

# BEBAUUNGSPLAN OFFENHAM

der Gemeinde Engelsberg Lks. Traunstein  
M 1 : 1000

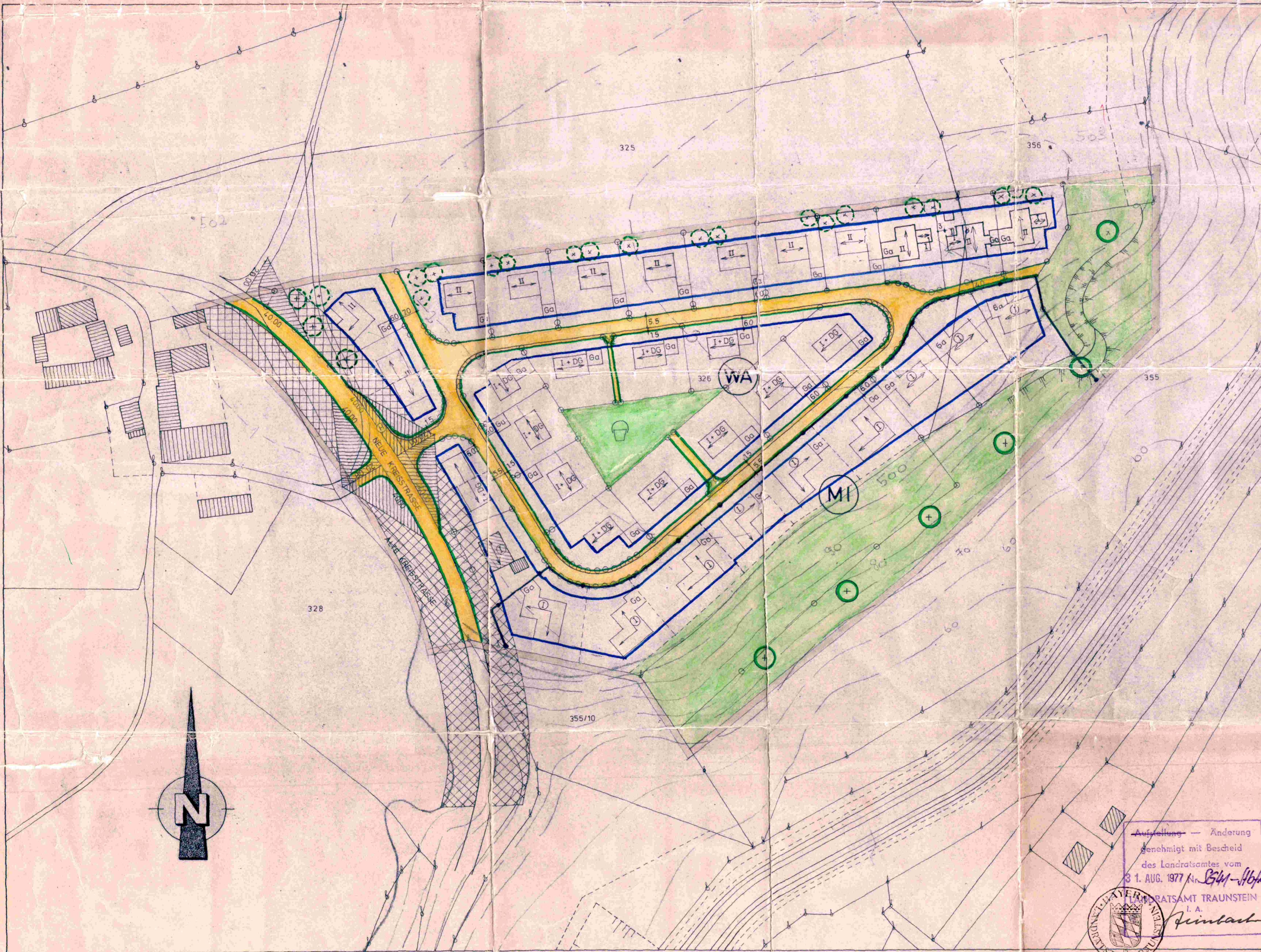
## ZEICHENERKLÄRUNG

### a) für die Festsetzungen

- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIDL. NUTZUNG
- MISCHGEBIET
- ALLGEM. WOHNGEBIET
- SICHTDREIECK
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE
- GRÜNFLÄCHE
- ZWINGEND ERDGESCHOSS
- ERD- UND 1 VOLLGESCHOSS (HÖCHSTGRENZE)
- ERD- UND DACHGESCHOSS (HÖCHSTGRENZE)
- KNIESTOCK MÖGLICH
- FIRSTRICHTUNG
- KINDERSPIELPLATZ
- ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER
- ZU PFLANZENDE HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER

### b) für die Festsetzungen

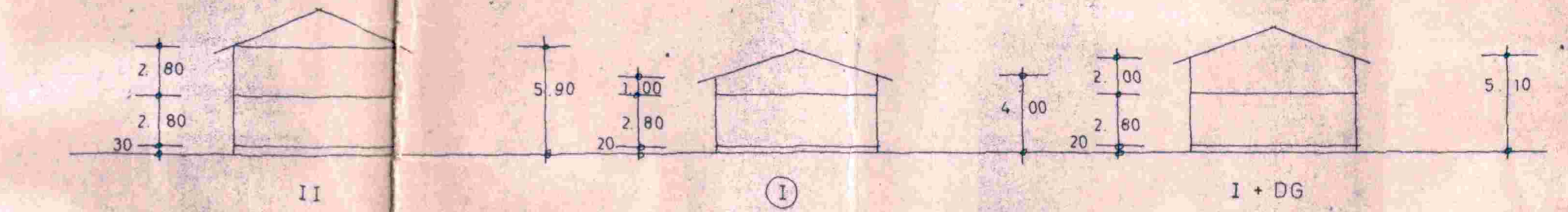
- BAUVERBOTSZONE AN DER KREISSTRASSE
- MASSZAH
- BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORSCHLAG ZUR TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- FLURSTÜCKNUMMERN
- VORGESCHLAGENE FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN



Die Gemeinde Engelsberg erläßt gemäß §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257), Art. 43 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 5.12.1975 (GVBl. S. 599), Art. 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 237) und der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als Satzung.

### WEITERE FESTSETZUNGEN

#### GEBÄUDEHÖHEN



1. "Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt".
2. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 350 qm betragen, bei Doppelhäusern muß die Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte mindestens 400 qm betragen.
3. Alle Gebäude müssen ein Satteldach erhalten. Dachneigung: angebotene Pfannen. Dabei müssen folgende Dachneigungen eingehalten werden:
 

Bautyp I	13°
Bautyp II	18° - 22°
Bautyp I + DG	20° - 24°
4. Die Abstände der Gebäude untereinander und zu den Grundstücksgrenzen bemessen sich nach der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 mit 7)
5. Nebengebäude (Garagen) dürfen nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und nicht aufgestockt werden.
6. Einfriedungen dürfen nicht höher als 0,30 m sein, gemessen ab OX Straße. Durchlaufende Betonsockel höher als 0,15 m oder Säulen aus Betonformstücken sind untersagt. Einzäunung: im Straßenbereich 0,30 m hoher Holzzaun natur, als Grundstücksgrenzung 0,30 m hoher Maschendraht mit Bepflanzung. Für Einfriedungen in Sichtdreiecken gilt jedoch Nr. 7.
7. Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante um nicht mehr als 0,30 m überragen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitende bauliche Anlagen errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden.
8. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,00 m entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor muß ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf nicht durch Ketten, Planken oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen hinein aufschlagen.
9. Sämtliche Außenstriche sind in hellen pastellfarbigen Tönen zu halten. Grelle Anstriche sind nicht gestattet; ebenso Außenverkleidungen mit Asbestzementplatten ungl.
10. Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Kreisstraße dürfen nicht angelegt werden.
11. Der Gebäudebestand auf dem als Grünfläche ausgewiesenen Grundstückshang an der Südostgrenze des Baugebietes ist aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes zu erhalten. Veränderungen dürfen nur im Rahmen einer etwaigen notwendigen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, und hier wiederum nur mit Zustimmung der Kreisverwaltungsbehörde Landratsamt vorgenommen werden.
12. Die Gebäudehöhen sind wie folgt festgesetzt: I = 4,00m, II = 5,90m, I + DG = 5,10m. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der fertigen Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
13. Die Geschosflächenzahl wird wie folgt festgesetzt: I = 0,25; II = 0,35; I + DG = 0,35.
14. Doppelhäuser sind zueinander versetzt anzuordnen, dazugehörige Garagen bzw. Nebengebäude, sowie die Außengestaltung (Fenster, Balkone, Verkleidungen u.ä.) dürfen bei den beiden Haushälften nicht symmetrisch angeordnet werden.
15. Mindestbepflanzung: Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Baum.
16. An der Nordgrenze und an der Nordwestgrenze des Baugebietes sind aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 BBauG) je Baugrundstück bis 1000 qm Fläche mindestens 2 heimische, standortgerechte Laubbäume und je Grundstück über 1000 qm Fläche mindestens 3 derartige Bäume zu pflanzen.

<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 4. April 1977 bis 5. Mai 1977 in Engelsberg öffentlich ausgelegt.</p> <p>Engelsberg, 25.05.1977</p> <p> (Bürgermeister)</p>	<p>Die Gemeinde Engelsberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.05.1977 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.</p> <p>Engelsberg, 27.05.1977</p> <p> (Bürgermeister)</p>
<p>Das Landratsamt Traunstein hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 31.8.1977, Nr. 56.41.56/1000 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 25.11.1969 GVBl. S. 370 genehmigt.</p> <p>Traunstein, .....</p> <p>(Landratsamt)</p>	<p>Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 29.8.1977 im Gemeinderat gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Genehmigung und die Auslegung sind am 29.8.1977 ortsüblich durch Bekanntmachung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.</p> <p>Engelsberg, 19.10.1977</p> <p> (Bürgermeister)</p>

Auslegung - Änderung  
Genehmigt mit Bescheid  
des Landratsamtes vom  
31. AUG. 1977 Nr. 5641-56/1000  
Landratsamt Traunstein  
i. A.  
 (Bürgermeister)

Trostberg, den 21.05.1972  
geändert 15.09.1973  
16.11.1973

Obing, den 31.08.1976  
Der Architekt  
geändert 19.11.1976

FRANZ HAINZ  
Architekt  
8931 Obing  
Tel. 089 24117