

BEBAUUNGSPLAN ENGELSBERG - STANGENBERGFELD DER GEMEINDE ENGELSBERG LANDKREIS TRAUNSTEIN



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 (BAUO) 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
- 33 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE, (Z.B. 0,30)
- 0,1 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 BALUWEISE
- 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)
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- ▶ EINFAHRT
- △ SICHTDREIECK MIT MASSZAHLEN IN METERN (Z.B. 1025 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 GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- MASSZAHLEN IN METERN (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 NEBENGEBAUDE
- FORTLAUFENDE NUMMERIERUNG DER PARZELLEN (Z.B. 1)
- HÖHENSCHNITTLINIEN MIT MASSZAHLEN ÜBER NORMAL NULL (Z.B. 500 m ÜBER NORMAL NULL)

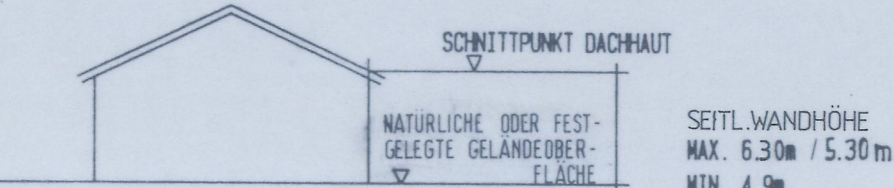
ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE
STRASSEN + PARTNER
BÜRO FÜR URBANEN ENTWURF
8220 TRAUNSTEIN STR. 25
TELEFON: 1951/999990
UND
ARCHITEXTURBÜRO
MAX MITTERMAYER
SEITZSTRASSE 2, 8224 OBERING

GEZEICHNET AM 04.05.1993

GEÄNDERT AM 13.10.1993, SB
31.01.1994, MD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

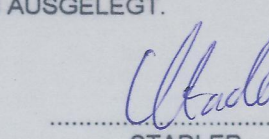
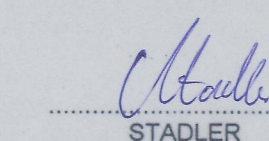
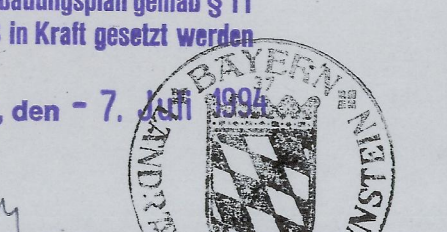


1. DAS BAUGEBIET IST ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET FESTGELEGT.
2. DAS MAXIMALMASS DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL IST IM PLANTEIL FESTGESETZT. DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH DIE GRUNDFLÄCHE VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN MIT IHREN ZUFAHRTEN UND DURCH NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
3. JE EINZELHAUS SIND MAX. 2 WOHNHEITEN UND JE DOPPELHAUSHÄLFTE SIND MAX. 1 WOHNHEIT 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 MIN. 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 BAUGEMEINHUNGSBEHÖRDE 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 : 9 BETRAGEN. DER ERSTE IST JEWEILS PARALLEL ZUR LÄNGSRICHTUNG DES BAUKÖRPERS ANZUORDNEN. TUR- UND FENSTERÖFFNUNGEN MÜSSEN ZU EINER AUSGEWOGENEN GLEDERUNG DER FASSADE BEITRAGEN. DABEI SIND GRUNDSÄTZLICH KLARE, STEHENDE ÖFFNUNGSFORMATE ZU WÄHLEN. DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND PROFI- GLEICH AUSZUBILDEN UND DÜRFEN IN IHREM ERSCHEINUNGSBILD NICHT SYMMETRI- SCH AUSGEBILDET WERDEN.
6. WINTERGÄRTEN ALS KLARE, RECHTWINKLIGE UND VERTIKALE GEGLEDERTER BAUKÖRPER DÜRFEN IN AUSNAHMENFÄLLEN DIE BAUGRENZEN UM MAX. 2,0 m ÜBER- SCHREITEN, WENN DIE LÄNGE MAX. DIE HÄLFTE DES HAUPTGEBÄUDES UND DIE TRAUFGHÖHE MAX. 5,0 m BETRÄGT. DIE DACHNEIGUNG RICHTET SICH NACH DER DES HAUPTBAUKÖRPERS. DIE DACHFLÄCHE DES WINTERGARTENS DARF DIE DACHFLÄCHE DES HAUPTBAUKÖRPERS NICHT ÜBERGANGEN.
7. DIE FASSADEN SIND ZU VERPUTZEN. DER AUSSENPUTZ IST IN EINER FLÄCHIGEN, ORTSÜBLICHEN ART AUSZUFÜHREN.
8. ALS FASSENVERKLEIDUNG (WETTERSCHUTZ) IST AUSSCHLIESSLICH EINE HOLZVER- SCHALUNG ZULÄSSIG.
9. ALLE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE MÜSSEN EIN REGELMÄSSIGES SATTELDACH MIT MITTIG VERLAUFENDEM FIRST ERHALTEN. ALLE DÄCHER (HAUPT- UND NEBENGEBAUDE) SIND MIT DEM GLEICHEN MATERIAL EINZUDECKEN. HIERBEI SIND NATURROTE KLEINFORMATIGE MATERIALIEN ZU VERWENDEN. DIE DACHNEIGUNGEN WERDEN FÜR HAUPT- UND NEBENGEBAUDE MIT MINDESTENS 20 GRAD UND MAX. 28 GRAD BESTIMMT.
10. ALLE HAUPTGEBAUDE MÜSSEN DACHÜBERSTÄNDE AUFWEISEN: ORTGANG MIN. 1,00 m, TRAUFE MIN. 0,70 m, GARAGEN UND NEBENGEBAUDE: ORTGANG MIN. 0,80 m, TRAUFE MIN. 0,60 m.
11. DACHGAUBEN JEDWEDER ART UND DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG. JE DACHFLÄCHE IST MAX. 1 DACHFLÄCHENFENSTER MIT 0,80 qm FLÄCHE ZUGELAS- SEN.
12. GARAGEN SIND IN AUSFÜHRUNG UND GESTALTUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZU- PASSEN. ANSTELLE VON GARAGEN SIND AUCH ÜBERDÄCHTE, OFFENE STELLPLATZE ZULÄSSIG. DIE SEITLICHE WANDHÖHE FÜR GARAGEN BZW. ÜBERDÄCHTE STELL- PLATZE IST AUF MAX. 3,00 m FESTGESETZT. GARAGENTÜRE UND -TÜREN DÜRFEN IM GÖFFNETEN ZUSTAND NICHT IN DIE STRASSE HINERIRAGEN.
13. TÖRE IN DEN EINFRIEDUNGEN, DIE ALS ZUFAHRT ZU DEN GARAGEN BZW. STELL- PLÄTZEN DIENEN, SIND VON DEN STRASSENABGRENZUNGSLINIEN MIN. 5,00 m ZURÜCKZUZIEHEN. SIE DÜRFEN NICHT ZUM STRASSENRAUM HIN AUFSCHLAGEN. DER STAU- RAUM ZWISCHEN DEM ZURÜCKGESETZTEN TOR UND DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE DIENT DER SICHERHEIT DES FAHRVERKEHRS IM EINFAHRTSBE- REICH ZUR ANNAHERNSTRASSE UND DARF NICHT DURCH KETTEN ODER ANDERE VOR- RICHTUNGEN 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. GEH- STEIG SIND ZULÄSSIG. DIE EINFRIEDUNG IST ALS HEIMISCHER HOLZZAUN MIT SEMI- RECHTEN HOLZLÄTTEN (HÄHNCHENZAUN) ODER GESCHLÄTTEN HALBHÖLZERN HERZU- STELLEN. ZUR UNTERTEILUNG DER PARZELLEN UNTEREINANDER IST ALS EINFRIEDUNG EIN GRÜNER MASCHENDRAHTZAUN ZUGELASSEN, DER JEDOCH HINTER- PFLANZT WERDEN MUSS. EINFRIEDUNGEN SIND 0,50 m VOM STRASSENRAND ZURÜCKZUZIEHEN.
15. JE WOHNHEIT MÜSSEN MIN. 2 STELLPLÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCK NACHGE- WIESEN WERDEN.
16. INNERHALB DER SICHTDREIECKE SIND SICHTBEHINDERNDE GEGENSTÄNDE IN EINER HÖHE ZWISCHEN 0,80 m UND 2,20 m UNZULÄSSIG. EINZELNE BÄUME MIT EINEM AST- ANSATZ ÜBER 2,20 m HÖHE SIND ZUGELASSEN, SOFERN SIE DIE VERKEHRSÜBER- SICHT NICHT BEEINTRÄCHTIGEN.

17. SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN FLÄCHE FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE UND DER ZUGELASSENEN HÖHEN- ENTWICKLUNG ABSTANDSFLÄCHEN ERGEBEN, DIE VON DEN VORSCHRIFTEN DES ART. 9 BAUNVO ABWEICHEN, WERDEN DIESE ABWEICHENDEN ABSTANDSFLÄCHEN FESTGESETZT. EIN AUSREICHENDER BRANDSCHUTZ UND EINE AUSREICHENDE BELICHTUNG MÜS- SEN GEWÄHRLEISTET SEIN. VOR NOTWENDIGEN FENSTERN IST EIN LICHTENFALLS- WINKEL VON HÖCHSTENS 45 GRAD ZUR WAAGRECHTEN EINZUHALTEN, WOBEI DIE WAAGRECHTE IN HÖHE DER FENSTERBRÜSTUNG ZU LEGEN IST. DIE IM PLANTEIL EINGETRAGENEN GRUNDSTÜCKTEILUNGEN SIND DABEI VERBIN- DEND EINZUHALTEN.
18. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND GRUNDSÄTZLICH ERLAUBT, DIESE SIND JEDOCH IM RAHMEN DER EINGABEPLANUNG DURCH GELÄNDESCHNITTE DAR- ZUSTELLEN. DIE AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNGEN SIND NUR AUF DEN JE- WEILIGEN GRUNDSTÜCKEN ZULÄSSIG MIT EINER MAX. NEIGUNG VON 1:5. STÜTZ- MAERN SIND NICHT ZULÄSSIG.
19. BEI DEN PARZELLEN 9/17/18/30 SIND IN DEN ZUR KREISSTRASSE ORIENTIERTEN KINDER- UND SCHLAFZIMMERN SCHALLSCHUTZFENSTER DER SCHUTZKLASSE 3 EINZUBAUEN.
20. GRÜNDORNDUNG
PFLANZUNG VON BÄUMEN;
FÜR ART UND GRÖSSE DER ZU PFLANZENDEN BÄUME GELTEN FOLGENDE FEST- LEGUNGEN:
GROSSKRONIGE BÄUME I. WUCHSKLASSE FÜR STRASSENRAUM
PFLANZENGROSSE: HOCHSTAMM 3 x v., STAMMUMFANG 18 - 20 cm
ARTEN:
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
ACER PSEUDOPLATANUS - BERGAHORN
ULMUS GLABRA - BERGULME
TILIA CORDATA - WINTERLINDE
FAGUS SYLVATICA - ROTBUCH
QUERCUS ROBUR - EICHE
FRAXINUS EXCELSION - ESCH
FÜR DIE BEPFLANZUNG EINZELNER STRASSENZÜGE SIND NUR GLEICHE BAUM- ARTEN ZU VERWENDEN.
KLEINKRONIGE BÄUME II. WUCHSKLASSE FÜR WOHNGÄRTEN.
ZUSÄTZLICH ZU DEN DURCH PLANZEICHEN FESTGELEGTE BÄUMEN, IST IN DEN HAUSGÄRTEN JE 500 qm GRUNDSTÜCKSFÄCHE MIN. EIN BAUM AUS NACHFOLGEN- DER LISTE ZU PFLANZEN.
PFLANZENGROSSE: HOCHSTAMM 3 x v., STAMMUMFANG 14 - 16 cm
ARTEN:
PRUNUS AVILUM - VOGELKIRSCH
SORBUS MORAVICA - ESB. EBERESCHE
SORBUS INTERMEDIA - SCHWEDISCHE MEHLBEERE
PRUNUS PADUS - TRAUBENKIRSCH
OBSTBÄUME ALS HOCHSTAMM
STRAUCHPFLANZUNGEN:
FÜR DIE HERZUZUSTELLENDEN STRAUCHPFLANZUNGEN GELTEN FOLGENDE TEXT- FESTSETZUNGEN:
GESCHLOSSENE STRAUCHPFLANZUNGEN, PFLANZABSTAND 1 x 1 m, VERSETZT AUF LÖCKE, PFLANZGRÖSSEN MIN. 2 x v. 60, 80 - 100 JE NACH ART.
PFLANZUNG, JEWEILS IN GRUPPEN VON 3 - 5 STÜCK EINER ART.
ARTEN:
EUONYMUS EUROPAEUS - PAPPENHÜTCHEN
LONICERA XYLSTEMUM - HECKENKIRSCH
CRATAEGUS MONOCHYNA - EINGRIFFLICHER WEISSDORN
CORYLLUS AVELLANA - HASELNUSS
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL
ROSA CANINA - HUNDSROSE
RHAMNUS CATHARTICA - KREUZDORN
PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE
ZUR HINTERPFLANZUNG SIND BESONDERS GEEIGNET:
ROSA RUGOSA - BUSCHROSE
CORYLLUS AVELLANA - HASELNUSS
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
CORNUS MAS - KORNELKIRSCH
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL
HECKEN:
BEI HECKEN ENTLANG ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN UND ENTLANG ÖSTLICH- ER/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 MIN. 10% BETRAGEN.
22. PFLANZZEITPUNKT;
DIE GEHÖLZE SIND SPÄTESTENS EIN JAHR NACH DER FERTIGSTELLUNG DER GE- BAUDE ZU PFLANZEN.
23. FÜR STELLPLATZFLÄCHEN, NOTWENDIGE ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE IST KEINE WASSERUNDURCHLÄSSIGE BODENBEFESTIGUNG ZU VERWENDEN.

TEXTLICHE HINWEISE

1. ZUR FÖRDERUNG DES WASSERROCKHALTES IST DAS NIEDERSCHLAGS- BZW. OBER- FLÄCHENWASSER, SOWEIT MÖGLICH, AUF DEM GRUNDSTÜCK DURCH VERSICKE- RUNG WIEDER DEM GRUNDWASSER ZUZUFÜHREN.
2. BEI DER BEPFLANZUNG DES KINDERSPIELPLATZES IST DIE BEKANNTMACHUNG DES BTL MU VOM 21.08.1978 (LUM BL NR. 78 VOM 27.08.1978) ZU BEACHTEN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER GEMEINERAT HAT IN SEINER SITZUNG AM DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET.
ENGELSBERG, DEN 16.06.1994

STADLER
1.BÜRGERMEISTER
2. DIE GEMEINDE ENGELSBERG HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 16.12.1993 DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 31.01.1994 GEMÄSS § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
ENGELSBERG, DEN 16.06.1994

STADLER
1.BÜRGERMEISTER
Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden konnte.
Traunstein, den 7. Juli 1994

3. DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS NACH § 11 ABS. 3 BAUGB WURDE IM AMTSBLATT DER GEMEINDE AM 23.05.1994 GEMÄSS § 12 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ENGELSBERG ZU JEDERMANNNS EINSICHT BEREITGE- HALTEN. ÜBER INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. 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.
ENGELSBERG, DEN 16.06.1994

STADLER
1.BÜRGERMEISTER


BEBAUUNGSPLAN
ENGELSBERG-STANGENBERGFELD
31.01.1994

56 4p