

# ÄNDERUNG / ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN "ÄNDERUNG/ERWEITERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE OFFENHAM UND OFFENHAM-NORD" GEMEINDE ENGELSBURG



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 06.08.2009 die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung/-erweiterung mit Begründung in der Fassung vom 11.03.2010 wurde in der Zeit vom 27.04.2010 bis 31.05.2010 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 07.10.2010 wurde die Bebauungsplanänderung/-erweiterung in der Fassung vom 10.06.2010 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den 08.10.2010



(M. Lackner, 1. Bürgermeister)

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung/-erweiterung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 06.11.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung/-erweiterung 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 15.11.2010



(M. Lackner, 1. Bürgermeister)

## PLANFERTIGER



Dipl. Ing. Anton Zeller  
Regierungsbaumeister  
Dipl. Ing. H. Romstätter  
Bahnhofstrasse 22  
83278 Traunstein  
Tel.: 0861/12348-Fax: 13123  
PROJ. NR. RD 0931

Traunstein, den 23.10.2009

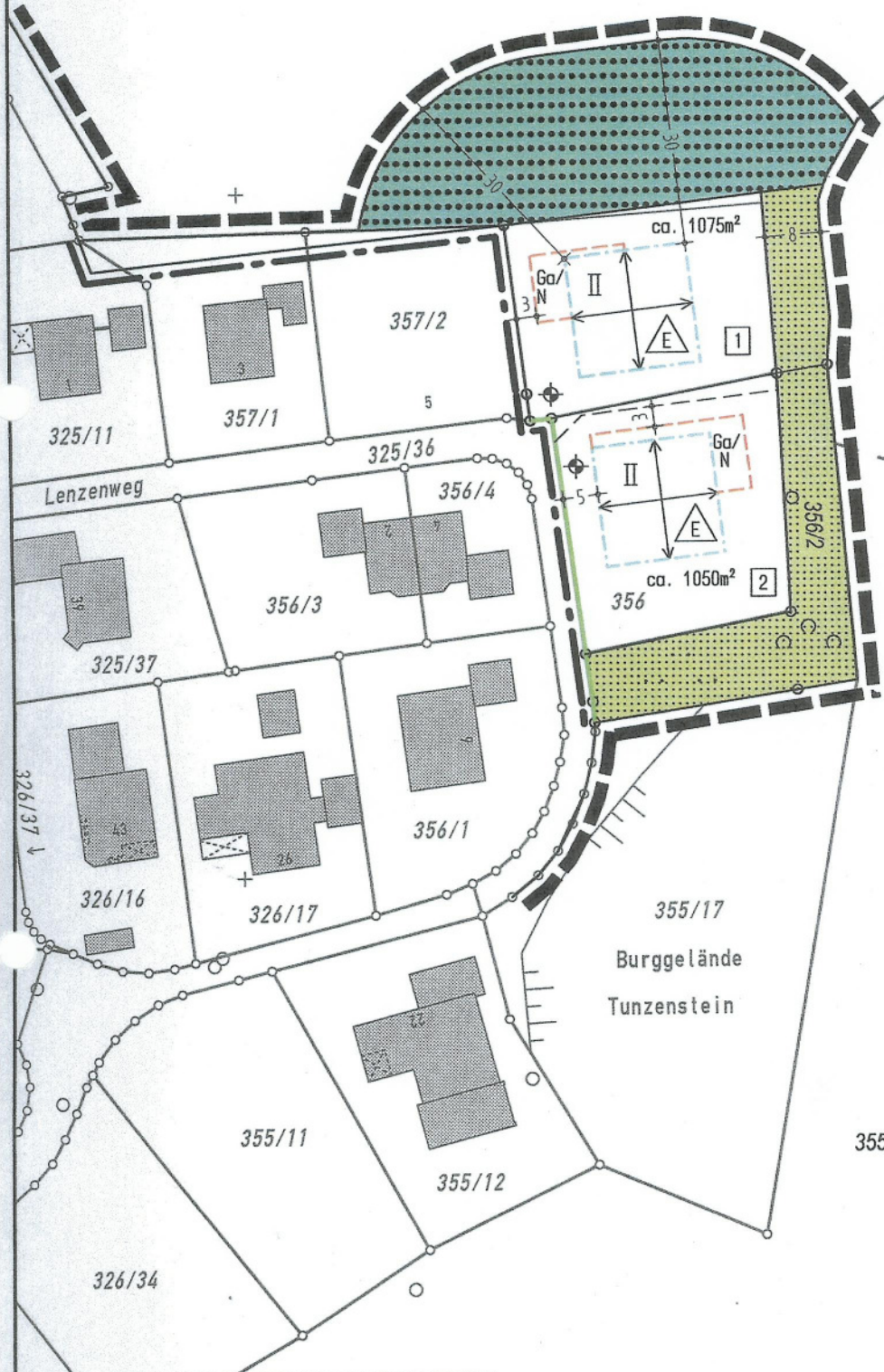
**3.** Änderung des Bebauungsplanes  
Plan der Plansammlung des  
Landratsamt Traunstein **401 / 402**



Ω Ω  
Λ Λ Λ  
Ω Ω

357

Ω Ω  
Λ Λ Λ  
Ω Ω

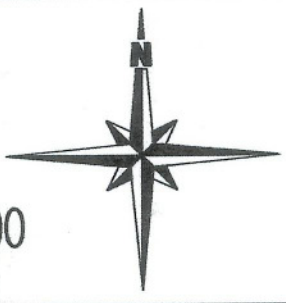


360

355/17  
Burggelände  
Tunzenstein

355

M 1:1000




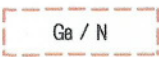

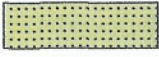




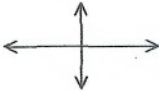


55


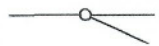






# ZEICHENERKLÄRUNG

## A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	Nur Einzelhäuser zulässig
	Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen / Nebengebäude
	Strassenbegrenzungslinie
	Private Grünflächen für ökologische Maßnahmen
	Waldumbafläche
	Grenze des Bebauungsplans
	Grenze der Bebauungsplanänderung/-erweiterung
	Maßzahl in Metern (z.B. 3,00m)
	Firstrichtung wahlweise, um max. 10° verschwenkbar

## B) PLANLICHE HINWEISE

	Bestehende Gebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksteilung
	Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 356)
	Parzellennummerierung (z.B. 2)
	Bestehender Kanal - Hausanschlußschacht

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

### 2. Maß der baulichen Nutzung:

<u>2.1 Zulässige</u>	<u>Grundfläche</u>	<u>Geschoßfläche</u>
Hauptgebäude	max. 125 m <sup>2</sup>	max. 250 m <sup>2</sup>
Garagen-/Nebengebäude	max. 50 m <sup>2</sup>	

Die Grundflächenzahl darf max. 0,20 betragen, wobei die planlich festgesetzten Grünflächen der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht zuzurechnen sind.



2.2 Seitliche Wandhöhe: Hauptgebäude Parz.Nr. 1 max. 5,20 m/ min. 4,20 m; Hauptgebäude Parz.Nr. 2 max. 6,50 m/min. 5,50 m; Garagen-/Nebengebäude max. 3,00 m, jeweils gemessen von fertiger Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.

**3. Grünordnungsmaßnahmen:**

3.1 Private Grundstückflächen: Auf Parz.Nr. 2 sind entlang des Lenzenweges 4-5 heimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume gemäß Umweltbericht zu pflanzen.

3.2 Private Grünflächen für ökologische Maßnahmen: Waldumbaufläche und Hangschutzstreifen gemäß den Festlegungen im Umweltbericht.

**4. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:**

Gemäß Festlegung Umweltbericht.

## D) TEXTLICHE HINWEISE

**1. Immissionsschutz:** Auf die von der Bundesstraße 299 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BimSchV).

**2. Regenwasserbehandlung:** Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. 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 < 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der *Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)* und der *Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)* sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

**3. Sparten:** Im Bereich entlang des Lenzenweges befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**4. Haftungsausschlusserklärung:** Bezüglich des Restrisikos durch herabfallende Baumteile oder umgestürzte Bäume wird von den Grundstücksbesitzern gegenüber dem Waldbesitzer und der Genehmigungsbehörde eine Haftungsausschlusserklärung gefordert.

**5. Im übrigen** gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans weiterhin.