



BEBAUUNGSPLAN

ENGELSBERG - STANGENBERGFELD DER GEMEINDE ENGELSBERG LANDKREIS TRAUNSTEIN



BAUGEBIET
ENGELSBERG - NOTBURGA FELD





PRÄAMBEL

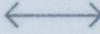
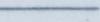
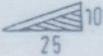
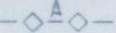
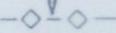
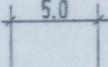
DIE GEMEINDE ENGELSBERG ERLÄSST AUFGRUND DER §§ 2 ABS. 1, 8, 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), DES ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO) UND DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

AUSZUG AUS DEM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
M 1 : 5000

ZEICHENERKLÄRUNG

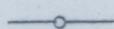
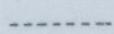
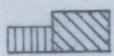
(A)

FÜR DIE FESTSETZUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE, (z.B. 0,30)
- (0.4) GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE, (z.B. 0,40)
- II ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
-  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- WH 5.30 SEITLICHE WANDHÖHE, (z.B. 5,30 m)
- o OFFENE BAUWEISE
-  BAUGRENZE
-  FIRSTRICHTUNG
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- Ga GARAGEN
-  ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, WASSERDURCHLÄSSIGE OBERFLÄCHE
-  VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (FUSS- UND RADWEG)
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
-  EINFAHRT
-  SICHTDREIECK MIT MASSZAHL IN METER (z.B. 10/25 m)
-  UNTERIRDISCHE HAUPTABWASSERLEITUNG (z.B. KANAL)
-  UNTERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG (WASSER)
-  VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  KINDERSPIELPLATZ
-  PARKANLAGE
-  ZU PFLANZENDE HEIMISCHE BÄUME
-  ZU PFLANZENDE STRÄUCHER
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
-  MASSZAHL IN METER (z.B. 5,0 m)

B

FÜR DIE HINWEISE

-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  NICHT ABGEMARKTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  VORGESCHLAGENE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- 33 FLURNUMMER (z.B. 33)
-  VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
-  FORTLAUFENDE NUMMERIERUNG DER PARZELLEN (z.B. 1)
-  HÖHENSCHNITTLINIEN MIT MASSZAHL ÜBER NORMAL NULL
(z.B. 500 m ÜBER NORMAL NULL)

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER + PARTNER

ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
8220 TRAUNSTEIN
TELEPHON : 0861/989870

UND

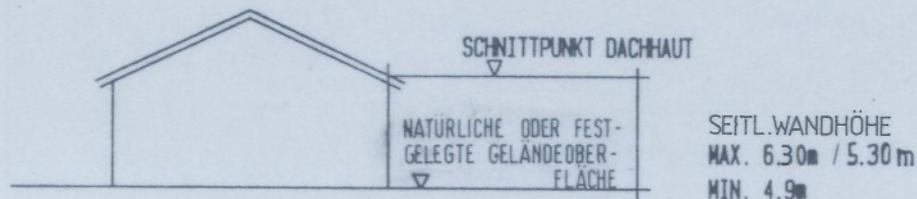
ARCHITEKTURBÜRO
MAX MITTERMAIER
SEITZSTRASSE 2, 8224 CHIEMING

GEZEICHNET AM: 04.05.1993

GEÄNDERT AM: 13.10.1993, SB
31.01.1994, MO

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DAS BAUGEBIET IST ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET FESTGELEGT.
2. DAS MAXIMALMASS DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL IST IM PLANTEIL FESTGESETZT. DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH DIE GRUNDFLÄCHE VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN MIT IHREN ZUFahrTEN UND DURCH NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
3. JE EINZELHAUS SIND MAX. 2 WOHN EINHEITEN UND JE DOPPELHAUSHÄLFTE SIND MAX. 1 WOHN EINHEIT ZULÄSSIG, AUSGENOMMEN GEBÄUDE AUF GRUNDSTÜCK 9
4. DIE HÖCHSTMASSE DER SEITLICHEN WANDHÖHE SIND ENTSPRECHEND DEM PLANTEIL FESTGESETZT.
DIE SEITLICHE WANDHÖHE BEI GEBÄUDEN MIT ZWEI VOLLGESCHOSSEN (II) IST MIT MIND. 4,90 m UND MIT MAX. 5,30 m BZW. 6,30 m FESTGELEGT. ALS SEITLICHE WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER NATÜRLICHEN ODER VON DER BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE FESTGELEGTEN GELÄNDEOBERFLÄCHE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER WAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT.



5. ALS GEBÄUDEFORM IST EIN RUHIGER, KLARER RECHTECKIGER BAUKÖRPER ZU WÄHLEN. DAS SEITENVERHÄLTNISS DES HAUPTBAUKÖRPERS DARF MAX. 4 : 5 BETRAGEN. DER FIRST IST JEWEILS PARALLEL ZUR LÄNGSRICHTUNG DES BAUKÖRPERS ANZUORDNEN. TÜR- UND FENSTERÖFFNUNGEN MÜSSEN ZU EINER AUSGEWOGENEN GLIEDERUNG DER FASSADE BEITRAGEN. DABEI SIND GRUNDSÄTZLICH KLARE, STEHENDE ÖFFNUNGSFORMATE ZU WÄHLEN. DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND PROFILGLEICH AUSZUBILDEN UND DÜRFEN IN IHREM ERSCHEINUNGSBILD NICHT SYMMETRISCH AUSGEBILDET WERDEN.
6. WINTERGÄRTEN ALS KLARE, RECHTWINKLIGE UND VERTIKALE GEGLIEDERTE BAUKÖRPER DÜRFEN IN AUSNAHMEFÄLLEN DIE BAUGRENZEN UM MAX. 2,0 m ÜBERSCHREITEN, WENN DIE LÄNGE MAX. DIE HÄLFTE DES HAUPTGEBÄUDES UND DIE TRAUFHÖHE MAX. 5,0 m BETRÄGT.
DIE DACHNEIGUNG RICHTET SICH NACH DER DES HAUPTBAUKÖRPERS.
DIE DACHFLÄCHE DES WINTERGARTENS DARF DIE DACHFLÄCHE DES HAUPTBAUKÖRPERS NICHT ÜBERRAGEN.
7. DIE FASSADEN SIND ZU VERPUTZEN. DER AUSSENPUTZ IST IN EINER FLÄCHIGEN, ORTSÜBLICHEN ART AUSZUFÜHREN.
8. ALS FASSENVERKLEIDUNG (WETTERSCHUTZ) IST AUSSCHLIESSLICH EINE HOLZVERKLEIDUNG ZULÄSSIG.
9. ALLE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE MÜSSEN EIN REGELMÄSSIGES SATTELDACH MIT MITTIG VERLAUFENDEN FIRST ERHALTEN.
ALLE DÄCHER (HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE) SIND MIT DEM GLEICHEN MATERIAL EINZUDECKEN. HIERBEI SIND NATURROTE KLEINFORMATIGE MATERIALIEN ZU VERWENDEN. DIE DACHNEIGUNGEN WERDEN FÜR HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE MIT MINDESTENS 20 GRAD UND MAX. 26 GRAD BESTIMMT.
10. ALLE HAUPTGEBÄUDE MÜSSEN DACHÜBERSTÄNDE AUFWEISEN: ORTGANG MIND. 1,00 m, TRAUFE MIND. 0,70 m, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE: ORTGANG MIND. 0,80 m, TRAUFE MIND. 0,60 m.
11. DACHGAUBEN JEDWEDER ART UND DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG. JE DACHFLÄCHE IST MAX. 1 DACHFLÄCHENFENSTER MIT 0,80 qm FLÄCHE ZUGELASSEN.
12. GARAGEN SIND IN AUSFÜHRUNG UND GESTALTUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN. ANSTELLE VON GARAGEN SIND AUCH ÜBERDACHTE, OFFENE STELLPLÄTZE ZULÄSSIG. DIE SEITLICHE WANDHÖHE FÜR GARAGEN BZW. ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE IST AUF MAX. 3,00 m FESTGESETZT. GARAGENTORE UND -TÜREN DÜRFEN IM GEÖFFNETEN ZUSTAND NICHT IN DIE STRASSE HINEINRAGEN.
13. TORE IN DEN EINFRIEDUNGEN, DIE ALS ZUFAHRT ZU DEN GARAGEN BZW. STELLPLÄTZEN DIENEN, SIND VON DEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN MIND. 5,00 m ZURÜCKZUSETZEN. SIE DÜRFEN NICHT ZUM STRASSENRAUM HIN AUFSCHLAGEN.
DER STAUARAUM ZWISCHEN DEM ZURÜCKGESETZTEN TOR UND DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE DIENT DER SICHERHEIT DES FAHRVERKEHRS IM EINFAHRTSBEREICH ZUR ANRAINERSTRASSE UND DARF NICHT DURCH KETTEN ODER ANDERE VORRICHTUNGEN ABGESPERRT WERDEN.
14. EINFRIEDUNGEN DÜRFEN NUR MIT EINER MAX. HÖHE VON 0,80 m AB OK-GELÄNDE ERRICHTET WERDEN. SOCKEL BIS MAX. 10 cm HÖHE ÜBER OK STRASSE BZW. GEHSTEG SIND ZULÄSSIG. DIE EINFRIEDUNG IST ALS HEIMISCHER HOLZZAUN MIT SENKRECHTEN HOLZLATTEN (HANICHELZAUN) ODER GESCHÄLTEN HALBHÖLZERN HERZUSTELLEN. ZUR UNTERTEILUNG DER PARZELLEN UNTEREINANDER IST ALS EINFRIEDUNG EIN GRÜNER MASCHENDRAHTZAUN ZUGELASSEN, DER JEDOCH HINTERPFLANZT WERDEN MUSS.
EINFRIEDUNGEN SIND 0,50 m VOM STRASSENRAND ZURÜCKZUSETZEN.
15. JE WOHNEINHEIT MÜSSEN MIND. 2 STELLPLÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCK NACHGEWIESEN WERDEN.
16. INNERHALB DER SICHTDREIECKE SIND SICHTBEHINDERNDE GEGENSTÄNDE IN EINER HÖHE ZWISCHEN 0,80 m UND 2,80 m UNZULÄSSIG. EINZELNE BÄUME MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,80 m HÖHE SIND ZUGELASSEN, SOFERN SIE DIE VERKEHRSÜBERSICHT NICHT BEEINTRÄCHTIGEN.

17. SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN FLÄCHE FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE UND DER ZUGELASSENEN HÖHENENTWICKLUNG ABSTANDSFLÄCHEN ERGEBEN, DIE VON DEN VORSCHRIFTEN DES ART. 6 BAYBO ABWEICHEN, WERDEN DIESE ABWEICHENDEN ABSTANDSFLÄCHEN FESTGESETZT.
EIN AUSREICHENDER BRANDSCHUTZ UND EINE AUSREICHENDE BELICHTUNG MÜSSEN GEWÄHRLEISTET SEIN. VOR NOTWENDIGEN FENSTERN IST EIN LICHTEIFALLSWINKL VON HÖCHSTENS 45 GRAD ZUR WAAGRECHTEN EINZUHALTEN, WOBEI DIE WAAGRECHTE IN HÖHE DER FENSTERBRÜSTUNG ZU LEGEN IST.
DIE IM PLANTEIL EINGETRAGENEN GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN SIND DABEI VERBINDLICH EINZUHALTEN.
18. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND GRUNDSÄTZLICH ERLAUBT, DIESE SIND JEDOCH IM RAHMEN DER EINGABEPLANUNG DURCH GELÄNDESCHNITTE DARZUSTELLEN. DIE AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNGEN SIND NUR AUF DEN JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKEN ZULÄSSIG MIT EINER MAX. NEIGUNG VON 1/5. STÜTZMAUERN SIND NICHT ZULÄSSIG.
19. BEI DEN PARZELLEN 9/17/18/38 SIND IN DEN ZUR KREISSTRASSE ORIENTIERTEN KINDER- UND SCHLAFZIMMERN SCHALLSCHUTZFENSTER DER SCHUTZKLASSE 3 EINZUBAUEN.

20. GRÜNORDNUNG

PFLANZUNG VON BÄUMEN;
FÜR ART UND GRÖSSE DER ZU PFLANZENDEN BÄUME GELTEN FOLGENDE FESTLEGUNGEN:

GROSSKRONIGE BÄUME I. WUCHSKLASSE FÜR STRASSENRAUM

PFLANZENGRÖSSE: HOCHSTAMM 3 x v, STAMMUMFANG 18 - 20 cm

ARTEN:	SORBUS AUCUPARIA	- EBERESCHE
	ACER PSEUDOPLATANUS	- BERGAHORN
	ULMUS GLABRA	- BERGULME
	TILIA CORDATA	- WINTERLINDE
	FAGUS SYLVATICA	- ROTBUCHE
	QUERCUS ROBUR	- EICHE
	FRAXINUS EXCELSION	- ESCH

FÜR DIE BEPFLANZUNG EINZELNER STRASSENZÜGE SIND NUR GLEICHE BAUMARTEN ZU VERWENDEN.

KLEINKRONIGE BÄUME II. WUCHSKLASSE FÜR WOHNGÄRTEN.

ZUSÄTZLICH ZU DEN DURCH PLANZEICHEN FESTGELEGTE BÄUMEN, IST IN DEN HAUSGÄRTEN JE 500 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MIND. EIN BAUM AUS NACHFOLGEN- DER LISTE ZU PFLANZEN.

PFLANZGRÖSSE: HOCHSTAMM 3 x v, STAMMUMFANG 14 - 16 cm

ARTEN:	PRUNUS AVIUM	- VOGELKIRSCH
	SORBUS AUS. MORAVICA	- ESSB. EBERESCH
	SORBUS INTERMEDIA	- SCHWEDISCHE MEHLBEERE
	PRUNUS PADUS	- TRAUBENKIRSCH
	OBSTBÄUME ALS HOCHSTAMAM	

STRAUCHPFLANZUNGEN:

FÜR DIE HERZUSTELLENDEN STRAUCHPFLANZUNGEN GELTEN FOLGENDE TEXTFESTSETZUNGEN:

GESCHLOSSENE STRAUCHPFLANZUNGEN, PFLANZABSTAND 1 x 1 m, VERSETZT AUF LÜCKE; PFLANZGRÖSSEN MIND. 2 x v. oB, 80 - 100 JE NACH ART.
PFLANZUNG, JEWEILS IN GRUPPEN VON 3 - 5 STÜCK EINER ART.

ARTEN:	EUONYMUS EUROPAEUS	- PFAFFENHÜTCHEN
	LONICERA XYLOSTEUM	- HECKENKIRSCH
	CRATAEGUS MONOGYNA	- EINGRIFFELIGER WEISSDORN
	CORYLLUS AVELLANA	- HASELNUSS
	VIBURNUM LANTANA	- WOLLIGER SCHNEEBALL
	ROSA CANINA	- HUNDSROSE
	RHAMNUS CATHARTICA	- KREUZDORN
	PRUMUS SPINOSA	- SCHLEHE

ZUR HINTERPFLANZUNG SIND BESONDERS GEEIGNET:

ROSA RUGOSA	- BUSCHROSE
CORYLLUS AVELLANA	- HASELNUSS
SORBUS AUCUPARIA	- EBERESCHE
CORNUS MAS	- KORNELKIRSCHEN
CORNUS SANGUINEA	- HARTRIEGEL

HECKEN;

BEI HECKEN ENTLANG ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN UND ENTLANG ÖSTLICHER/SÜDLICHER GELTUNGSBEREICHSGRENZEN WERDEN NACHFOLGENDE ARTEN AUSGESCHLOSSEN:

TH. OCCIDENTALIS	- LEBENSBAUM
CHAMAECYPARIS I. S.	- SCHEINZYPRESSEN IN SORTEN

21. BEI DER BEPFLANZUNG DES GRÜNSTREIFENS DER PARKANLAGE MUSS DER ANTEIL AN GROSSKRONIGEN BÄUMEN MIND. 10% BETRAGEN.
22. PFLANZZEITPUNKT;
DIE GEHÖLZE SIND SPÄTESTENS EIN JAHR NACH DER FERTIGSTELLUNG DER GEBÄUDE ZU PFLANZEN.
23. FÜR STELLPLATZFLÄCHEN, NOTWENDIGE ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE IST KEINE WASSERUNDURCHLÄSSIGE BODENBEFESTIGUNG ZU VERWENDEN.

TEXTLICHE HINWEISE

1. ZUR FÖRDERUNG DES WASSERRÜCKHALTES IST DAS NIEDERSCHLAGS- BZW. OBERFLÄCHENWASSER, SOWEIT MÖGLICH, AUF DEM GRUNDSTÜCK DURCH VERSICKERUNG WIEDER DEM GRUNDWASSER ZUZUFÜHREN.
2. BEI DER BEPFLANZUNG DES KINDERSPIELPLATZES IST DIE BEKANNTMACHUNG DES BST MLU VOM 21.06.1976 (LUM BL NR. 7/8 VOM 27.08.1976) ZU BEACHTEN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG AM DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

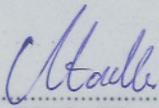
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 04.05.1993 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 29.06.1993 BIS 30.07.1993 IN DER GEMEINDEVERWALTUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

ENGELSBURG, DEN 16.06.1994.....


.....
STADLER
1.BÜRGERMEISTER

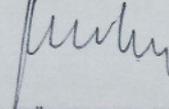
2. DIE GEMEINDE ENGELSBURG HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 16.12.1993 DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 31.01.1994 GEMÄSS § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ENGELSBURG, DEN 16.06.1994.....


.....
STADLER
1.BÜRGERMEISTER

**Das Landratsamt Traunstein bestätigt,
daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11
Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden
konnte.**

3. **Traunstein, den - 7. Juli 1994**
I.A.



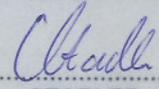


4. DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS NACH § 11 ABS. 3 BAUGB WURDE IM AMTSBLATT DER GEMEINDE AM 19.05.1994 GEMÄSS § 12 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ENGELSBURG ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREITGEHALTEN. ÜBER INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT IN KRAFT. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE DES ABS. 4 UND § 215 ABS. 1 BAUGB IST HINGEWIESEN WORDEN.

ENGELSBURG, DEN 16.06.1994.....




.....
STADLER
1.BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN
ENGELSBURG-STANGENBERGFELD
31. 01. 1994

SG 4φ