

A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- KR150  
500,18  
☉  
500,25  
Oberkante Kanalschacht mit Nummerierung und Höhenangabe in m. ü. NN.
- ☉  
500,25  
Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden als Maximalhöhe in m. ü. NN.
- Umgrenzung von Flächen für Ga = Garagen, St = Stellplätze, N = Sonstige Nebenanlagen gem. §14 BauNVO
- 3  
--- Maßzahl in Metern (z.B. 3,0 m)
- Firstrichtung zwingend
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲ Grundstückszufahrt
- Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplans
- Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
- Grünflächen öffentlich, Zweckbestimmung: Randeingrünung

B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 49/44 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 49/44)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung:** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
2. **Maß der baulichen Nutzung:**
  - 2.1 **Baunutzungszahlen:**

Grundstück Fl.Nr.	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
49/37	max. 0,20	max. 0,40
49/44	max. 0,33	max. 0,43
  - 2.2 **Geschossigkeit:** Für die Wohngebäude sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
  - 2.3 **Seitliche Wandhöhe:** Hauptgebäude max. 6,20 m / mind. 3,00 m, Garagengebäude max. 3,00 m, jeweils gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens (vgl. maximale Höhenlage in m.ü.NN. gemäß Planeinschrieb) bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.
3. **Art der Bauweise:** Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. **Wohneinheiten:** Für das Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 49/37 sind max. zwei Wohneinheiten und für das Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 49/44 sind max. vier Wohneinheiten zulässig.
5. **Abstandsflächen:** Für die Ermittlung der Abstandsflächen sind abweichend von den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die planlich festgesetzten Baugrenzen maßgebend.
6. **Stellplätze:** Sollten gemäß dem Stellplatznachweis zum Einzelgenehmigungsverfahren zusätzlich zu den durch Planzeichen ausgewiesenen Stellplatzflächen weitere Stellplätze erforderlich sein, so dürfen diese abweichend von der Bebauungsplanfestsetzung „G“ zusätzlich auch an anderer, geeigneter Stelle auf dem Privatgrundstück angelegt werden.
7. **Grünordnung:**
  - 7.1 Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Doblwald“ als Streuobstwiese festgesetzt. Künftig wird sie anders, jedoch naturschutzfachlich mindestens gleichwertig gestaltet. Die exakte Gestaltung (Biotoptyp(en)) nach BayKompV sowie deren Herstellung und Pflege wird noch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet und gilt dann als festgesetzt. Sollte es gegenüber dem bisherigen Ziel der Streuobstwiese zu einer höherwertigeren Gestaltung kommen, wird die dadurch erzielte naturschutzfachliche Aufwertung dem Ökokonto der Gemeinde Engelsberg gutgeschrieben.
  - 7.2 Private Grundstücksbereiche, die nicht überbaut und nicht für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen benötigt werden, sind zu begrünen. Die Anlage von Schotter- oder Kiesgärten ist unzulässig.
  - 7.3 Je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gemäß Artenliste des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Doblwald“ zu pflanzen.
  - 7.4 Park- und Stellplätze sowie Zufahrtbereiche zu und auf den Privatgrundstücken sind aus versickerungsfähigen Belägen (z.B. wassergebundene Wegedecke, Pflaster mit Rasenfuge, o.ä.) herzustellen. Eine Vollversiegelung ist unzulässig.
8. **Bezugsgebot:** Im Übrigen sind die planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Doblwald“ maßgebend.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. **Energieversorgung:** Für die energetische Versorgung der Gebäude wird empfohlen, vorrangig regenerative Energiequellen wie z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, die Fernwärme oder dgl. zu nutzen.

BEBAUUNGSPLAN  
DOBLWALD  
GEMEINDE ENGELSBERG



1. ÄNDERUNG  
GEMÄSS §13a BAUGESETZBUCH

für die Grundstücke Fl.Nrn. 43/33, 49/TF, 49/3/TF, 49/37/TF und 49/44 der Gemarkung 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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom ..... wurden in der Zeit vom ..... bis ..... die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und in der Zeit vom ..... bis ..... die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Mit Gemeinderatsbeschluss vom ..... wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den ..... (Siegel) (M. Lackner 1.Bgm.)

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde hingewiesen.

Engelsberg, den ..... (Siegel) (M. Lackner 1.Bgm.)

PLANFERTIGER

Architekten+Stadtplaner  
Dipl.Ing. H. Romstätter  
Bahnhofplatz 2  
83278 Traunstein  
Tel.: 0861/12348-Fax: 13123  
Traunstein, den 10.12.2020

