



PLANSTAND 05.08.2021

A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- KM030 500,62 Bezugshöhe = Oberkante Kanalschacht mit Nummerierung und Höhenangabe in m. ü. NN.
- Umgrenzung von Flächen für N = Nebengebäude; T = Terrasse
- 10,00 Maßzahl in Metern (z.B. 10,0 m)
- Firstrichtung zwingend
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲ Grundstückszufahrt
- Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung

B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- ▭ Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 33/29 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 33/29)
- Bestehender Straßenbaum

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)
33/29	max. 0,23	max. 0,46

Die max. zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
  - 2.2 **Seitliche Wandhöhe, Höhenlage:**

Erdgeschoß-Wohnebene Bereich-Ost: Seitliche Wandhöhe = max. 5,85 m über Bezugsebene Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden = max. 500,85 m ü. NN.  
 Erdgeschoß-Wohnebene Bereich-West: Seitliche Wandhöhe = max. 4,65 m über Bezugsebene Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden = max. 502,05 m ü. NN.  
 Nebengebäude: Seitliche Wandhöhe = max. 2,60 m über Bezugsebene Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden = 501,05 m ü. NN.

Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der v.g. Bezugsebene der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.

Für die Ermittlung der v.g. Bezugsebenen ist als Bezugshöhe die Oberkante des Kanalschachtes Nr. KM030 in der Pfarrer-Gschoßmann-Straße maßgebend.

PLANSTAND 05.08.2021

- Hinsichtlich der Geländeeinbindung ist die Freilegung des Kellergeschosses unzulässig, die Mindestdeckung des Plangeländes muss bis mindestens 0,3 m unter Oberkante Erdgeschoßfußboden an der jeweiligen Gebäudehälfte erfolgen.
3. **Art der Bauweise:** Es sind nur ein Einzelhaus zulässig.
  4. **Dachgestaltung:** Gleichschenkeliges Satteldach mit zwingend 22° Neigung. Die Dachüberstandsregelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden aufgehoben.
  5. **Bezugsgebot:** Im Übrigen sind die planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Stangenbergfeld“ 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.
2. **Erhaltung des Straßenbaumes im Bereich der Grundstückszufahrt:** Bei der Herstellung der Grundstückseinfahrt ist der dort außerhalb des Geltungsbereiches auf öffentlichem Straßengrund bestehende Straßenbaum zu beachten, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Beschädigungen oder Ausfall, welche auf Maßnahmen des Vorhabensträgers/Bauherrn im Zusammenhang mit der Errichtung der Grundstückszufahrt zurückzuführen sind, hat dieser den Laubbaum am selben Standort (Verschiebung in enger Abstimmung mit der Gemeinde um max. 3 m zulässig) in der vorhandenen Art und Größe auf seine Kosten zu ersetzen. Neben der Ersatzpflanzung hat er auch die 3-jährige Entwicklungspflege auf seine Kosten durchzuführen. Die Ersatzpflanzung hat spätestens 1/4 Jahr nach Beschädigung/Ausfall in der Hauptpflanzzeit für Bäume zu erfolgen.
3. **Wasserhaltung**
  - 3.1 **Grundwasser:** Kenntnisse über den Grundwasserstand sind bei Bedarf vom Bauherrn in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
  - 3.2 **Starkniederschläge** können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Zum Schutz vor Schäden durch flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen im Falle von Sturzfluten sind eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist auch das von außen dem Geltungsbereich zufließende Wasser zu berücksichtigen. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. wasserdichte Keller und Lichtschächte, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind dabei auszuschließen. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten.
  - 3.3 **Niederschlagswasser:** Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
4. **Denkmalpflege:** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

BEBAUUNGSPLAN  
STANGENBERGFELD  
GEMEINDE ENGELSBERG



4. ÄNDERUNG  
GEMÄSS §13a BAUGESETZBUCH

für das Grundstück Fl.Nr. 33/29 der Gemarkung Engelsberg

Die Gemeinde Engelsberg erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 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 05.08.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2021 wurden in der Zeit vom 14.06.2021 bis 15.07.2021 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und in der Zeit vom 14.06.2021 bis 15.07.2021 die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 05.08.2021 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.05.2021 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den 13.08.2021 (M. Lackner 1.Bgm.)

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde durch die Gemeinde im Amtsblatt der Gemeinde am 16.08.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 2 und 2 sowie Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde hingewiesen.

Engelsberg, den 16.08.2021 (M. Lackner 1.Bgm.)

PLANFERTIGER

Architekten+Stadtplaner  
Dipl.-Ing. H. Römstätter  
Bahnhofplatz 2  
83278 Traunstein  
Tel.: 0861/12348-Fax:13123  
Traunstein, den 06.05.2021  
geändert: 05.08.2021

PROJ. NR. TS 1217