



Gemeinde Engelsberg

Landkreis Traunstein
Regierungsbezirk Oberbayern

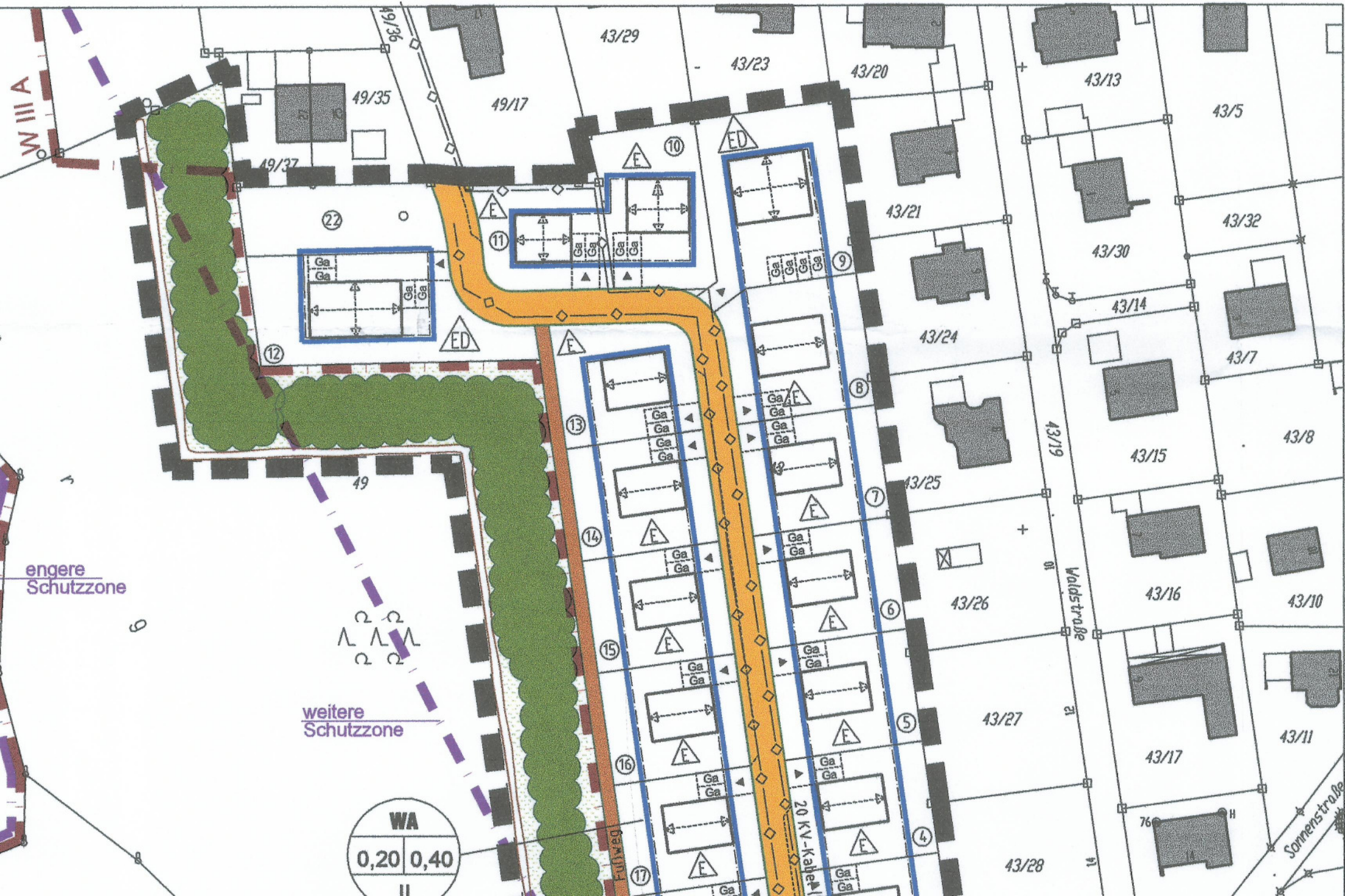
Stand vom: 11.10.2007

BEBAUUNGSPLAN

"Doblwald"

SG 4.40/401

Bebauungsplan M = 1:1000



W III A

engere Schutzzone

weitere Schutzzone

WA	
0,20	0,40
II	

43/29

43/23

43/20

43/13

43/5

49/35

49/17

49/37

43/21

43/32

22

43/30

11

9

43/14

12

43/24

43/7

49

13

8

43/15

43/8

43/25

14

7

43/19

1

43/16

43/10

43/26

15

6

Waldstraße

0

43/17

43/11

43/27

16

5

43/17

43/11

43/28

17

4

76

Fulvastraße
20 KV-Kabel

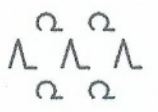
Sonnenstraße

weitere Schutzzone



49/3

W II



Der Kanal

20 KV-Kabel (Bestand)
Kanal mit P/W-Anlage

Geschäft

W III B

43/27

43/17

43/11

43/28

43/18

41/5

43/22

41/12

41/53

41/32

41/18

41/15

41/19

41/20

16

17

18

19

20

21

5

4

3

2

1

S



Übersichtsplan M = 1:5000



Lageplan Ausgleichsflächen M=1:5000



Präambel:

Die Gemeinde Engelsberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 07.08.2003, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Planliche Festsetzungen

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

1. Art der Baulichen Nutzung

(Par 5 Abs. 2 Nr. 1, Par. 9 Abs. 1 BauGB, Par. 1 bis 11 BauNVO)

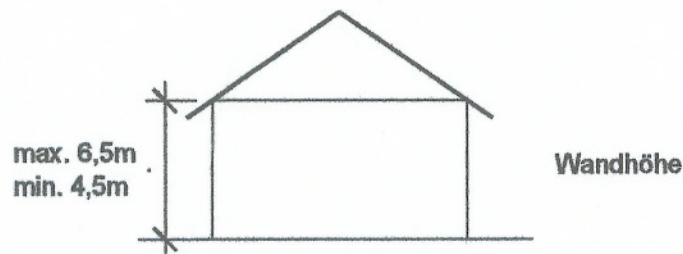


2. Mass der baulichen Nutzung

(Par 5 Abs. 2 Nr. 1, Par. 9 Abs. 1 BauGB, Par. 16 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,20

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(Par 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Par. 22 und 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4. Verkehrsflächen

(Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Gehweg, Fußweg



Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungsleitungen

(Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



20 KV-Hochspannungskabel

6. Grünflächen

(Par. 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche



festgesetzte Ausgleichsfläche im Bebauungsplan

7. Grünordnerische Festsetzungen



Streuobstwiese

8. Sonstige Planzeichen



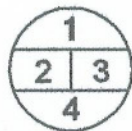
Sichtdreieck



Firstrichtung zwingend



Firstrichtung freigegeben



Nutzungsschablone

1. Gebietsart

2. Grundflächenzahl

3. Geschoßflächenzahl

4. maximale Zahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzungen

A Einfriedungen

Material und Ausführung: Holz mit entsprechender Hinterpflanzung

Höhe des Zaunes: max. 1,00 m

Sockel: nur nicht sichtbare Einzelfundamente für die Säulen zulässig

B Dächer
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 - 28 °.
Farbe: rot / rotbraun

C Fassadengestaltung
Für die Fassaden sind zulässig:
- Putze
- Holzverkleidungen

D Gelände
Der natürliche Geländeverlauf darf, außer über Einzelnachweis durch die Bauzeichnungen (Par. 31 Abs. 1 BauGB), nicht wesentlich verändert werden, es sei denn durch entsprechende Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren.
Der evtl. notwendige Höhenausgleich zwischen seitlich benachbarten Grundstücken muss durch sanfte Geländemodellierung erfolgen.
Auf- oder Abgrabungen dürfen ein Maß von 0,4m im Vergleich zum Urzustand nicht überschreiten

E Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nicht zulässig

F Wasserwirtschaft
Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Die untergeordneten Verkehrsflächen wie z.B. Kraftfahrzeugstellplätze sind versickerungsunfähig zu gestalten (z.B. raserverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Mineralbetondecke). Gleiches gilt für Stand- und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.
Im jeweiligen Bauplan ist auch die Regen-Entwässerung detailliert darzustellen.

Niederschlagswasser, ist über offene Gräben und Mulden oder Kanäle den gemeindlichen Regenwassersystem bzw. Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

G Stellplätze
Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Ausgenommen sind die Parzellen 1 und 21.

H Seitenverhältnis Gebäude
Das Seitenverhältnis der Wohngebäude muß mindestens betragen: 1:1,2

Grünordnerische Festsetzungen

I Grünordnung

Grünflächen öffentlich

Die Begrünung der Erschließungsstraßen erfolgt mit Hochstämmen:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Hochstamm, 3xv., 18-20 cm Stammumfang

Fraxinus excelsior - Esche

Hochstamm, 3xv., 18-20 cm Stammumfang

Innerhalb der Sichtdreiecke ist nur eine Bepflanzung mit Hochstämmen möglich.

Die Wiesenflächen sind als Magerwiesen mit max. 15 cm Oberbodenauftrag anzulegen und einmal pro Jahr zu mähen.

Öffentliche Grünflächen innerhalb des Baugebietes

Baumbepflanzung:

Es sind Bäume der Pflanzenliste zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

Gehölzgruppen mit oberbodenfreien Inseln:

Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. 30 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Die dichte Bepflanzung wird zur Erhöhung des Lebensraumangebotes durch oberbodenfreie Inseln ergänzt.

Die Wiesenflächen sind als Magerwiesen mit max. 15 cm Oberbodenauftrag anzulegen und einmal pro Jahr zu mähen.

Grünflächen privat

Begrünung mit Großbäumen bzw. Kleinbäumen:

Zur Aufwertung des Straßenraumes sind in Ergänzung zur Straßenbegleitpflanzung mit Großbäumen, Kleinbäumen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Es sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Bei den als Pflanzgebot festgesetzten Bäumen ist der im Plan bezeichnete Standort weitgehend einzuhalten. Grundstückszufahrten sind so zu planen, dass die Abstände der Bäume, wie im Plan bezeichnet, eingehalten werden können.

Begrünung mit Gehölzen:

Die Gehölzpflanzungen sind baumreich anzulegen. Der Pflanzabstand ist 1,50 x 1,50 m. 30% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen.

Gehölzarten siehe Pflanzenliste

Zäune sind mit mindestens einer Reihe Gehölze vorzupflanzen.

Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:

Nadelgehölze aller Art, säulenförmige, hängende und buntlaubige Arten und Sorten, sowie geschnittene Hecken. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden, lediglich in Gebäudenähe können einzelne Ziergehölze verwendet werden.

Mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen, wobei Beläge mit Rasenfuge nicht als Grünfläche zu werten sind.

Je 5 Stellplätze für PKW ist ein Großbaum zu pflanzen. Es können die Arten der Pflanzenliste verwendet werden.

Zu jedem Bauantrag ist ein Freifächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 einzureichen.

Beläge

Beläge Privat

Zufahrten und Bewegungsfächen sind soweit wie möglich in Pflasterbelag zu erstellen.

Pflanzenliste der Gehölze, die verwendet werden können

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Alnus incana</i>	-	Grauerle
<i>Betula pendula</i>	-	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Malus silvestris</i>	-	Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	-	Wildkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	-	Holzbirne
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	-	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	-	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	-	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa pimpinelli jolia</i>	-	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose
<i>Salix</i> i. Arten	-	Weiden i. Arten
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Wasserschneeball

Zeichenerklärung für die Hinweise

Kartenzelchen für die bayerischen Flurkarten Grenzpunkte und Grenzen



geplante Grundstückseinteilung

Bauwerke



Wohngebäude/Nebengebäude Bestand



vorgeschlagener Baukörper



Umgestaltung von Flächen für Garagen

Verschiedenes

194/9

Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 198



Grundstückseinfahrt

22

Nummer Parzelle



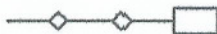
Grenzen des Wasserschutzgebietes nach dem Vorschlag Dr. Schott vom 09.07.2007: W II, W III A sowie W III B



Grenzen der engeren Schutzzone sowie der weiteren Schutzzone des Schutzgebietes der Verordnung des Landratsamtes Traunstein über das Wasserschutzgebiet für den Brunnen Dobl vom 10.05.1979 nach dem Schutzgebietsvorschlag des Bayerischen Landesamtes für Wasserversorgung und Gewässerschutz vom 15.10.1965



flacher Erdwall



Sammelkanal Oberflächenwasser und Abwasser mit Pumpwerk

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

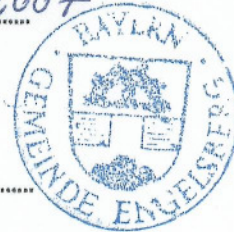
- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2007 hat in der Zeit vom 03.04.2007 bis 24.04.2007 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2007 hat in der Zeit vom 26.04.2007 bis 08.06.2007 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2007 bis 13.09.2007 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2007 bis 06.08.2007 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.10.2007 als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den 12.10.2007

Gemeinde Engelsberg
-Siegel-

Ketzer

.....
Franz Ketzer, 1. Bürgermeister



- g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.12.2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Engelsberg, den 27.12.2007

Gemeinde Engelsberg
-Siegel-

Ketzer

.....
Franz Ketzer, 1. Bürgermeister

