waagrecht Bretterzäune oder senkrechte Hainchen-Staketenzäune sowie Staketenzäune zulässig. Durchlaufende Sockelmauern, Betonsockel o.ä. sind unzulässig.
6.2. An öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,25 m zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze bzw. 0,75 m zwischen Strauchpflanzungen und Grundstücksgrenze einzuhalten.
6.3. Um das Unterziehen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkanal Zaun und Oberkanal Gelände ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.
- Grünordnung**
9.1. Flächen mit Pflanzbindungen zur Ortsrandeignung:
Die Ortsrandeignung ist nach Abschluss der Bauausführung bis spätestens zur nächsten Pflanzperiode gemäß der Artenliste 9.4 und gebietseigenen Strauchgehölzen gemäß der Artenliste 9.5 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind pro 10,00 m Grundstücksgrenze mindestens ein Obstbaum und 20 Stäucher zu pflanzen. Die zweireihige Hecke ist mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m in Dreiecksverbund zu pflanzen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 2,0 m für Obstbäume und mindestens 0,50 m für Stäucher bis 2,00 m Wuchshöhe.
9.2. Nicht überbaute Grundstücksflächen:
Die nicht überbaute und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind bis spätestens ein Jahr nach Baubeginn mit begrüntem und mit gebietseigenen Laubbäumen bzw. heimischen Obstbäumen gemäß Artenliste 9.4 zu bepflanzen. Pro angelegten 300 m Grundstücksfläche ist ein geeigneter Stein mind. ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (zusätzlich zu den ggf. im Bereich der Ortsrandeignung vorzunehmenden Baumpflanzungen).
9.3. Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen:
Nadelgehölze aller Art (auch Thuja) sowie hängende, burttaubige oder säulen- und pyramidenförmige Arten und Sorten sind nicht zulässig.
9.4. Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (gebietseigenes Pflanzmaterial):
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpfändert, Stammumfang großkroniger Laubbäume mind. 16 bis 18 cm, Klein-kronige Laubbäume mind. 12 bis 14 cm.
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer campestre Feld-Ahorn
Alnus incana Grau-Erle
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Malus in Sorten Malus
Prunus in Sorten Steinobst
Pyrus in Sorten Birne
Quercus robur Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Salix alba Silber-Weide
Tilia cordata Winter-Linde
Cornus sanguinea Hartweigel
Crataegus sp. Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenrosen
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hund-Rose
Rosa eglensis Feld-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wulstiger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Artenliste für Strauchpflanzungen (gebietseigenes Pflanzmaterial):**
Mindestqualität: Straucher, 2x verpfändert, Höhe 1,00 m bis 1,50 m, Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m in Gruppen von 3 bis 5 Stück einer Art.
Hornstrauch
Kornelkirsche
Liguster
Lonicera xylosteum
Rosa eglensis
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Hornstrauch
Kornelkirsche
Liguster
Lonicera xylosteum
Rosa eglensis
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
- Immissionsschutz**
10.1. Wohngrundrisse der Baukörper auf den Parzellen 16 bis 21 sind so zu organisieren, dass die Belüftung der dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume über die jeweils lärmabgewandten Westfassaden erfolgen kann.
10.2. Wo sich diese Anforderung nicht vollständig umsetzen lässt, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schalldämmten und automatischen Belüftungsführungs-systemen anzulegen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Lüftungsleistung ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

- Niederschlagswasser**
Die Anforderungen der DWA-Blatte A138 und M153 sind einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Besetzung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt.
Die Vorgaben der Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWWerV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREGOG) bzw. in das Grundwasser (TREGGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zu vernickern. Es ist breitflächig unter Ausnutzung der bestehenden oberirdischen oder unterirdischen Regenwasserleitungen und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Je angefangene 200 m² Dachfläche sind mind. 200 m³ Speichervolumen vorzusehen.
Niederschlagswasser von den Dachflächen ist mit einem eigenen Wasserspeicher (Regenwasserzisterne) mit Rückhaltfunktion und Notüberlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal zu sammeln. Das gesammelte Wasser ist für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Je angefangene 200 m² Dachfläche sind mind. 200 m³ Speichervolumen vorzusehen.
11. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei den Baumaßnahmen eine Überflutungsvorwarnung für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Entsprechende Empfehlungen können z.B. dem „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019) entnommen werden. Insbesondere für geplante Tiefgaragen und sonstige Untergeschosse sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen in der Planung zu berücksichtigen. Bodengleiche, ebene oder tieferliegende Gebäudeteile sollten vermieden werden oder durch geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden.
12. Bodenentwässerung, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Melderöffnung unterliegen, und sonstige historische Bodenröhren, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kreisweitzingler zu melden.
13. Die zur Stromversorgung notwendigen Kabeltrassen sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind.
14. Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.
15. Besondere Grundstücke sind an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage sowie an den gemeindlichen Schutzwasserkanal anzuschließen.
16. Das Baugebiet wird an das Fernwärmenetz der Gemeinde angeschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Engelsberg hat in der Sitzung vom 10.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung des Bebauungsplans "Am alten Pfarrhof Nord" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß der Änderung des Baugesetzbuchs vom 01.01.2024 wurde das Verfahren nach dem neuen § 215a BauGB fortgesetzt.
- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2024 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2024 bis 25.11.2024 eingeholt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2024 bis 25.11.2024 im Internet (Internetportal des Freistaates Bayern) veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
- Die Gemeinde Engelsberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.12.2024 den Bebauungsplan "Am alten Pfarrhof Nord" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2024 als Satzung beschlossen.
Engelsberg, den 12.12.2024
Martin Lackner, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Engelsberg, den 13.12.2024
Martin Lackner, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am alten Pfarrhof Nord" wurde am 17.12.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 21a und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Engelsberg, den 17.12.2024
Martin Lackner, 1. Bürgermeister

Gemeinde Engelsberg

Bebauungsplan "Am alten Pfarrhof Nord"

Die Gemeinde Engelsberg erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1, 8, 9, 10 und 215a des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
- Erläuterung der Nutzungsschablonen:**
allgemeines Wohngebiet
max. traufseitige Wandhöhe in m (z.B. 6,5 m)
offene Bauweise
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzungen**
Kennzeichnung unterschiedlicher Nutzungsbereiche (z.B. II)
- Bauweise, Baugrenze**
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baugrenze
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Verkehrsfläche**
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

- Grünfläche**
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Heckenpflanzungen zur Ortsrandeignung
Baumpflanzung in Privatgärten (vorgeschlagener Standort)
- Sonstiges**
Fläche für Versorgungsanlage (Traffanlage)
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH PLANZEICHEN**
bestehende Flurstücksgrenze gemäß amtlicher Flurkarte
bestehende Flurstücknummer gemäß amtlicher Flurkarte
bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
sonstiges Bauwerk gemäß amtlicher Flurkarte
bestehender Kanal Mischwasserhaltung (wird verlegt)
Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der benachbarten Bebauungspläne
äußerer Rand der Fahrbahndecke der Kreisstraße 17
aktuell einzuhaltendes Sichtdreieck nach RAS mit Schenkellänge je nach max. zulässiger Geschwindigkeit (V₂₀) 50 km/h = 70 m; V₃₀) 70 km/h = 110 m
Höhenschichtlinie des digitalen Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung, in m ü. NN
vorgeschlagene Grundstücksbebauung
vorgeschlagene Grundstücks-einteilung
Parzellennummer (z.B. Nr. 21)
Grundstücksfläche (z.B. 435 m²)
Geplante Fahrtrahnhöhe in m ü. NN

GEMEINDE ENGELSBERG



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Verfahren nach §215a BauGB

(Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung)

ing TRAUENREUT GMBH Maßstab: 1 : 1.000
 Gegründet: 1988
 D-83301 Traunreut
 DBF/DBU/DBV
 Tel.: +49 (0) 8660 78 95-0
 Fax: +49 (0) 8660 78 95-50
 info@ing-trauenreut.de
 www.ing-trauenreut.de
 Projekt: 22088
 bearbeitet: HR, FE, MX, SV, DO
 Entwurfs: 12.12.2024
 Satzungsbeschluss: 12.12.2024