

BEBAUUNGSPLAN

"AN DER GARCHINGER STRASSE"

GEMEINDE ENGELSBERG

BEGRÜNDUNG

1. Grundsätzliches/Anlaß zur Aufstellung

Der Gemeinderat Engelsberg hat in seiner Sitzung am 10.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Garchinger Straße" im Sinne von § 30 Baugesetzbuch beschlossen.

Das Baugebiet befindet sich am nördlichen Ortsrandbereich von Engelsberg westlich der Garchinger Straße im Anschluß an die bestehende Siedlungsbebauung.

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Bau-nutzungsverordnung festgesetzt.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der nach wie vor starke Bedarf an Wohnbauflächen für einheimische Bürger der Gemeinde Engelsberg.

Im Rahmen der bereits durchgeführten vorgezogenen Bürgerbeteili-gung haben über 40 Bauwillige ihr Interesse für die 14 Bau-parzellen bekundet.

Die Neuausweisung der Wohnbauflächen soll daher kurzfristig den örtlichen Bedarf decken.

Das von der Ausweisung betroffene Bauland, eine südliche Teil-fläche des Grundstückes Flst.-Nr. 124 der Gemarkung Engelsberg, konnte von der Gemeinde Engelsberg größtenteils bereits erworben werden, lediglich im nordwestlichen Geltungsbereich behielt sich der Veräußerer eine Fläche für 2 Bauparzellen (ca. 1.500 m²) für seinen Eigenbedarf zurück.

Die Veräußerung der Bauparzellen erfolgt nach den Richtlinien des Einheimischenmodells.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelsberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch Rechnung zu tragen, wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan das Verfah-ren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und die Flächen entsprechend als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung dargestellt.

3. Kartenunterlagen

Als Planungsgrundlagen wurden die aktuellen Katasterauszüge im Maßstab M 1:1000 des Vermessungsamtes Traunstein zugrundegelegt. Für evtl. Maßungenauigkeiten, Planverzerrungen, etc., welche möglicherweise durch Vervielfältigungen oder fotomechanische Vergrößerungen/Verkleinerungen entstanden sind, kann keine Gewähr übernommen werden.

4. Planerische Aspekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen 12 Einzelhäuser und 1 Doppelhaus realisiert werden.

Ein Hauptaugenmerk wurde hierbei auf möglichst großzügige Baugrenzen gelegt, es soll dadurch eine individuelle Situierung der Haupt- und Garagengebäude möglich sein.

Den Bauwerbern soll hiermit die Möglichkeit gegeben werden, die Bauantragsunterlagen möglichst im sog. "Freistellungsverfahren" einreichen zu können.

Bei zu strengen Standortbindungen der Gebäude können die individuellen Wünsche der Bauwerber nicht ausreichend berücksichtigt werden, was wohl auch eine Vielzahl von Einzeländerungen des Bebauungsplans zur Folge hätte.

Um jedoch das Maß der baulichen Nutzung auf die ortsüblichen Gegebenheiten abzustellen und keine überdimensionalen Baukörper zuzulassen, wurden Maximalgrund- und -geschoßflächen festgesetzt. So ist bei einer Grundfläche von max. 130 m² für ein Einzelhaus ein Grundrißzuschnitt von ca. max. 13,0 m x 10,0 m möglich.

Einen besonderen ortsplanerischen Aspekt stellt auch die abgestufte Höhenentwicklung der geplanten Gebäude dar.

So wurde für die an die bestehende Siedlungsbebauung anschließende Bauzeile südlich der Erschließungsstraße die ortsübliche seitliche Wandhöhe von max. 6,50 m zugelassen, während der Bereich nördlich der Erschließungsstraße aufgrund der Randlage und auch wegen der leichten Nordhanglage auf eine seitliche Wandhöhe von max. 6,00 m reduziert wurde, um einen möglichst harmonischen Übergang in die nach Norden angrenzende freie Landschaft zu schaffen.

Um bungalowartige Baukörper auszuschließen, wurde für das gesamte Baugebiet eine Mindest-Wandhöhe von 4,50 m festgesetzt.

Die Bauart der geplanten Gebäude wird der angrenzenden Siedlungsbebauung und somit dem Ortscharakter von Engelsberg angepaßt, entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

5. Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Baugebiet stellt in seiner Topographie eine leichte Nordhanglage dar.

Die Flächen des Bebauungsplans werden z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzt, erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

6. Grünordnung:

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung Rechnung zu tragen und um die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Sinne des Naturschutzgesetzes zu würdigen, wurde eine qualifizierte Grünordnungsplanung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

So wurden im Norden zur freien Landschaft hin private Randeingrünungsflächen mit entsprechendem Pflanzgebot für standortheimische Obstbäume festgesetzt, um in diesem Übergangsbereich einen Geländestreifen mit einer ortstypische Streuobststruktur zu schaffen.

Auf den Privatgrundstücken wurden die Pflanzgebote für standortheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume flächenanteilig festgesetzt, um hier einen entsprechenden Freiraum bei der Standortwahl zu gewähren.

Parallel zu der neuen Erschließungsstraße wurden verkehrsbegleitende Grünstreifen als öffentliche Verkehrsgrünflächen mit alleearter Pflanzung von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt, um zusätzlich für eine gute und harmonische Baugebietsdurchgrünung zu sorgen.

Generell dürfen nur standortheimische Gehölzarten verwendet werden, im Satzungstext wurden entsprechende Artenlisten aufgenommen. Standortfremde blauadelige oder exotische Gehölze werden zur Anpflanzung nicht zugelassen.

7. Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung der einzelnen Bauparzellen erfolgt über eine neu geplante Erschließungsstraße, welche, parallel zur südlichen Simon-Irschl-Straße verlaufend, die Garchingener Straße (Kreisstraße TS 8) im Osten mit der Gartenstraße im Westen, welche entsprechend nach Norden fortgeführt wird, verbindet und das Baugebiet in zwei Häuserzeilen aufteilt. Das Baugebiet ist somit sowohl an den örtlichen als auch an den überörtlichen Verkehr gut angebunden.

Ein besonderes Augenmerk wird auf eine Verkehrsberuhigung der Erschließungsstraße gelegt. So wird von einer gerade durchlaufenden Straßenführung abgesehen und die östliche und die westliche Straßentrasse bewußt voneinander abgesetzt, um so einen freien Durchblick zu verhindern und somit die Durchfahrtsgeschwindigkeit automatisch zu reduzieren.

Eine Platzbildung mit Baumscheibe im Zentrumsbereich soll zusätzlich eine optische Verkehrsbremse schaffen. Außerdem kann eine unterschiedliche Belagswahl (z.B. Pflasterungen in den Einfahrtsbereichen und im Mittelbereich) und entsprechende verkehrsrechtliche Beschränkungen (Spielstraße) zu einer zusätzlichen Verkehrsberuhigung beitragen.

Der ruhende Verkehr wird auf den einzelnen Bauparzellen untergebracht.

Für den Besucherverkehr können die verkehrsbegleitenden öffentlichen Grünstreifen an der Erschließungsstraße durch entsprechend sickerfähige und begrünte Oberflächenbefestigung (z.B. Rasengittersteine) befahrbar gestaltet werden.

Wasser- und Stromversorgung, Kanalanschluß

Die Strom-, Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluß an die Anlagen der jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Ortskanal in die gemeindliche Kläranlage in Wiesmühl.

Entsprechende Verteilungsleitungen zur Baugebietserschließung und zu den einzelnen Parzellenanschlüssen müssen noch geschaffen werden.

Die Dach- und Oberflächenwässer werden zur Anreicherung des Grundwassers breitflächig zur Versickerung gebracht bzw. durch Sickergruben o.ä. punktförmig in den Untergrund eingeleitet. Eine Ableitung in die Kanalisation oder auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

9. Flächen

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt
ca. 12.500 m².

Davon entfallen auf:

- | | |
|--|----------------------------|
| - überbaubare und sonstige private Flächen | ca. 9.400 m ² , |
| - private Grünflächen zur Randeingrünung | ca. 900 m ² , |
| - öffentliche Straßenverkehrsflächen
einschließlich Verkehrsgrünflächen | ca. 2.200 m ² . |

10. Verwirklichung der Planung

Mit dem Bau der geplanten Gebäude soll begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig und die Erschließung gesichert ist, sowie die erforderlichen Bauantragsunterlagen genehmigt sind. Dies ist für Anfang/Mitte 2000 geplant.

Engelsberg, den 14.10.1999

.....
1. Bürgermeister

Planfertiger:

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888-Fax: 300

Projekt-Nr. 9917

Ruhpolding, den 14.10.1999

lr153090

BEBAUUNGSPLAN

"AN DER GARCHINGER STRASSE"

GEMEINDE ENGELSBERG

BEGRÜNDUNG

1. Fortschreibung

Mit dem Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext und der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 14.10.1999 wurde die öffentliche Auslegung im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit den o.g. Unterlagen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Zu den hierzu eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 09.12.1999 die Abwägung und Beschlussfassung.

Gemäß dem o.g. Gemeinderatsbeschluss wurde der Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext wie folgt überarbeitet:

1. Öffentliche Auslegung

Zu den Stellungnahmen von Privatpersonen wurden keine Änderungen/Ergänzungen veranlaßt.

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Aufgrund der vorgebrachten Empfehlungen des Sachgebietes 50 des Landratsamtes Traunstein wurde von Einzelbaugrenzen abgesehen und offene Baugrenzen festgesetzt, um den Bauherren möglichst viel Gestaltungsfreiheit bei der Situierung des Gebäudes und der dazugehörigen Garage einzuräumen.

Ausgenommen hiervon bleiben die Doppelhausparzellen 8 und 9 im Südwesten des Geltungsbereichs.

Die Firstrichtungen wurden lediglich in den Eckparzellen 1, 7 und 14 variabel gehalten, für die restlichen Bereiche wurden die Firstrichtungen zwingend in Ost-West-Richtung festgesetzt, um einerseits eine sinnvolle Solarnutzung zu ermöglichen und andererseits eine gewisse städtebauliche Ordnung zu schaffen. Um eine gewisse Gestaltungsfreiheit bei der Gebäudesituierung zu erreichen, wurden bei den Firstrichtungen Abweichungen um max. 10° zugelassen, Ziff. C 3 des Satzungstextes wurde diesbezüglich entsprechend ergänzt.

Durch die Festsetzung von offenen Baugrenzen greift automatisch die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 und 7 BayBO, die Vermaßungen zwischen den Parzellen wurden daher ersatzlos gestrichen.

Da mit den offenen Baugrenzen auch die Standortfestsetzungen für die Garagen aufgehoben wurden, konnte im Bebauungsplanbereich, ausgenommen der Doppelhausparzellen 8 und 9, auch das Planzeichen für die Grundstückszufahrten gestrichen werden. Außerdem wurde in Ziff. C 5 in Satz 1 der 2. Halbsatz bezüglich der teilweisen Einbindung der Garagen in die Baugrenzen gestrichen.

- 2.2 Aufgrund von Empfehlungen des Sachgebietes 13 des Landratsamtes Traunstein (Kreisstraßenverwaltung) wurden Änderungen bzw. Ergänzungen wie folgt veranlaßt:
- Die Sichtdreiecke bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße TS 8 wurden auf Schenkellängen von 70 m ortseinwärts und 85 m ortsauswärts vergrößert. Diesbezüglich wurde eine geringfügige Erweiterung der Geltungsbereichsgrenze erforderlich.
 - An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Gartenstraße wurde ein Sichtdreieck festgesetzt. Auch hier wurde eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich.
 - Die durch die Neukilometrierung der Kreisstraße TS 8 geänderte Ortsdurchfahrtsgrenze wurde nachrichtlich eingeschrieben.
 - Als Textfestsetzung C 15 wurde aufgenommen, daß Einfriedungen entlang der Kreisstraße TS 8 mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen sind.

- 2.3 Auf Anregung der Deutschen Telekom AG wird hiermit in der Begründung folgender Hinweis aufgenommen:
'In den Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen, da zur Versorgung des Planbereiches die Verlegungen neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden.'

- 2.4 Gemäß Stellungnahme des Sachgebietes 41 des Landratsamtes Traunstein (Immissionsschutz) wurde als Ziff. C 16 eine Textfestsetzung bezüglich der Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen für die an der Kreisstraße TS 8 situierten Bauparzellen Nr. 7 und 14 aufgenommen.

Weitere Änderungen/Ergänzungen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden nicht veranlaßt.

Das Aufstellungsverfahren wird mit einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 27.12.1999 bis 12.01.2000 fortgeführt.

Engelsberg, den 09.12.1999

.....
1. Bürgermeister

Planfertiger:

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister

Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding

Tel.: 08663/9888-Fax: 300

Projekt-Nr. 9917

Ruhpolding, den 09.12.1999

lr157080