



ZEICHENERKLÄRUNG

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- I Ein Vollgeschoss zulässig
- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen Ga=Garagen; N=Nebengebäude; LBG=landwirtschaftliches Betriebsgebäude
- Strassenbegrenzungslinie
- Bauverbotszone 15,0 m zum Fahrbahnrand der Kreisstrasse TS 9
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Firstrichtung zwingend
- 15,0 Maßzahl in Metern (z.B. 15,0 m)
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

B) PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 303 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 303)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:** Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**
 - 2.1 Max. Grund-/Geschoßflächen:** Gemäß planlich festgesetzter Baugrenzen
 - 2.2 Seitliche Wandhöhe:** Bei bestehenden Gebäuden für Um- und Ersatzbaumaßnahmen maximal gemäß dem derzeitigen Bestand. Für die geplanten Neubauten bei max. II Vollgeschossen max. 7,00 m und bei max. I Vollgeschoß max. 4,50 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite, wobei OK. EG.-Rohboden im Mittel max. 0,25 m über der bestehenden Geländeoberkante liegen darf.
- 3. Dachgestaltung:** Satteldächer mit 20°-27° Dachneigung; kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in naturroter bis rotbrauner Farbe; Vordachüberstände am Ortgang mind. 1,20 m, an der Traufe mind. 0,90 m, an Garagen-/Nebengebäude allseitig mind. 0,50 m. Bei Wohngebäuden ist wahlweise axial in einer Hauptdachfläche ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge und einer Neigung von max. 5° größer der Hauptdachneigung zulässig, welcher aus der Traufe des Hauptdaches zu entwickeln und in seiner Oberkante deutlich vom Hauptdachfirst abzusetzen ist. Dachaufbauten (Dachgauben etc.) und Dacheinschnitte (Loggien etc.) sind unzulässig.
- 4. Gebäudeform/Fassadengestaltung:** Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper oder Winkelbauten mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 vorzusehen, 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 entsprechend symmetrisch aufzugliedern. Die Fassaden sind in Putzstruktur in einer flächigen, ortstüblichen Art zu gestalten; für die Farbgebung sind neben weißem Anstrich leichte, helle Pastelltöne zulässig. In den Obergeschossen bzw. Giebelbereichen sind Holzverschalung oder Holzblockbauweise aus heimischen Hölzern zulässig. Sockelhöhe an Gebäuden max. 0,25 m. Alternativ (z.B. für Niedrigenergiehäuser) sind Vollfassadengestaltungen in Holzblockbauweise oder aus sonstigen Holzkonstruktionen oder (z.B. für Ausstellungs- und Lagerhallen etc.) großflächige Kunststoff-/Glaselemente o.ä. zulässig.
- 5. Grünordnung, Freiflächengestaltung:** Grundsätzlich sind zur Pflanzung nur heimische, standortgerechte Gehölzarten aus autochthonem Pflanzgut (= Pflanzen, deren Saatgut aus der Region gewonnen wurde) der potentiell natürlichen Vegetation des Standorts zulässig. Anpflanzungen von fremdartigen, exotischen Gehölzen aller Art (z.B. Koniferen) sind grundsätzlich unzulässig. Neu anzulegende Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nichtüberdachte Zufahrts-/Zugangs-bereiche sind sickerfähig mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, Versiegelungen (z.B. Asphalt o.ä.) sind grundsätzlich unzulässig.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Anfallendes Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers auf den jeweiligen Privatgrundstücken breitflächig zur Versickerung zu bringen; eine Ableitung in die Kanalisation, auf öffentliche Verkehrsflächen oder auf Nachbargrundstücke ist unzulässig. 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 unter 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Unter Zugrundelegung der NWFreiV bzw. des Art. 21 Abs.1 Satz 3 Nr.2 BayWG und unter Berücksichtigung der nach Art. 41e Abs.1 BayWG bekanntgegebenen technischen Regeln (TRENKW bei Versickerung, TREN OG bei Gewässereinleitung) ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit für die Einleitung eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Grünordnungsmaßnahmen: Gemäß Planfestsetzung sind heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbaum (Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 14/16 cm) anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten; der festgesetzte Standort kann im Radius von max. 5,00 m variiert werden. Bei alters-, krankheits- oder witterungsbedingten Ausfällen sind entsprechende Ersatzpflanzungen gleicher Art und Güte vorzunehmen, ebenso für evtl. im Zuge von Baumaßnahmen erforderliche Rodungen von planlich festgesetztem, zu erhaltendem Baumbestand.

- 6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:** Die in Ziff. C.5 getroffenen Festsetzungen werden als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.
- 7. Wohneinheiten:** Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 8. Versorgungsleitungen** jeglicher Art dürfen grundsätzlich nur unterirdisch verlegt werden.
- 9. Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen, sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Grenzabstand von mind. 1,0 m zulässig.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Strom- und Kabelverteilerschränke** sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, daß sie von außen jederzeit zugänglich sind.
- 2. Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

BEBAUUNGSPLAN Offenham südlich der Kreisstrasse TS 9 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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 04.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2008 ortstüblich bekannt gemacht. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 07.05.2009 wurde in der Zeit vom 09.06.2009 bis 10.07.2009 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2009 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.08.2009 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den 11.12.2009
(Siegel) (1. Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 14.02.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortstüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 15.02.2010
(Siegel) (1. Bürgermeister)

PLANFERTIGER

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. H. Hornstätter
Bahnhofstrasse 27
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax: 13123
PROJ. NR. 0836 / TS 8048
Traunstein, den 13.11.2008 / 07.05.2009
geändert: 06.08.2009

SG 4.40/401