

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 3 BauNVO...

1.1 Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO: - Wohngebäude - Anlagen zur Kinderbetreuung...

1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden: - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe...

2. Maß der baulichen Nutzung: 2.1 Grund-Geschoßflächen: a. Einzelhäuser im Geschosswohnbau...

2.2 Stützliche Wandhöhe: Einzelhäuser im Geschosswohnbau mit Vollgeschossen max. 7,00 m...

3. Art der Bauweise: Gemäß Planfestsetzung sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser...

4. Dachgestaltung: Es sind ausschließlich Satteldächer mit 20°-28° Dachneigung zulässig...

lössig, welche jeweils aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in ihren Oberkanten mindestens 40 cm vom Hauptdachfirst abzusetzen sind...

5. Garagen-/Nebengebäude: Je Einzelhaus als Einfamilienhaus bzw. je Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser...

6. Einfriedigungen: Zulässig sind nur Holzläden als waagrecht Bretterläden oder senkrechte Hanflein-Staketenzäune...

7. Gebäudeform/Fassadengestaltung: Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper vorzuziehen...

Die Gebäudesockelhöhe darf max. 0,25 m betragen. Altematt (z.B. für Niedrigenergiehäuser) sind Vollfassadengestaltungen in Holzbauweise...

8.1 Öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung bzw. Straßenbegleitgrün sind als extensive Wiesflächen in flacher Muldenform auszubilden...

8.2 Die öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und Ableitung sowie Retention von Oberflächenwasser...

8.3 Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/Verletzung von europäisch geschützten Vogelarten...

8.4 Private Grundstücksbereiche, die nicht überbaut und nicht für Zufahrten, Wege, Stellplätze...

8.5 Je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, kleinwüchsiger Laubbau oder ein Obstbaum...

8.6 Abwechslung des vorgeschriebenen Standortes, der durch Planzeichen festgelegten Baumplanungen im Straßenraum...

8.7 Artenliste für Einzelbaumplanungen: Acer platanoides, Cereus, Prunus avium, Quercus robur...

8.8 Artenliste für Strauch- und Gehölzplanungen - Sträucher (Ortsrandgrün) (Mindestqualität): Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm...

8.9 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Arten (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten...

8.11 Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen: Die festgesetzten Neuanpflanzungen und Ansaaten sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten...

8.12 Einrichtung von Straßen-, Wegebeleuchtung: Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen...

8.13 Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/Verletzung von europäisch geschützten Vogelarten...

9. Vorbeugender Hochwasserschutz/Abfließendes Wasser: Gemäß dem Hydrotechnischen Gutachten (sequenziell 30.07.2020) ist im Geltungsbereich...

9.1 Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, auf der 4 m breiten öffentlichen Grünfläche und im Bereich des Weges...

9.2 Für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Parzellen sind, zur Sicherung gegen die Zuströmung von wald abfließendem Oberflächenwasser...

Table with 4 columns: Parzelle, Maßgeb. Wasserspiegel (müNN), Parzelle, Maßgeb. Wasserspiegel (müNN). Lists parcels 1-17 with corresponding water levels.

9.3 Das Gelände um jedes Wohngebäude muss in alle Richtungen abfallend gestaltet werden, so dass das Gebäude im Vergleich zum Umgebungsgelände mindestens 0,25 m höher liegt...

9.4 Für die Parzellen 1 - 10 gilt ergänzend zu 9.3 folgendes: Das Gelände auf allen Parzellen muss so gestaltet werden, dass wald abfließendes Oberflächenwasser...

9.5 Für die Parzellen 11 - 25 und 28 gilt ergänzend zu 9.3 folgendes: Das Gelände auf allen Parzellen muss so gestaltet werden, dass wald abfließendes Oberflächenwasser...

9.6 Für die Parzellen 26, 27 und 28 gilt ergänzend zu 9.3 folgendes: Das Gelände auf allen Parzellen muss so gestaltet werden, dass wald abfließendes Oberflächenwasser...

9.7 Für die Parzellen 30 - 34 gilt ergänzend zu 9.3 folgendes: Das Gelände auf allen Parzellen muss so gestaltet werden, dass wald abfließendes Oberflächenwasser...

10.1 Luftlärmschutz: Es ist nur die Errichtung solcher Luftlärmpumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte immissionswirksame Schalleistungspiegel LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet...

10.2 Baulichter-Schallschutz: Im Planungsbereich sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume...

Bei Außenbauten von Büroräumen und ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. Räume innerhalb eines Abstandes von 50 m zur Straßenmitte...

10.3 Sichtschutz: Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrt zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die planlich festgesetzten Sichtverhältnisse sind von Bebauung, Bepflanzung...

10.4 Abstandsflächen: Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung gelten die planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans...

10.5 Abstandsflächen: Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung gelten die planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans...

10.6 Abstandsflächen: Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung gelten die planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans...

10.7 Abstandsflächen: Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung gelten die planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans...

10.8 Abstandsflächen: Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung gelten die planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans...

10.9 Abstandsflächen: Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung gelten die planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans...

10.10 Abstandsflächen: Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung gelten die planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans...

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Strom- und Kabelverteilerschranke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedigungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind...

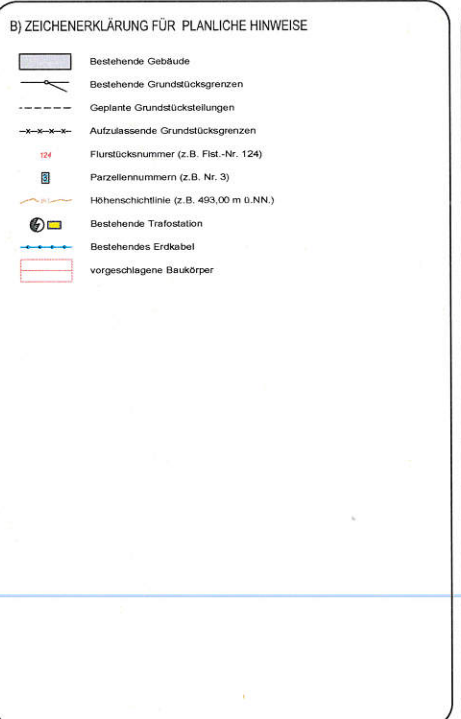
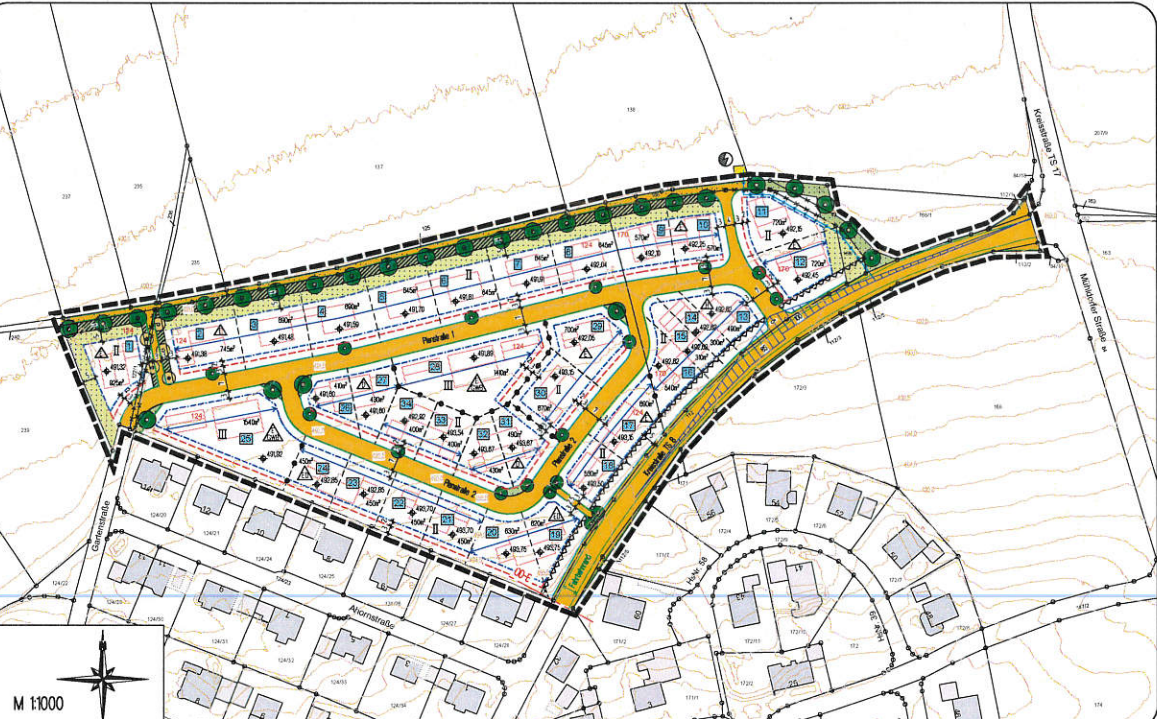
2. Landwirtschaftliche Immissionen: Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen...

3. Denkmalschutz: Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der unverzüglichen Meldenpflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege...

4. Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser: Das Regenwasser wird gemäß DWA-M vor der geplanten Versickerung einer Behandlung unterzogen...

5. Abstandsflächen: Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung gelten die planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans...

6. Geländebindung: Mit den Unterlagen der Eingebauung sind aussagekräftige Geländeschichten vorzulegen, welche sich an den Gebäudeschichten orientieren...



VERFAHRENSVERMERKE
1.0 Der Gemeinderat Engelsberg hat in der Sitzung vom 04.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2019 ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht.
2.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 öffentlich ausgestellt.
3.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 beteiligt.
4.0 Die Gemeinde Engelsberg hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 12.11.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Engelsberg, den 07.12.2020
Martin Lackner (1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN AM ALTEN KIRCHENWEG GEMEINDE ENGELSBERG
gemäß § 13b BauGB
ÜBERSICHTSKARTE 1:20000
PLANFERTIGER
Architekten+Stadtplaner
Rommeltner PartnerB
und Hofmeister
09278 Traunstein
Tel. 0861/12345-Fax 13123
Traunstein, den 03.08.2020
geändert: 12.11.2020
PROJ. NR. TS 8162