

Planliche Festsetzungen

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

1. Art der Baulichen Nutzung

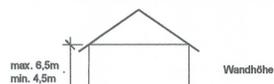
(Par 5 Abs. 2 Nr. 1, Par. 9 Abs. 1 BauGB, Par. 1 bis 11 BauNVO)

WA

2. Mass der baulichen Nutzung

(Par 5 Abs. 2 Nr. 1, Par. 9 Abs. 1 BauGB, Par. 16 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,20
zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(Par 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Par. 22 und 23 BauNVO)

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
▲ nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4. Verkehrsflächen

(Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

■ Gehweg, Fußweg

— Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungsleitungen

(Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— 20 KV-Hochspannungskabel

6. Grünflächen

(Par. 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ öffentliche Grünfläche

■ festgesetzte Ausgleichsfläche im Bebauungsplan

7. Grünordnerische Festsetzungen

■ Streuobstwiese

8. Sonstige Planzeichen

■ Sichtdreieck

■ Firstrichtung zwingend

■ Firstrichtung freigegeben

■ Nutzungsschablone

1. Gebietsart

2. Grundflächenzahl

3. Geschosflächenzahl

4. maximale Zahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzungen

A Einfriedungen

Material und Ausführung: Holz mit entsprechender Hinterpflanzung
Höhe des Zaunes: max. 1,00 m
Sockel: nur nicht sichtbare Einzelfundamente für die Säulen zulässig

B Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 - 28°.
Farbe: rot / rotbraun

C Fassadengestaltung

Für die Fassaden sind zulässig:
- Putze
- Holzverkleidungen

D Gelände

Der natürliche Geländeverlauf darf, außer über Einzelnachweis durch die Bauzeichnungen (Par. 31 Abs. 1 BauGB), nicht wesentlich verändert werden, es sei denn durch entsprechende Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren.
Der evtl. notwendige Höhenausgleich zwischen seitlich benachbarten Grundstücken muss durch sanfte Geländemodellierung erfolgen.
Auf- oder Abgrabungen dürfen ein Maß von 0,4m im Vergleich zum Urzustand nicht überschreiten

E Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig

F Wasserwirtschaft

Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Die untergeordneten Verkehrsflächen wie z.B. Kraftfahrzeugstellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Mineralbetondecke). Gleiches gilt für Stand- und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.
Im jeweiligen Bauplan ist auch die Regen-Entwässerung detailliert darzustellen.

Niederschlagswasser, ist über offene Gräben und Mulden oder Kanäle den gemeindlichen Regenwassersystem bzw. Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

G Stellplätze

Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Ausgenommen sind die Parzellen 1 und 21.

H Seitenverhältnis Gebäude

Das Seitenverhältnis der Wohngebäude muß mindestens betragen: 1:1,2

Grünordnerische Festsetzungen

I Grünordnung

Grünflächen öffentlich

Die Begrünung der Erschließungsstraßen erfolgt mit Hochstämmen:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Hochstamm, 3xv., 18-20 cm Stammumfang
Fraxinus excelsior - Esche
Hochstamm, 3xv., 18-20 cm Stammumfang
Innerhalb der Sichtdreiecke ist nur eine Bepflanzung mit Hochstämmen möglich.
Die Wiesenflächen sind als Magerwiesen mit max. 15 cm Oberbodenauftrag anzulegen und einmal pro Jahr zu mähen.

Öffentliche Grünflächen innerhalb des Baugebietes

Baumbepflanzung:
Es sind Bäume der Pflanzenliste zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

Gehölzgruppen mit oberbodenfreien Inseln

Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. 30 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Die dichte Bepflanzung wird zur Erhöhung des Lebensraumangebotes durch oberbodenfreie Inseln ergänzt.

Die Wiesenflächen sind als Magerwiesen mit max. 15 cm Oberbodenauftrag anzulegen und einmal pro Jahr zu mähen.

Grünflächen privat

Begrünung mit Großbäumen bzw. Kleinbäumen:

Zur Aufwertung des Straßenraumes sind in Ergänzung zur Straßenbegleitpflanzung mit Großbäumen, Kleinbäumen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Es sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Bei den als Pflanzangebot festgesetzten Bäumen ist der im Plan bezeichnete Standort weitgehend einzuhalten. Grundstückszufahrten sind so zu planen, dass die Abstände der Bäume, wie im Plan bezeichnet, eingehalten werden können.

Begrünung mit Gehölzen:

Die Gehölzpflanzungen sind baureich anzulegen. Der Pflanzabstand ist 1,50 x 1,50 m. 30% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen.
Gehölzarten siehe Pflanzenliste

Zäune sind mit mindestens einer Reihe Gehölze vorzupflanzen.

Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:

Nadelgehölze aller Art, säulenförmige, hängende und buntblaue Arten und Sorten, sowie geschnittene Hecken. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden, lediglich in Gebäudenähe können einzelne Ziergehölze verwendet werden.

Mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen, wobei Beläge mit Rasenfuge nicht als Grünfläche zu werten sind.

Je 5 Stellplätze für PKW ist ein Großbaum zu pflanzen. Es können die Arten der Pflanzenliste verwendet werden.

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 einzureichen.

J Beläge

Beläge Privat

Zufahrten und Bewegungsflächen sind soweit wie möglich in Pflasterbelag zu erstellen.

K Pflanzenliste der Gehölze, die verwendet werden können

Bäume:	Sträucher:	
Acer campestre	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer platanoides	Cornus sanguinea	Hartrieel
Acer pseudoplatanus	Corylus avellana	Hasel
Alnus incana	Crataegus laevigata	Zweigfelliger Weißdorn
Betula pendula	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Carpinus betulus	Euonymus europaeus	Pfeffenhütchen
Fagus sylvatica	Fraxinus alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Fraxinus excelsior	Liguster
Juglans regia	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus silvestris	Prunus spinosa	Schlehe
Populus tremula	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Prunus avium	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Prunus padus	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Pyrus pyraeol	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Rosa pimpinellifolia	Bitmellrose
Sorbus aucuparia	Rosa rubiginosa	Weinrose
Tilia cordata	Salix l. Arten	Weiden l. Arten
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Traubenholunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Wasserschneeball

Zeichenerklärung für die Hinweise

Kartenzichen für die bayerischen Flurkarten Grenzpunkte und Grenzen

geplante Grundstückseinteilung

Bauwerke

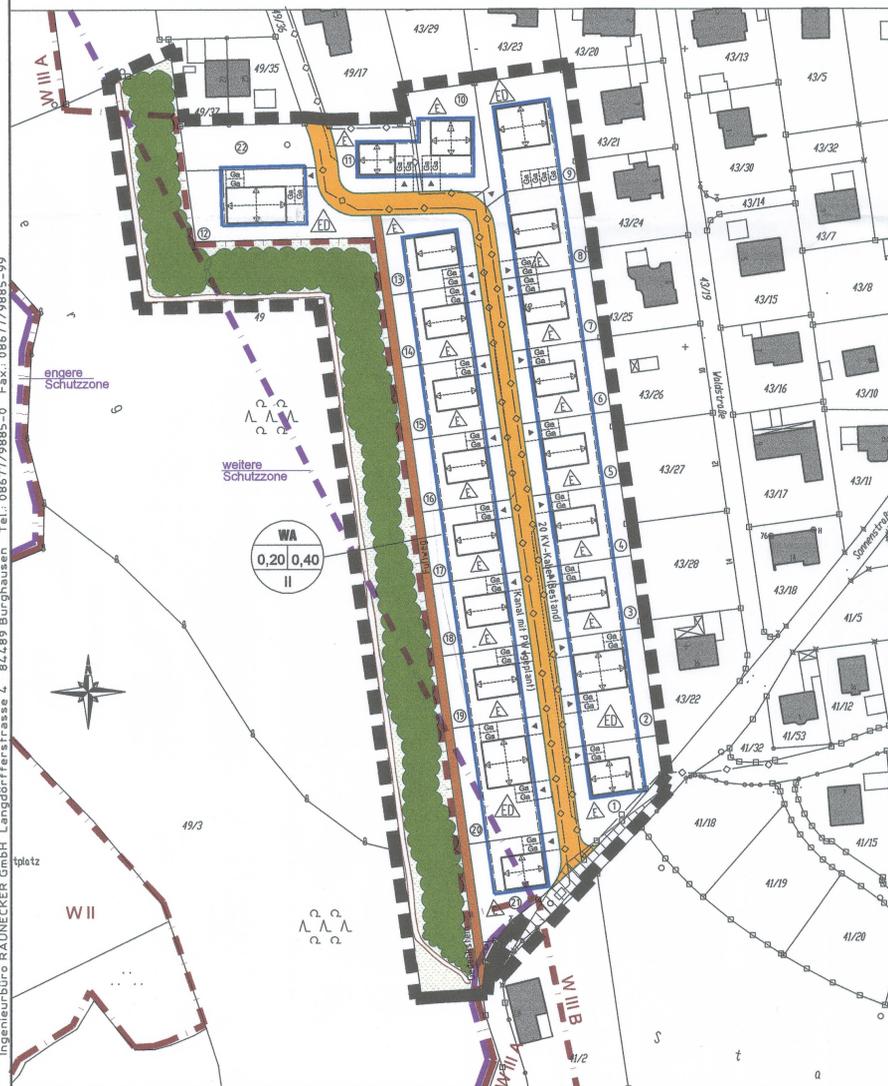
■ Wohngebäude/Nebengebäude Bestand
■ vorgeschlagener Baukörper
■ Umgrenzung von Flächen für Garagen

Verschiedenes

194/9 Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 198
Grundstückseinfahrt
Nummer Parzelle
Grenzen des Wasserschutzgebietes nach dem Vorschlag Dr. Schott vom 09.07.2007: W II, W III A sowie W III B
Grenzen der engeren Schutzzone sowie der weiteren Schutzzone des Schutzgebietes der Verordnung des Landratsamtes Traunstein über das Wasserschutzgebiet für den Brunnen Dobl vom 10.05.1979 nach dem Schutzgebietsvorschlag des Bayerischen Landesamtes für Wasserversorgung und Gewässerschutz vom 15.10.1965
flacher Erdwall
Sammelmanal Oberflächenwasser und Abwasser mit Pumpwerk

Bebauungsplan "Doblwald"

Bebauungsplan M = 1:1000



Übersichtsplan M = 1:5000



Lageplan Ausgleichsflächen M=1:5000



Präambel:

Die Gemeinde Engelsberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 07.08.2003, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2007 hat in der Zeit vom 03.04.2007 bis 24.04.2007 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2007 hat in der Zeit vom 26.04.2007 bis 08.06.2007 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2007 bis 13.09.2007 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.08.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2007 bis 08.08.2007 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.10.2007 als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den 12.10.2007
Gemeinde Engelsberg
Stempel
Franz Kötzer, 1. Bürgermeister

Engelsberg, den 27.12.2007
Gemeinde Engelsberg
Stempel
Franz Kötzer, 1. Bürgermeister



Gemeinde Engelsberg
Landkreis Traunstein
Regierungsbezirk Oberbayern

Stand vom: 11.10.2007

BEBAUUNGSPLAN

"Doblwald"

SG 4.00/401