



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### a) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA 0.20 (0.40) ALLGEMEINES WOHNGEBIET IM SINNE VON § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
- z.B. 0.20 (0.40) GRUNDFLÄCHENZAHL
- II (0.40) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- I 1 VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
- II 2 VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
- IID 2 VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG, WOBEI DAS OBERGESCHOSS ALS DACHGESCHOSS AUSZUBILDEN IST.
- △ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ▽ NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN
- ⊙ TRAFOSTATION
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
- ZU PFLANZENDE HEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE BÄUME
- ⊞ UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- ⋯ ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- z.B. 8.0 MASSZAHLE
- z.B. 25 SICHTDREIECK
- FIRSTRICHTUNG ZWINGEND

#### b) PLANLICHE HINWEISE

- ▨ BEST. HAUPTGEBÄUDE
- ▨ BEST. NEBENGEBÄUDE
- BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPL. GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- BEST. GEMEINDEKANAL
- z.B. 11 VORGESCHLAGENE UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN/STELLPLATZE
- z.B. 11 NUMERIERUNG DER GEPLANTEN BAUPARZELLEN
- KINDERGARTEN
- KINDERSPIELPLATZ
- z.B. 920 qm VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSEINFABRT

#### c) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
2. Dachform: Satteldach 22-28° Dachneigung, Dachdeckung: Kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Vordach: Ortsgang mind. 1,20m, Traufe mind. 0,80 m Überstand.
3. Gebäudehöhen: Die Gebäudehöhe ist bei II mit max. 6,50 m, bei IID mit max. 5,20 m, bei I mit max. 3,50 m festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der fertigen Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Bei Hanglage ist die Talseite des Gebäudes als Gebäudehöhe maßgebend.
4. Garagen: Zulässige Gebäudehöhe max. 3,00 m. Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-28°. Dachdeckung: Kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Die Verkehrsfläche zwischen Garageneinfahrt und Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen. An den durch Maßeintragung gekennzeichneten Stellen dürfen die Garagen bis auf 1,0 m an die Grenzen gebaut werden.
5. Einfriedigungen: Zulässig sind nur Holzzäune und Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen mit einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. Oberflächen der Holzzäune mit braunem Holzpräparierungsmittel ohne deckenden Anstrich zulässig. Sockelhöhe max. 15 cm über Gelände- oder Straßenoberkante. 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 muß ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen. Einfriedigungen sind 0,50 m von Straßenrand zurückzusetzen.
6. Gebäudeform: Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist mit mind. 4 : 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. Grundsätzlich sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind dementsprechend symmetrisch zu unterteilen. Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung sowie Pfeiler, Mauerscheiben und unbegründete und störende Fassaden- und Bauelemente sind unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortstypischen Art auszuführen. Holzverkleidungen aller Art aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich sind zulässig.
7. Abstandsflächen: Die Abstandsflächen bemessen sich nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
8. Zusammenhängende Gebäude: Zusammenhängende Haupt- wie Nebengebäude (z.B. Doppelhäuser, Doppelgaragen) sind hinsichtlich Dacheindeckung und Fassadengestaltung (Material, Struktur, Farbe) einander anzupassen.
9. Drainageabwässer dürfen nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Hierfür sind Versickerungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken zu schaffen.
10. Bepflanzung: Bei der Pflanzung der im Planteil festgesetzten Bäume kann der Standort im Radius von 3,00 m variiert werden. Unabhängig von den im Planteil festgesetzten Bäumen können zusätzlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Im Bereich der im Nord-Osten angrenzenden Kinderspielplätze bzw. des Kindergartens dürfen keine in der Giftpflanzenliste aufgeführten Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

#### VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.1990 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 03.08.1990 bis 05.09.1990 öffentlich ausgelegt.  
Engelsberg, den 06.09.1990 *U. Hall* (Bürgermeister)
- b) Die Gemeinde Engelsberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.09.1990 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.09.1990 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Engelsberg, den 07.09.1990 *U. Hall* (Bürgermeister)
- c) Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden konnte.  
Traunstein, den 13. FEB. 1991 *U. Hall*
- d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 18.01.1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 11... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.  
Engelsberg, den 18.01.1991 *U. Hall* (Bürgermeister)

## BEBAUUNGSPLAN "ENGELSBERG-SÜD" 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, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Planfertiger: Dipl.-Ing. Anton Zeller  
Regierungsbaumeister  
Steinbachweg 34  
8222 Ruhpolding  
Tel.: 08663/9888 *A. Zeller*

Ruhpolding, den 21.09.1989

GEÄNDERT: 15.02.1990 / 07.06.1990 / 06.09.1990

SG 4p