

# BEBAUUNGSPLAN "PFARRFELD" GEMEINDE ENGELSBERG

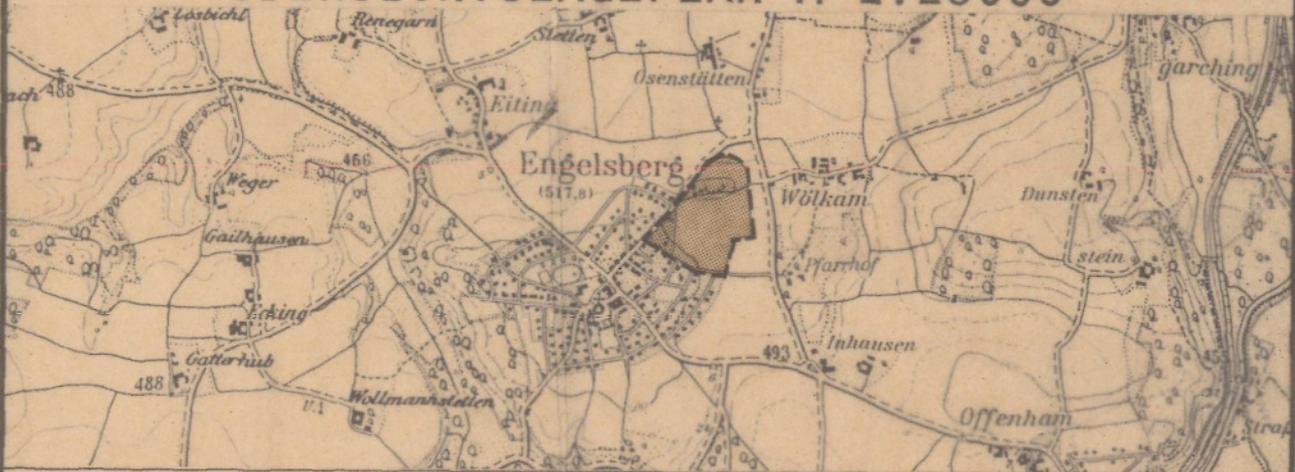


## NEUAUFSTELLUNG

### SATZUNG

Die Gemeinde Engelsberg erläßt gemäß § 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:25000



### PLANFERTIGER

Dipl.-Ing. Anton Zeller  
Regierungsbaumeister  
Steinbachweg 34  
8222 Ruhpolding

Tel.: 08663/9888 / Fax 300

Ruhpolding, im Juni 1987

Ergänzt: Juli 1987, Oktober 1987,  
17. Dezember 1987

Überarbeitet: 27. JANUAR 1992 / 07.05.1992 / 04.05.1993 / 06.08.1993

SG 4φ

WA	0.20	0.40
△ ED	II	

WA	0.20	0.35
△ ED	II D	

WA	0.25	0.50
△ ED	II	

WA	0.20	0.40
△ ED	II	

MI	0.25	0.45
△ ED	II	

0.60	
II	

WA	0.20	0.40
△ ED	II	

WA	0.20	0.35
△ ED	II D	







WA

0.20	0.40
ED	II

WA

0.20	0.40
ED	II

WA

0.25	0.45
H	II

WA

0.20	0.40
ED	II

M=1:1000



# ZEICHENERKLÄRUNG

## A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

WA/MI	ALLGEMEINES WOHNGEBIET/ MISCHGEBIET
0.20   (0.40)	GRUNDFLÄCHENZAHL   GESCHOSSFLÄCHENZAHL (z.B. 0.20)   (z.B. 0.40)
I	EIN VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
IID	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG, Wobei DAS OBERE VOLLGESCHOSS ALS DACHGESCHOSS AUSZUBILDEN IST
II	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN



PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN



GRUNDSTÜCKSEINFART



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



TRAFOSTATION



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



KINDERSPIELPLATZ



VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

ZU PFLANZENDE, HEIMISCHE



BÄUME



STRÄUCHER

ZU ERHALTENDE HEIMISCHE



BÄUME



STRÄUCHER



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN/STELLPLÄTZE



SCHALLSCHUTZWAND



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG



FIRSTRICHTUNG ZWINGEND



MASSZAHL (z.B. 1.00m)



SICHTDREIECK (z.B. 12/25m)

## B) PLANLICHE HINWEISE



BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZE



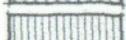
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN

106/4

FLURSTÜCKSNUMMER (z.B. 106/4)



BEST. HAUPTGEBÄUDE

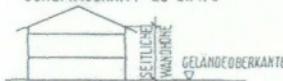


BEST. NEBENGEBAUDE

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung sowie als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt.
2. Dachform: Satteldach 20-26° Dachdeckung: Kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Für den Zwischenbau (I) auf Flst.Nr. 111/14 10-15° Dachneigung; hier ist eine Blecheindeckung mit roter oder rotbrauner, wetterfester Oberflächenbeschichtung zulässig. Ortsgang: mind. 1,00 m Überstand. Traufe: mind. 0,90 m Überstand: Die höchstzulässige Dachflächenfensterfläche wird mit 1,50 m<sup>2</sup> pro Wohngebäude festgesetzt. Dachgaupen sind nicht zulässig.
3. Seitliche Wandhöhen: Bei II max. 6,50 m, bei IID max. 5,20 m. Abweichend davon ist für das Grundstück Flst.Nr. 111/14 bei II max. 7,75 m, bei I max. 5,0 m seith. Wandhöhe zulässig. Als seith. Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
4. Garagen: Zulässige seith. Wandhöhe max. 2,75 m. Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-26°. Der Abstand zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen. Bei den Garagen ohne Festsetzung einer zwingenden Firstrichtung ist die Wahl der Firstrichtung des Garagendaches bzw. eine Abschleppung des Hauptdaches über die Garage den Bauherren überlassen, Pult- oder Flachdächer sind jedoch unzulässig.
5. Einfriedigungen: Nur Holzzäune und Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen, Höhe max. 1,00 m über Straßen-, Gehsteig- oder Geländeoberkante. Oberflächen der Holzzäune mit braunem Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Anstrich, Sockelhöhe höchstens 15 cm über Straßen- oder Gehsteigoberkante. Tore in Einfriedigungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein. Der Platz zwischen den öffentlichen Verkehrsanlagen und dem zurückgesetzten Tor dient ausschließlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen. Einfriedigungen sind 0,50 m, Anpflanzungen 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und von den landwirtschaftlich genutzten Flächen zurückzusetzen.
6. Freihalten von Sichtflächen (Sichtdreiecke):  
Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m unzulässig.
7. Bauart der Gebäude: Als Gebäudegrundriß ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei deutlich überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind dementsprechend symmetrisch zu unterteilen. Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung durch Pfeiler, Mauerscheiben sowie unbegründete und störende Fassaden- und Bauelemente sind zu vermeiden. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist mit mind. 4:5 festgesetzt, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Die Fassaden sind zu verputzen. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.
8. Grundstücksgrößen: Als Mindestgröße der einzelnen Grundstücke werden bei Einzelhäusern mind. 600 m<sup>2</sup>, bei Doppelhaushälften mind. 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.
9. Grünordnung: Bei der Pflanzung der im Planteil festgesetzten zu pflanzenden heimischen Bäume und Sträucher sind die in den Listen aufgeführten Sorten festgesetzt.  
Bäume, Pflanzliste: *Acer Platanoides* (Spitzahorn), *Tilia Cordata* (Winterlinde), *Ulmus Carpinifolia* (Feldulme), *Acer Campestre* (Feldahorn), *Carpinus Betulus* (Weißbuche), *Quercus Robur* (Eiche), *Sorbus Intermedia* (Mehlbeere), *Fraxinus Excelsior* (Esche). Bäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350 - 400 cm, Mindestumfang 15 - 20 cm, gepflanzt werden. In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme) gepflanzt werden.  
Sträucher, Pflanzliste: *Rosa Nitida* (Buschrose, bodendeckend), *Rosa Rugosa* (Buschrose), *Hypericum Calycinum* (Johanniskraut), *Potentilla i. Arten* (Fingerstrauch), *Vinca Minor* (Immergrün), *Geranium Sanguineum* (Storchschnabel), *Waldsteinia Geoides* (Waldsteine), *Epimedium Spec.* (Elfenblume), *Lavandula Angustifolia* (Lavendel), *Rosa Rugosa* (Buschrose), *Coryllus Avellana* (Haselnuß), *Sorbus Aucuparia* (Vogelbeere), *Cornus Mas* (Kornelkirsche), *Cornus Sanguinea* (Hartriege). Die Sträucher sollen in den Größen von 100 - 150 cm gepflanzt werden.
10. Abstandsflächen: Die Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO). Soweit sich bei der Ausnützung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen oder Flächen 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 Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur Waagrechten einzuhalten, wobei die Waagrechte in Höhe der Fensterbrüstung zu legen ist.
11. Zusätzliche Festsetzungen für das Grundstück Flst.Nr. 111:  
Wohneinheitenbeschränkung: Für die geplante Hausgruppe im nördlichen Grundstücksbereich ist max. 1 Wohneinheit pro Gebäude, für das geplante Einzelhaus im südöstlichen Grundstücksbereich max. 1 Wohneinheit und für das bestehende Gebäude im südwestlichen Grundstücksbereich sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 111 sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze keine zusätzlichen Garagen und Stellplätze oder sonstige Nebengebäude zulässig.
12. Aktive Schallschutzmaßnahmen: Die im Planteil auf dem Grundstück Flst.Nr. 111/14 an der Nordostgrenze zu Flst.Nr. 111/15 festgesetzte Lärmschutzwand ist in hölzerner Bauart mit einem Flächengewicht von mind. 10 kg/qm, fugendicht und öffnungslos auszuführen. Sie ist in ihrer Höhe mit 2,0 m ab Oberkante der Stellplatzflächen zu bemessen. Die Lärmschutzwand ist zeitgleich mit der Realisierung der Stellplätze an der Grenze zu Flst.Nr. 111/15 zu errichten.

SCHEMASCHNITT ZU ZIFF. 3



## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom. **ca. 1981**... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am. **ca. 1981**... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom. **04.05.1993**... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom. **29.06.1993** bis **30.07.1993** öffentlich ausgelegt.

Engelsberg, den. <sup>1994</sup> ~~19.04.1993~~...



*Stadl*  
.....  
(Bürgermeister)

- b) Die Gemeinde Engelsberg hat mit Beschluß des Gemeinderats vom. **05.08.1993** den Bebauungsplan in der Fassung vom. **06.08.1993** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den. **19.04.1994**..



*Stadl*  
.....  
(Bürgermeister)

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

- c) **Traunstein, den 16. Mai 1994**

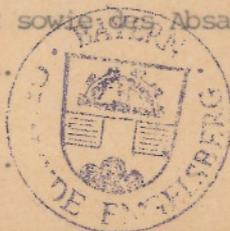
**I.A.**

*[Handwritten signature]*



- d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde am. **25.03.1994** gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. **11**... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den 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 Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Engelsberg, den. **19.04.1994**..



*Stadl*  
.....  
(Bürgermeister)