

A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- III Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- 506,25 Oberkante Erdgeschossrohdboden als Maximalniveau (z.B. 506,25 m. ü. NN.)
- ↔ Firstrichtung zwingend (um max. 5° verschwenkbar)
- SW 7,20 Seitliche Wandhöhe als Höchstmaß (z.B. max. 7,20 m)
- 400/200 Zulässige Grund-/Geschoßflächen im m² als Höchstgrenze (z.B. Grundfläche max. 400 m²/Geschoßfläche max. 1200 m²)
- N/Ga/CP/ST/ET/FG/FT Umgrenzung von Fläche für: N = Nebengebäude; Ga = Garagen; CP = Carports; St = Stellplätze; FT = Fluchttreppe; TG = Tiefgarage; BT = Balkon/Terrasse
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten
- Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
- 3 Maßzahl in Metern (z.B. 3,00 m)

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Geplante Gebäude
- Geplanter Gebäudeabbruch
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzulösende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenze
- 113/22 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 113/22)
- 1 Parzellenummerierung (z.B. Nr. 1)
- 511,0 Höhengichtlinie Bestand bzw. Urgelände (z.B. 511,00 m ü. NN)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:** Sonstiges Sondergebiet "Senioren- und Behindertenbetreuung" im Sinne von § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:**

2.1 Zulässige	Grundfläche (GR)	Geschoßfläche (GF)
Hauptgebäude Parz. 1	max. 400 m²	max. 1.200 m²
Hauptgebäude Parz. 2	max. 400 m²	max. 1.200 m²
Hauptgebäude Parz. 3	max. 795 m²	max. 2.385 m²
Hauptgebäude Parz. 4	max. 320 m²	max. 960 m²
Verbindungsbau Parz. 1 zu 4	max. 90 m²	max. 180 m²
- 2.2 Seitliche Wandhöhe:** Hauptgebäude gemäß Planeinschrieb, Garagen, Carports und Nebengebäude max. 3,00 m, jeweils gemessen von der planlich festgesetzten Erdgeschossrohdboden-Oberkante (Maximalniveau gemäß Planeinschrieb) bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.
- 3. Dachgestaltung:** Satteldächer mit max. 30° Neigung, kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in roter bis rotbrauner Farbe.
- 3.1 Zulässigkeit von Dacheinschnitten (Loggien) und Schleppgauben für auskragende Aufzugs- und/oder Treppenhäuserüberdachungen:**
 - Gebäude Nrn. 1, 2 und 4: Je 2 Loggien bei durchgehender Hauptdachtraufe, Breite je max. 4,60 m, seitliche Wandhöhe je max. 2,85 m über OK-FFB Dachgeschoss; je 1 Schleppgaube zwischen den Loggien bei unterbrochener Hauptdachtraufe, Breite max. 5,00 m, seitliche Wandhöhe max. 2,90 m über OK-FFB Dachgeschoss, Dachneigung max. 5°; je 1 Schleppgaube für Auszugs-/Treppenhäuserüberdachung bei unterbrochener Hauptdachtraufe, Breite max. 5,00 m, seitliche Wandhöhe max. 2,85 m über OK-FFB Dachgeschoss, Dachneigung max. 5°.
 - Gebäude Nr. 3: 4 Loggien bei durchgehender Hauptdachtraufe, Breite je max. 4,70 m, seitliche Wandhöhe je max. 2,85 m über OK-FFB Dachgeschoss; 1 Schleppgaube für Auszugs-/Treppenhäuserüberdachung bei durchgehender Hauptdachtraufe, Breite max. 6,00 m, seitliche Wandhöhe max. 3,00 m über OK-FFB Dachgeschoss, Dachneigung max. 11°.
- 4. Baugrenzenüberschreitung:** Für Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Balkone, Außentreppe ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zulässig, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellen.
- 5. Grünordnung, Freiflächengestaltung, Geländemodellierungen:** Auf dem Änderungsareal ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß den Pflanzlisten des Freiflächengestaltungsplanes zum Bauantrag zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle gleich welcher Ursache sind spätestens in der dem Ausfall nächstfolgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), buntlaubige, hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten sind grundsätzlich unzulässig. Stellplatz-, Zufahrts- und Zugangsbereiche sind mit sickerwasserfähigen Belägen mit Gründurchwuchs (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, etc.) auszustatten; Vollversiegelungen durch Asphalt etc. sind nur für funktionsbedingt zu befestigende Flächen (z.B. Anlieferungs-bereiche, Rampen, Rettungswege, etc.) zulässig. Die Stellplatzflächen sind nach je 5 Stellplätzen durch Anpflanzung mindestens eines heimischen standortgerechten mittelkrönigen Laubbaumes zu gliedern. Das Gelände ist flächig-harmonisch auszumodellieren, strenge Achsen, Böschungskanten, Betonmauern o.ä. sind zu vermeiden; vertikale Geländeabstufungen sind mittels Natursteinmaterialien mit Begrünung in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 6. Artenschutz:** Die Fällung und Rodung der Bäume/Gehölze im Geltungsbereich darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar, erfolgen.
- 7. Beibehaltungsgesamtheit:** Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Engelsberg" weiterhin.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- Starkniederschläge** können flächendeckend auftreten und voraussichtlich aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten, wobei auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen ist. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser** von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf dem Änderungsgrundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU-Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflaster, Rasengittersteine) auszuführen. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien <50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten. Es wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten. **3. Freiflächengestaltung:** Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Verkehrs- und Freiflächen, Pflanzungen, Pflanzlisten, Materialien, etc.) einzureichen. **4. Denkmalschutz:** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalbehörde. Auf die Beachtung der sich aus Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG ergebenden gesetzlichen Verpflichtungen wird hiermit hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 05.04.2018 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 06.06.2018 wurde in der Zeit vom 07.07.2018 bis 10.08.2018 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt. Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 06.06.2018 wurden in der Zeit vom 07.07.2018 bis 10.08.2018 die berührten Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.08.2018 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.08.2018 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Sitzung beschlossen.

Engelsberg, den 14.09.2018
 (Lackner, 1. Bürgermeister)

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 28.09.2018 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 02.10.2018
 (Lackner, 1. Bürgermeister)

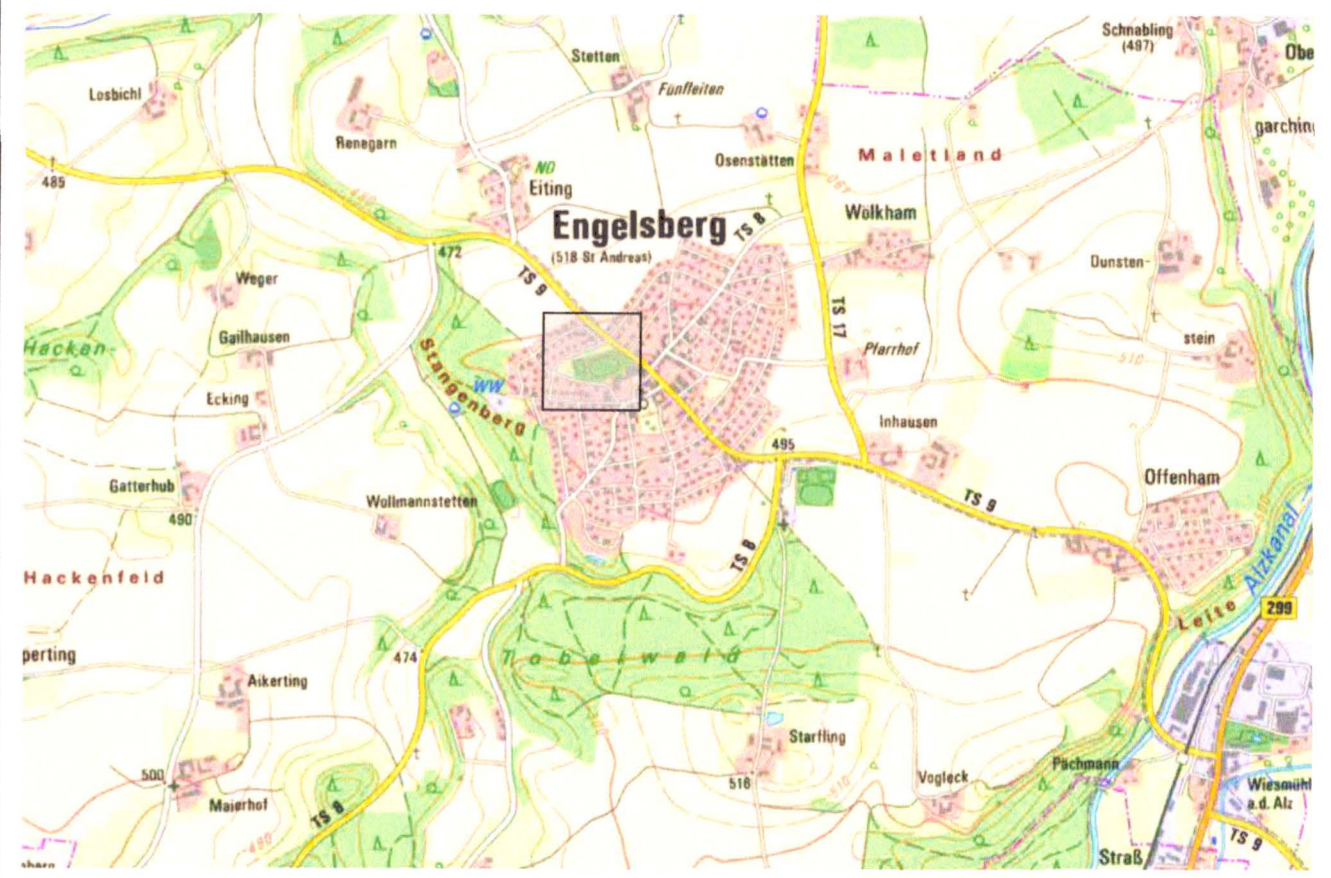
**BEBAUUNGSPLAN
ENGELSBERG
GEMEINDE ENGELSBERG**



**5. ÄNDERUNG
GEMÄSS § 13a BAUGESETZBUCH**

für die Grundstücke Fl.Nr. 113/22 und 114/1 und für einen Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 12/4 der Gemarkung Engelsberg (Sondergebiet Senioren- / Behindertenbetreuung)

ÜBERSICHTSKARTE



PLANFERTIGER

Architekten+Stadtplaner
Dipl. Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl. Ing. R. R. R. R.
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax: 13123

PROJ. NR. TS 7140

Traunstein, den 06.06.2018
geändert: 16.08.2018