



**A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

- II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstückseinfahrt
- öffentliche Verkehrsgrünflächen
- private Grünflächen zur Randeingrünung
- Anpflanzen von Obstbäumen (vgl. Ziff. C 8 a)
- Anpflanzen von Laubbäumen (vgl. Ziff. C 8 b)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sichtdreieck (z.B. 70 m x 5 m)
- Maßzahl in Metern (z.B. 5,00 m)
- Firstrichtung zwingend
- Firstrichtung wahlweise zwingend

**B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE**

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksteilungen
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksnummer (z.B. Nr. 124)
- Parzellennummer (z.B. Nr. 3)

**C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundfläche und die Geschoßfläche als Höchstgrenze festgesetzt:
 

|                  | Grundfläche               | Geschoßfläche             |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Einzelhaus       | max. 130,0 m <sup>2</sup> | max. 260,0 m <sup>2</sup> |
| Doppelhaushälfte | max. 110,0 m <sup>2</sup> | max. 220,0 m <sup>2</sup> |
- 3. Dachgestaltung:** Satteldach 20-26° Dachneigung, Dachdeckung aus kleinformatigem Eindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Vordach: Ortsgang mind. 1,20 m, Traufe mind. 0,90 m. Je Einzelhaus ist wahlweise auf einer Dachhälfte ein Dreiecksquergiebel mit einer Breite von max. 30% der Gebäudelänge und einer Neigung von zwingend 27° zulässig, wobei die Neigung des Hauptdaches zwingend 25° betragen muß; der Quergiebel ist aus der Traufe des Hauptdaches zu entwickeln und ist höhenmäßig deutlich vom Hauptfirst abzusetzen. Dachgauben sind nicht zulässig. Bei den durch Planzeichen festgesetzten Firstrichtungen ist eine Abweichung von max. 10° zulässig.
- 4. Seitliche Wandhöhe:** max. 6,00 m für Wohngebäude der Parzellen Nr. 1 - 7; max. 6,50 m für Wohngebäude der Parzellen Nr. 8 - 14; min. 4,50 m für alle Wohngebäude. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
- 5. Garagen:** Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte darf ein Garagengebäude innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Das Garagengebäude ist giebelständig am Hauptgebäude zu errichten, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau sind unzulässig. Gestaltung des Garagengebäudes: Grundfläche max. 45,0 m<sup>2</sup> bei einer Seitenlänge von max. 7,00 m; seitliche Wandhöhe max. 2,75 m; Satteldächer mit einer Neigung von 20-26°, Dachdeckung aus kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,00 m in der Tiefe betragen. Garagen dürfen nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden.
- 6. Einfriedigungen:** Zulässig sind nur Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. Die Errichtung von Betonsockeln oder ähnlichen Sockeln ist unzulässig. 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 der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einfahrtbereich und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen. Einfriedigungen sind mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 7. Bauart der Gebäude:** Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist mit mind. 4:5 festgesetzt, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei erkennbar überwiegen. Eine dieses Erscheinungsbild widersprechende Gliederung sowie Pfeiler, Mauerscheiben und unbegründete und störende Fassaden- und Bauelemente sind unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen; alternativ sind auch Holzverkleidungen zulässig. Doppelhaushälften sind hinsichtlich der seitlichen Wandhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung (Material, Struktur, Farbe) einander anzupassen.

**8. Grünordnung:**

- a) Private Grundstücksbereiche: Pro angefangener 250,0 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten, privaten Grünflächen zur Randeingrünung im Norden der Parzellen Nr. 1-6 sind ausschließlich mit standortheimischen, hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen, Baumabstand im Radius 12-15 m.
- b) Öffentliche Grünflächen: Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzgebiete der öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen der nachfolgenden Artenliste vorzunehmen. Die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen dürfen mit sicherfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) ausgestaltet und in den Bereichen der Grundstückzufahrten in einer Breite von max. 5,00 m unterbrochen und verfestigt werden.
- Artenliste: (Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm)
 

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Acer pseudoplatanus/Bergahorn | Acer platanoides/Spitzahorn  |
| Tilia cordata/Winterlinde     | Tilia platyhylos/Sommerlinde |
| Quercus robur/Stieleiche      | Sorbus aucuparia/Eberesche   |

 robuste, heimische Obstbaumarten.  
 Für die Pflanzung von Strüchern sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.  
 Generell für die Anpflanzung unzulässig sind standortfremde Hecken (z.B. Thuja) sowie exotische und blauadelige Gehölze.
- 9. Sichtflächen:** Innerhalb der im Planteil festgesetzten Sichtdreiecke sind sichertbehindende Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,80 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Laubbäume mit einem Astansatz von über 2,80 m.
- 10. Zulässige Wohneinheiten:** Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
- 11. Kfz.-Stellplätze:** Auf den privaten Grundstücksbereichen sind je Wohneinheit zwei Kfz.-Stell- oder Garagenplätze zu errichten.
- 12. Solarenergie:** Auf den Dächern sind in die Dachflächen integrierte Solaranlagen (Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen) zulässig.
- 13. Entwässerung:** Dach- und Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücksbereichen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet oder auf öffentliche Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden. Sie sind zur Anreicherung des Grundwassers breitflächig zur Versickerung zu bringen oder über Sickergruben o.ä. in den Untergrund einzuleiten.
- 14. Die Zufahrten zu den Garagen und die Kfz.-Stellplätze** sind aus sicherfähigen Belägen herzustellen, Versiegelungen (z.B. Asphaltdecken) sind unzulässig.
- 15. Einfriedigungen entlang der Kreisstraße TS 8 (Garching Street)** sind mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- 16. Immissionschutz:** Die geplanten Gebäude auf den Parzellen Nr. 7 und 14 an der Kreisstraße TS 8 (Garching Street) sind in grundrißorientierter Bauweise zu errichten, d.h., Wohn- und Schlafräume sind auf der straßenlärmbegrenzten Seite zu errichten. Sollten Wohn- oder Schlafräume zur Kreisstraße TS 8 (Garching Street) hin orientiert werden, so sind die jeweiligen Räume mit Schallschutzfenstern und/oder mit vorgelagerten Wintergärten bzw. wintergartenähnlichen Balkonverkleidungen zu versehen. Die Dimensionierung der Maßnahmen hat entsprechend der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- zu erfolgen, wobei Lärmpegelbereich 3 zugrunde zu legen ist.

**D) TEXTLICHE HINWEISE**

- 1. Kabelverteilerschränke:** Die zur Stromversorgung und zum Anschluß an die Ortsgemeinschafts-Antennenanlage notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedigungen zu integrieren, daß sie von außen jederzeit zugänglich sind.
- 2. Landwirtschaftliche Immissionen:** Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß insbesondere in den nördlichen und westlichen Bereichen landwirtschaftliche Immissionen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, entstehen können. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeitszeiten erzwingt.

**BEBAUUNGSPLAN AN DER GARCHINGER STRASSE GEMEINDE ENGELSBERG**



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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 10.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.10.1999 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 26.10.1999 bis 30.11.1999 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des Gemeinderats vom 13.01.2000 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.1999 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den 17.01.2000  
 (1. Bürgermeister)

Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 01.02.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Engelsberg, den 03.02.2000  
 (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  
 geändert: 09.12.1999