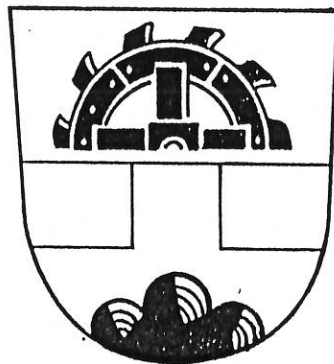


BEBAUUNGSPLAN

"ENGELSBERG"

GEMEINDE ENGELSBERG



B E G R Ü N D U N G

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ENGELSBURG"

DER GEMEINDE ENGELSBURG

PLANUNG: DIPL.ING.(FH) DIETER JILG  
SIMON-IRSCHL-STRASSE 3  
8261 ENGELSBURG

---

INHALT

1. Grund zur Erstellung der vorliegenden Planung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Planungsunterlagen
4. Lage und Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
5. Bebauungsmerkmale
6. Infrastruktur
7. Verkehrserschließung
8. Gestaltung der Freiflächen
9. Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
10. Kosten der Erschließung
11. Auswirkungen der Planung

## 1. Grund zur Erstellung der vorliegenden Planung

---

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Engelsberg" ist die Absicht der Gemeinde Engelsberg, einen einheitlichen Bebauungsplan für das Ortsgebiet Engelsberg sowie die Schaffung einer Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Ortes.

Es wird damit gerechnet, daß das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes innerhalb von vier Jahren vollständig bebaut wird.

Der vorliegende Bebauungsplan soll aber auch die Möglichkeit einer dichteren Bebauung im Ortskern sowie eine allgemeine Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz geben. Dies soll dem Wohnbedarf der bereits ansässigen Bevölkerung Rechnung tragen (Einheimischenbedarf), ohne daß zusätzlich Baugrund gekauft werden muß.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 26.10.1990 sowie dem Bebauungsplan für das Ortsgebiet vom 1.3.1977 und dem Bebauungsplan "Eitinger Feld" vom 21.6.1982 entwickelt.

Die Gemeinde Engelsberg hat zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Engelsberg von 1977 im Jahre 1985 eine Neuaufstellung eingeleitet. Das Verfahren wurde dann jedoch nicht zum Abschluß gebracht. Die Gemeinde ließ sich dabei damals von der Erwägung leiten, Baugenehmigungen könnten auch bereits unter der Annahme der sog. Planreife für den 1985 er Entwurf erteilt werden, sodaß im Interesse der Bauwerber eine größere Flexibilität bei der Behandlung von Bauanträgen gegeben sei. Nachdem die sog. Planreife für einen Bebauungsplanentwurf nach einigen Jahren jedoch nicht mehr angenommen werden kann, hat das Landratsamt Traunstein mit Schreiben vom 18.7.1991 vorgeschlagen, den Bebauungsplanentwurf auf den neuesten Stand zu bringen und das Verfahren mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschuß wieder aufzunehmen

Die Festsetzung der beiden jetzt bestehenden Bebauungspläne wurde teilweise übernommen und teilweise erweitert.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

---

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelsberg vom 26.10.1990 ist die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne von § 4 sowie als Dorfgebiet im Sinne von § 5 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) dargestellt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne von § 4 sowie als "Mischgebiet" im Sinne von § 6 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) festgesetzt.

## 3. Planungsunterlagen

---

Als Planungsunterlagen wurden die Katasterpläne M 1 : 1000 des Vermessungsamtes Traunstein zugrunde gelegt.

Für Maßgenauigkeit kann keine Gewähr übernommen werden, da Planverzerrungen, die durch Vervielfältigungen entstanden sind, zu entsprechenden Ungenauigkeiten führen.

Neubauten, die in den Planungsunterlagen des Vermessungsamtes Traunstein noch nicht berücksichtigt waren, wurden nachgetragen.

#### 4. Lage und Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das gesamte Ortsgebiet Engelsberg, außer das Gebiet des Bebauungsplanes "Engelsberg-Pfarrfeld" im Nordosten, sowie des Bebauungsplanes "Engelsberg-Süd" im Süden.

Begrenzt wird der Bereich des Bebauungsgebietes im

Nordwesten: Von den Grundstücken Fl.Nrn. 46, 47, 44  
50, 41/1, 41, 40 und 39

Nordosten: Von den Grundstücken Fl.Nrn. 122, 124,  
112 sowie vom Gebiet des Bebauungspla-  
nes "Engelsberg Pfarrfeld" mit den  
Grundstücken Fl.Nrn. 109, 108/16,  
108/17, 111/25, 111/15, 111/14, 111/22,  
111/19, 111/24, 108/20, 108/28, 108/27,  
108/33, 108/35, 107/1, 104/9, 104/6 und  
dem Grundstück Fl.Nr. 104

Südwesten: Von den Grundstücken Fl.Nrn. 23, 102,  
26, 27, 30/6, 33 und 41/50  
Im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn.  
102 + 26 befindet sich der Bauungs-  
plan "Notburga-Feld" in Aufstellung.

Süden: Vom Gebiet des Bebauungsplanes  
"Engelsberg-Süd" mit den Grundstücken  
Fl.Nrn. 41/29, 41/28, 41/27, 41/26,  
41/23, 41/22, 41/24, 41/25, 41/14,  
41/13, 41/12, 41/32, 41/31, 41/18  
und 42.

Westen: Von den Grundstücken Fl.Nrn. 43, 49,  
49/5, 44, 49/6, 49/30 und 49/31

## 5. Bebauungsmerkmale

---

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bauland liegt auf einem Hügel und fällt allseitig mit ca. 5 - 10 % ab. Bei einer Tiefe von ca. 25- 30 m ist Grundwasser zu erwarten. Der Boden besteht aus einer 3 - 8 m starken Lehmschicht, die in Nagelfluh oder in leicht lehmigen Kies übergeht. Die Tragfähigkeit des Bodens ist unterschiedlich.

Im Baugebiet liegen die Kirche, die Volksschule, das Rathaus, eine Omnibushaltestelle, sämtliche Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Vielzahl von Wohnhäusern, in erdgeschoßiger, zweigeschoßiger und dreigeschoßiger Bauweise.

Bis auf einige Baulücken ist die Bebauung in diesem Gebiet abgeschlossen. Der größere Baumbestand ist im Bebauungsplan gekennzeichnet, bzw. vorgeschlagen. Niederer Baumbestand sowie Strauchwerk ist bereits reichlich vorhanden.

Um einen harmonischen Übergang von der Ortsrandbebauung zu der angrenzenden freien Landschaft zu gewährleisten, wurden die Gebäudehöhen der auf den Ortsrandgrundstücken liegenden Häuser teilweise mit IIU bzw. IID festgesetzt.

Die Form der Baukörper soll ortstypisch sein und sich harmonisch dem Gelände anpassen, sodaß eine aufgelockerte Hauslandschaft entsteht.

## 6. Infrastruktur

---

Die Erschließung des Baugebietes ist bereits durch die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde Engelsberg vorhanden oder kann durch unmittelbaren Anschluß geschaffen werden.

Die Trinkwasserversorgung ist durch ein umfangreiches Rohrnetz und dessen Anschluß an die Pump- und Brunnenanlagen der Wasserversorgung Engelsberg sichergestellt. Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 43/3, Raiffeisenplatz 4 eine Druckkesselanlage für die Erzeugung des Wasserdruckes.

An der westlichen Grenze des Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 49/6, 49/30 und 49/31 befindet sich das Wasserschutzgebiet der Wasserversorgung Engelsberg.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energiegenossenschaft Engelsberg. Hier steht eine Trafostation auf dem Grundstück Fl.Nr. 117/3 in der Birkenstraße, sowie auf dem Grundstück Fl.Nr. 102/14 an der Ludwig-Thoma-Straße.

Sämtliche Stromleitungen sind als Erdkabel ausgebildet, lediglich das Wohnhaus Birkenstraße 6 mit Fl.Nr. 116/8 ist mit einer Oberleitung an die Trafostation auf dem Grundstück Fl.Nr. 117/3 angeschlossen.

Die Beseitigung des Abwassers ist durch den Anschluß an den bereits realisierten Gemeindekanal gesichert. Mehrere Hauptstränge des bereits gebauten Gemeindekanals führen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Entsprechende Stichleitungen für die Hausanschlüsse sind bereits vorhanden.

Abfälle werden in Tonnen sowie Containern von der Müllbeseitigung des Landkreises Traunstein beseitigt.

## 7. Verkehrserschließung

---

Der Bereich des Bebauungsplanes wird mit der Garchinger Straße (KR TS 8) in Südwest-Nordost-Richtung sowie mit der Kraiburger Straße und Trostberger Straße (KR TS 9) in Nordwest-Südost-Richtung vom überörtlichen Verkehr erschlossen. Die Straßen besitzen eine Breite von 8,0 m.

Entsprechende Ring- und Stichstraßen mit einer Breite von 6,5 m erschließen das restliche Gebiet des Bebauungsplanes. Diese Erschließungsstraßen werden zur Zeit mit Hilfe von Geschwindigkeitsbegrenzungen verkehrsberuhigt und somit ein reger Durchgangsverkehr auf diesen Straßen vermieden. Im Rahmen einer künftigen Dorfgestaltung sollen diese innerörtlichen Straßen zusätzlich mit bepflanzten Parkbuchten bzw. Buchten mit Großsteinpflaster, verbunden mit Rasenfugen und entsprechenden Grünbereichen mit Rastplätzen usw. ergänzt werden und neben der Verkehrsberuhigung für eine Auflockerung des Ortsbildes sorgen.

Der als Parkplatz ausgebildete Raiffeisenplatz soll als Dorfplatz umgestaltet werden und in der vorhandenen Größe erhalten bleiben.

Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (private Stellplätze) wurden auf den einzelnen Parzellen angeordnet.

Die Pflasterung der Hauszufahrten zu den Parzellen und Stellplätzen sollen mit Großsteinpflaster mit Rasenfuge bzw. als Schotterwege ausgeführt werden.



## 8. Gestaltung der Freiflächen

---

Die Freiflächen sind so gestaltet, daß sich möglichst zusammenhängende Grünflächen ergeben. Die Bepflanzung mit Bäumen ist auf die Bebauung abgestimmt. Es sind nur heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Die Stellung der Wohnhäuser und Nebengebäude zu den Verkehrs- und Freiflächen soll Winkel und Ecken für Freiflächen erbringen, die für die Geborgenheit der Hausbewohner Sorge tragen.

An der Nordwestseite des Baugebietes wurde rechts von der Kraiburger Straße (KR TS 9) ein Grünstreifen mit Einzelbäumen zur Beschattung der Kreisstraße angeordnet. Im selben Bereich wurde links von der Kreisstraße (KR TS 9) eine Grünfläche mit Gehölzen zur Abgrenzung des dahinterliegenden Baugebietes geschaffen. Sie dient dem Sicht- und Lärmschutz. Die Grünfläche zwischen Schule, Schulstraße, Turnstraße und Kraiburger Straße wird für sportliche Tätigkeit genutzt.

Weitere kleine Grünflächen mit Baumbestand wie am Parkplatz sowie zwischen Rathaus und Kraiburger Straße dienen der Ortseingrünung.

Zur allgemeinen Nutzung ist im Bereich des Baugebietes ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Dieser liegt an der Gartenstraße zwischen Birkenstraße und Simon-Irschl-Straße mit der Fl.Nr.120.

## 9. Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

---

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beläuft sich auf ca. 319.100 qm, davon entfallen auf

a) überbaute Flächen für das allgemeine Wohngebiet	ca.	158.900 qm
b) überbaute Flächen für das Mischgebiet	ca.	65.800 qm
c) Straßenverkehrsflächen einschließlich der Verkehrsgrünflächen	ca.	51.500 qm
d) Fläche für öffentliche Grünflächen sowie für das Ortsbild bedeutsame Grünflächen zur Ortseinkerbung	ca.	25.100 qm
e) Flächen für Gemeinbedarf	ca.	17.800 qm
		<hr/>
Gesamt:	ca.	319.100 qm

=====

## 10. Kosten der Erschließung

---

Für die Gemeinde Engelsberg entstehen für die Erschließung sowie städtebaulichen Maßnahmen des Baugebietes "Engelsberg" keine zusätzlichen Kosten.

Das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegte Gebiet ist bereits in früheren Jahren voll erschlossen worden. Es sind lediglich noch vorhandene Baulücken zu schließen.

Anschlußgebühren und Beiträge für Versorgungsleitungen und Kanalisation, die durch diese Bauherren und Grundstückseigentümer noch zu leisten sind, bleiben unberücksichtigt.

## 11. Auswirkung der Planung

---

Der Bebauungsplan in vorliegender Form fördert die Ausbildung des Ortszentrums im bestehenden und gewachsenen Ortskern um Kirche, Schule und Rathaus.

Das dem Ortskern anschließende Mischgebiet sowie die Mischgebiete längs den Hauptverkehrsstraßen ermöglichen die standortgerechte Ansiedlung von Geschäften und Versorgungseinrichtungen jeglicher Art. Ein ruhiges und erholsames Wohnen wird somit für die restlichen Flächen des Bebauungsplanes, das allgemeine Wohngebiet, gewährleistet. Es entsteht dadurch die Möglichkeit, den Ort optisch vorteilhaft in die Landschaft einzugliedern; das heißt, der dichtbebaute Ortskern mit einzelnen Grüninseln, anschließend das Wohngebiet mit Einzelhäusern in Nutz- und Grünanlagen, die am Ortsrand mit der umgebenden Landschaft verschmelzen können, bilden eine ortsplannerisch sinnvolle Abstufung.

Der bestehende Sportplatz mit seinem umgebenden Bewuchs ist eine gutangelegte Reserve, die in späteren Jahren sinnvoll als Park- und Grünanlage oder als Bauplatz kommunaler Bauten mit großzügig angelegten Grünflächen genutzt werden kann.

Es ist insgesamt zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung vorteilhaft auf die persönlichen Lebensumstände der in Engelsberg wohnenden und arbeitenden Bürger auswirken wird.

Engelsberg, den 6. Februar 1992



.....  
1. Bürgermeister

Planverfasser:



Ing.-Büro Jilg  
Simon-Irschi-Straße 3  
84549 Engelsberg  
Tel. (08634) 7560  
Fax (08634) 6489

.....  
Engelsberg, den 6. Februar 1992

FORTSCHREIBUNG DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ENGELSBERG"  
GEMEINDE ENGELSBERG VOM 6.2.1992

PLANUNG: DIPL.ING. (FH) DIETER JILG  
SIMON-IRSCHL-STRASSE 3  
8261 ENGELSBERG

---

Nach Beschlußfassung des Gemeinderates vom 2.4.1992 zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Engelsberg" der Gemeinde Engelsberg überarbeitet. Die geänderten Planunterlagen beinhalten die redaktionellen Änderungen gemäß den Stellungnahmen des Landratsamtes Traunstein.

Auf Grund der Anregung von Herrn Karl Renner mit Schreiben vom 10.3.1992 wird die Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung" im Bereich des Grundstückes mit Fl.Nr. 116/5 dahingehend geändert, daß die neue Linie in gerader Verlängerung der Linie zwischen Fl.Nr. 117/2 und Fl.Nr. 117/1 bis zur südwestlichen Grenze zwischen Fl.Nr. 116/5 und Fl.Nr. 116/8 weitergeführt wird. Anschließend verläuft die Linie in südöstlicher Richtung auf der Grenze zwischen Fl.Nr. 116/5 und Fl.Nr. 116/8 bis zur südwestlichen Ecke des Grundstückes mit der Fl.Nr. 116/8 und schließt dort an die bereits vorhandene Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung" an.

Auf Grund der Anregung von Herrn Gerhard Bayer mit Schreiben vom 17.3.1992 wird die textliche Festsetzung Nr. 3 "seitliche Wandhöhe" dahingehend geändert, daß bei Grundstücken mit der Festsetzung II (zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig) die seitliche Wandhöhe mit mind 4,50 m festgesetzt wird (Bisher: 5,50 m).

Auf Grund einer Besprechung vom 15.4.1992 beim Sachgebiet 40 und Abteilung 5 des Landratsamtes Traunstein wird im Bereich der Garchinger Straße die Geschoßflächenzahl für folgende Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Engelsberg von 0,6 auf 0,8 erhöht:

Fl.Nr. 116/2 (Garchinger Str. 1), 116/3 (Garchinger Str. 3), 116/4 (Garchinger Str. 5), 112/4, 116/5 (Garchinger Str. 7, Umfang vgl. Antrag Renner vom 10.03.1992), 117/1 (Gartenstr. 5), 118 (Gartenstr. 4), 118/2 (Garchinger Str. 9), 118/3 (Garchinger Str. 11), 111/10, 111/22, 111/20, 111/13 (Tulpenweg 4), 111/12 (Rosenweg 5), 111/9 (Garchinger Str. 14), 111/8 (Rosenweg 4), 111/7, 111/3 (Garchinger Str. 10), 111/4 (Notburgastr. 5), 111/2 (Garchinger Str.8) 21/1, 18, 19/2 (Garchinger Str. 4), 19/3 (Garchinger Str.3), 22 (Trostberger Str. 1).

Die Geschoßflächenzahl wird für folgende Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Engelsberg von 0,45 auf 0,60 erhöht:

Fl.Nr. 118/4 (Garchinger Str. 13), 124/1 (Garchinger Str. 15), 124/2 (Garchinger Str. 17), 124/18 (Simon-Irschl-Str. 1), 124/13 (Simon-Irschl-Str. 2).


Abweichend von der beschlußmäßigen Prüfung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange vom 02.04.1992 (Schreiben des Landratsamtes Traunstein, Sachgebiet 50, vom 19.03.1992) wird in Fällen, in denen die "Umgrenzung von Flächen für Garagen" in Verbindung mit einer Meßzahl von der Grundstücksgrenze entfernt festgesetzt wird, auf dem Nachbargrundstück die Baugrenze 3 m von der Grenze zurückgenommen.

Engelsberg, den 07.05.1992



.....  
1. Bürgermeister

Planverfasser:



Ing.-Büro Jilg  
Simon-Irschl-Straße 3  
84549 Engelsberg  
Tel. (08634) 7530  
Fax (08634) 6789

.....  
Engelsberg, den 07.05.1992

2. FORTSCHREIBUNG DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ENGELSBERG",  
GEMEINDE ENGELSBERG VOM 06.02.1992

PLANUNG: DIPL.ING. (FH) DIETER JILG  
SIMON-IRSCHL-STRASSE 3

8261 ENGELSBERG

---

Auf Grund der Stellungnahme des Sachgebietes 15 und einer Besprechung vom 21.07.1992 im Rathaus der Gemeinde Engelsberg mit dem Vertreter des Sachgebietes 15 sowie des Sachgebietes 40 werden folgende Verbesserungen in grünordnerischer Hinsicht in den Bebauungsplan "Engelsberg" aufgenommen:

Gartenstraße Fl.Nr.119

Im Teilstück der Gartenstraße nördlich der Simon-Irschl-Straße zwischen dem Grundstück Fl.Nr. 120/2 und Grundstück Fl.Nr.124/9 werden entlang des Straßenrandes beidseitig auf Fl.St. 119 Bäume alleeartig angeordnet.

Sportplatz Fl.Nr. 12/4

Auf der verbleibenden Fläche in dreieckiger Form auf der Fl.Nr. 12/4, im Norden angrenzend an das Spielfeld, im Süden angrenzend an die Schulstraße Fl.Nr. 6 und im Osten durch die Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung" begrenzt, wird eine Grünfläche mit heimischen Sträuchern und Bäumen als Hochstämme angeordnet.

Hartplatz Fl.Nr.114/1

Im südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 114/1 werden im Bereich des Hartplatzes entlang der Schulstraße Fl.Nr. 6 sowie an der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 12/4 von der Schulstraße bis zur Mitte der Schmalseite des Sportplatzes und an der Ostseite des Hartplatzes von der Schulstraße bis zum Nebengebäude heimische Sträucher angeordnet.

Fl.Nr. 113/22 und Fl.Nr. 114/1 außerhalb des Hartplatzes

Am äußeren Rand der beiden Grundstücke jeweils zur Schulstraße Fl.Nr. 6 und zur Turnstraße Fl.Nr. 113/20 werden Bäume als Hochstämme in gereihter Form angeordnet.

Die geänderten Planunterlagen beibehalten die Verdichtung der Eingrünung beim Fußweg mit der Fl.Nr. 120/27 (nördlich der Simon-Irschl-Straße) auf dem Grundstück Fl.Nr. 120/5 sowie Fl.Nr. 120/3, Wegfall der Pflanzliste für Sträucher als Unterpflanzung von Bäumen aus Punkt 9 der "textlichen Festsetzungen" sowie die redaktionellen Änderungen gemäß des Besprechungsergebnisses vom 21.07.1992.

Auf Grund der Anregung von Herrn Alois Müller mit Schreiben vom 31.07.1992 wird die "Umgrenzung der Flächen für Garagen" derart auf dem Grundstück Fl.Nr. 124/2 festgelegt, daß die nordwestliche Linie der "Umgrenzung der Flächen für Garagen" in 3 m Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft und die nordöstliche in 1,50 m Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 124/2 verläuft.

Dies hat eine Änderung der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 124/2 zur Folge (siehe Eintragung im Bebauungsplan) sowie auf dem Grundstück Fl.Nr. 124/17. Eben solche Verschiebungen der Baugrenze wurden bereits bei anderen, grenznahe zu errichtenden Garagen im Bebauungsplan "Engelsberg" vorgesehen.



Da auf Grund der vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, sowie die Ergänzungen in grünordnerlicher Hinsicht auf Grundstücken der Gemeinde Engelsberg erfolgen und die Eintragung der Garage "Müller" mit Einverständniserklärung des betroffenen Nachbarn bei der Gemeinde Engelsberg eingereicht wurde, muß der Bebauungsplan "Engelsberg" nach Auskunft bei Sachgebiet 40 des Landratsamtes Traunstein nicht nochmals öffentlich ausgelegt werden.

Engelsberg, den 10.08.1992



.....  
1. Bürgermeister

Planverfasser



Ing.-Büro Jilg  
Simon-Wschl-Straße 3  
84549 Engelsberg  
Tel. (08634) 7530  
Fax (08634) 6489

.....  
Engelsberg, den 10.08.1992

3. FORTSCHREIBUNG DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ENGELSBERG"  
GEMEINDE ENGELSBERG VOM 6.2.1992

PLANUNG: DIPL.ING. (FH) DIETER JILG  
SIMON-IRSCHL-STRASSE 3  
8261 ENGELSBERG

---

- a) Auf Grund der Stellungnahme des Sachgebietes 50 vom 25.8.1992 des Landratsamtes Traunstein werden folgende Punkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Engelsberg wie nachstehend beschrieben, berücksichtigt.

**zu 2.1**

In den letzten Jahrzehnten hat sich im Bereich der Ortschaft Engelsberg eine strukturelle Umwandlung ergeben. Die landwirtschaftlichen Betriebe als Kerngrundlage eines Dorfgebietes sind aus dem Ortsbild verschwunden. Sie bestehen aber weiter in den umliegenden Weilern und Einzelgehöften des Gemeindegebietes. Geblieben, und in der Anzahl weit erhöht, haben sich die Wohngebäude. Dadurch erhöht sich der Bedarf an Güter- und Dienstleistungen der Engelsberger Bevölkerung. Um diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, ohne daß die Bevölkerung in zunehmendem Maße zum Einkauf auf größere Nachbarorte angewiesen ist, werden Grundstücke entlang der Trostberger Straße, Kraiburger Straße und Garchinger Straße als Mischgebiete ausgewiesen. Hierdurch wird die Voraussetzung geschaffen, daß neben den Handwerksbetrieben auch Geschäfts- und Bürogebäude, aber auch Gewerbebetriebe errichtet werden können.

**zu 2.3.2.**

Das Grundstück Fl.Nr. 41/30, das ursprünglich als öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen war, wird zum größten Teil dem bestehenden Kindergarten Fl.Nr. 33/17 zugeschlagen. Dies ist notwendig, da in absehbarer Zeit eine Erweiterung des Kindergartens notwendig ist. Lediglich ein verbleibender Streifen von 100 m<sup>2</sup> wird an den Eigentümer des nördlich gelegenen Grundstückes Fl.Nr. 41/29 veräußert.

**zu 3.1.1**

Die Reihenhausanlagen auf dem Grundstück 124/5 an der Gartenstraße und auf dem Grundstück 108/7 an der Bischof-Göbl-Straße werden als offene Bauweise bestimmt.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 21, 22/6 und 13/7 an der Trostberger Straße wird die offene Bauweise bestimmt. Für das Grundstück Fl.Nr. 18/2 an der Trostberger Straße wird nach Vorsprache beim Sachgebiet 50 die halboffene Bauweise festgesetzt.

Sämtliche weiteren redaktionellen Änderungen gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein vom 25.8.1992 sind in den Planunterlagen berücksichtigt.

- b) Auf Grund der Stellungnahme des Sachgebietes 50 vom 9.5.1993 des Landratsamtes Traunstein werden folgende Punkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Engelsberg berücksichtigt:

**zu Punkt 2**

Alle Vorschläge wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

- c) Auf Grund der Anregung durch die Gemeinde Engelsberg sollen im Einvernehmen mit dem Grundstücksbesitzer (Besprechung am 14.4.1993) auf dem Grundstück Fl.Nr. 120/22 an der Simon-Irschl-Straße die außerhalb der Baugrenze der bisherigen Bebauungsplanfassung bereits errichteten Garagen beseitigt und innerhalb der unveränderten Baugrenze situiert werden. Außerhalb der Baugrenze werden vor der nördlich gelegenen Einzelgarage zwei Stellplätze festgesetzt.

Auf Grund der Anregung durch die Gemeinde Engelsberg und im Einvernehmen mit den Grundstücksbesitzern (Besprechung am 19.5.1993) soll der Bebauungsplan Engelsberg im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 49 und Fl.Nr. 49/5 an der Doblstraße erweitert werden. Die vorhandene Westgrenze des Bebauungsplanes entlang den Grundstücken Fl.Nr. 49/24, 49/26 und 49/14 soll in südlicher Richtung über die Doblstraße geradlinig weitergeführt werden, bis sie sich mit der nach Westen geradlinig weitergeführten Südgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 49/17 kreuzt.

In diesem Bereich sind zwei Grundstücke mit jeweils einem Doppelhaus, ein Grundstück mit einem Einzelhaus, ein Grundstück mit einer privaten Grünfläche sowie eine Straße mit 6,5 m Breite entlang der westlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 49/17 bestimmt.

Der in diesem Bereich bestehende Transformator wird entfernt und westlich der neuen Bebauungsfläche auf dem verbleibenden Grundstück Fl.Nr. 49 neu errichtet. Auf diesem Grundstück wird für die Wasserversorgung der Gemeinde Engelsberg ein Saugbehälter mit Betriebsgebäude errichtet. In dieses Betriebsgebäude wird der neue Transformator mit eingeplant.

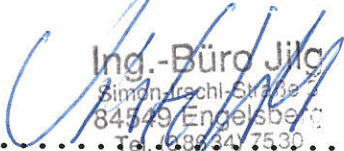
Der bestehende Wald südlich der neuen Grenze des Bebauungsplanes wird bis zu einem Abstand von 30 m von der südlichsten Bebauungsgrenze zurückgenommen und durch Anpflanzungen von niederem Laubgehölz bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplanes ersetzt.

Engelsberg, den 03.06.1992



.....  
1. Bürgermeister

Planverfasser



Ing.-Büro Jilc  
Simon-Trachl-Str. 3  
84549 Engelsberg  
Tel. 089 34 7530  
Fax 089 34 6489

.....  
Engelsberg, den 03.06.1993

4. FORTSCHREIBUNG DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ENGELSBERG"  
GEMEINDE ENGELSBERG VOM 6.2.1992

PLANUNG: DIPL.ING. (FH) DIETER JILG  
SIMON-IRSCHL-STRASSE 3  
8261 ENGELSBERG

- 
- a) Auf Grund der Stellungnahme des Sachgebietes 50 vom 14.7.1993  
des Landratsamtes Traunstein wird bei den textlichen Fest-  
setzungen die Ziff. 2 entsprechend dem Vorschlag 4 in

"Dacheindeckung aus roten oder rotbraunen, klein-  
teiligen Dachplatten"

geändert.

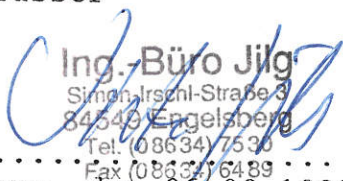
- b) Auf Grund der Stellungnahme des Vermessungsamtes Traunstein vom  
28.7.1993 werden die Grenzänderungen bei den Flurstücken Nr.  
41/30, 108/7 sowie 49 in den Bebauungsplan übernommen.

Engelsberg, den 06.08.1993



.....  
1. Bürgermeister

Planverfasser



Ing. Büro Jilg  
Simon-Irschl-Strasse 3  
84540 Engelsberg  
Tel. (08634) 7530  
Fax (08634) 6489

.....  
Engelsberg, den 06.08.1993

5. FORTSCHREIBUNG DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ENGELSBURG"  
GEMEINDE ENGELSBURG VOM 6.2.1992

PLANUNG: DIPL.ING. (FH) DIETER JILG  
SIMON-IRSCHL-STRASSE 3  
84549 ENGELSBURG

---

1.) Auf Grund der Stellungnahme des Sachgebietes 50 vom 17.1.1995 des Landratsamtes Traunstein wird bei den textlichen Festsetzungen die Ziff. 3 entsprechend dem angegebenen Vorschlag wie folgt geändert:

- a) Für das Grundstück mit der Fl.- Nr.113 an der Fichtenstraße sowie den Grundstücken mit den Fl.- Nr. 120/2 + 120/3 + 120/5 + 120/6 + 120/7 + 120/8 + 120/9 + 120/10 + 120/11 + 120/12 an der Simon-Irschl-Straße wurde die Bezeichnung der Geschoßzahl II D in II geändert; jedoch mit der Festsetzung einer seitlichen Wandhöhe von max. 5,20 m und mind. 4,20 m.
- b) Für die Grundstücke mit den Fl.- Nr. 113/2 + 113/3 + 113/4 + 113/5 + 113/6 + 113/8 + 113/9 + 113/10 + 113/11 + 113/12 + 113/13 + 113/14 + 113/15 + 113/16 + 113/17 + 113/18 an der Fichtenstraße und Turnstraße sowie die Fl.- Nr. 3 am Jägerweg wurde die Bezeichnung der Geschoßzahl II U in II geändert, wobei statt der alten zulässigen Wandhöhe von 6,20 m auch die Wandhöhe für II mit max. 6,50 m und mind. 4,50 m für diese Grundstücke übernommen wurde.

Das gleiche gilt für das Grundstück mit der Fl.- Nr. 43/18 an der Sonnenstraße/Ecke Waldstraße, das statt der alten Bezeichnung I + U die Festsetzung II erhält.

- c) Für die Grundstücke mit der Fl.- Nr. 5 + 12/4 am Raiffeisenplatz sowie für die Grundstücke mit den Fl.- Nr. 16/2 + 21 + 22/6 zwischen Trostbergerstraße und Notburgastraße wurde die Bezeichnung der Geschoßzahl III U in III geändert; jedoch mit der Festsetzung einer seitlichen Wandhöhe von max. 10,80 m.

- 2.) Als Anreiz zum Bau von Tiefgaragen im Ortszentrum wurden die textlichen Festsetzungen mit Punkt 10 mit folgendem Text ergänzt:

"Bei Berechnung der GRZ nach § 19.4 (Bau NVO) ist die Grundfläche der Tiefgarage die nicht überbaut ist, nicht anzurechnen"

- 3.) Um im Ortskern auch eine ländliche Gestaltung der Dachform zu ermöglichen, wurde bei den textlichen Festsetzungen bei Punkt 2 "Dachform" bei der Festsetzung der Dachform, Abschnitt a, der Überstand des Ortsganges von max. 40 cm auf max. 90 cm erhöht. Ebenso der Überstand der Traufe von max. 60 cm auf max. 70 cm erhöht.

- 4.) In Ergänzung zu Punkt 1 dieser Fortschreibung wurden in der planlichen Festsetzung die Bezeichnung für die Geschößzahlen II D, II U sowie III U entfernt.

- 5.) In Ergänzung zu Punkt 2 dieser Fortschreibung wurden die Zeichen in der planlichen Festsetzung mit dem Zeichen "Flächen für Tiefgarage mit Rampe" erweitert.

Dieses neue Zeichen kommt im Bebauungsplan auf den Grundstücken mit der Fl.- Nr. 18/2 + 21 + 22/6 neu zur Anwendung.

- 6.) In den planlichen Festsetzungen wird die Bezeichnung der Umgrenzung von Flächen und Garagen- und Stellplätzen wie folgt ergänzt:

"Lag" Lagerflächen  
"Unk" Unterkellerung

Diese neuen Zeichen kommen im Bebauungsplan auf den Grundstücken mit der Fl.- Nr. 18/2 + 21 + 22/6 neu zur Anwendung.

7.) Die Festsetzung für die Grundstücke mit den Fl.- Nr. 18/2 + 22 + 19/3 + 19/2 + 18 + 21/1 + 22/6 + 21 im Bereich zwischen der Trostbergerstraße im Südwesten, der Garchingerstraße im Nordwesten und der Notburgastraße im Nordosten ändern sich wie folgt:

- a) Die umlaufende Linie der Baugrenze um dieses Gebiet wird durch Baufenster für die einzelnen Gebäude ersetzt.
- b) Das Grundstück mit der Fl.- Nr. 22 wird den Festsetzungen der Bauschablone für das Grundstück mit der Fl.- Nr. 18/2 gleichgesetzt und die Linie für die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung entsprechend erweitert.
- c) Auf dem Grundstück mit der Fl.- Nr. 19/2 wird die Geschößzahl für das Wohngebäude von II auf III erhöht.


Engelsberg, den 02.03.1995



.....

1. Bürgermeister

Planverfasser



Ing.-Büro Jilo  
Simon-Irschl-Straße 3  
84549 Engelsberg  
Tel. (08634) 7520  
Fax. (08634) 6489

.....  
Engelsberg, den 02.03.1995



6. FORTSCHREIBUNG DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ENGELSBERG"  
GEMEINDE ENGELSBERG VOM 6.2.1992

PLANUNG: DIPL.ING. (FH) DIETER JILG  
SIMON-IRSCHL-STRASSE 3  
84549 ENGELSBERG

---

- 1.) Auf Grund der Stellungnahme des Sachgebietes 50 vom 11.4.1995 des Landratsamtes Traunstein werden folgende Änderungen entsprechend den angegebenen Vorschlägen getroffen:
- a) Bei den planlichen Festsetzungen wird eine Signatur für zu beseitigende Gebäude eingeführt. Diese kommt im Bereich des Grundstückes mit den Fl.- Nr. 18/2 + 21 mit der Darstellung des zur Zeit bestehenden Baubestandes mit Hinweis auf Beseitigung zur Anwendung.
  - b) Bei den textlichen Festsetzungen wird bei Ziffer 3 für die Gebäude mit der Kennzeichnung "III" auf den Grundstücken mit der Fl.- Nr. 5, 12/4, 18/2 + 22/6 die seitliche Wandhöhe der alten Fassung vom 6.8.1993 mit 10,30 m beibehalten, lediglich für das Grundstück mit der Fl.- Nr.21 wird eine seitliche Wandhöhe von 10,80 m festgesetzt.
  - c) Auf den Grundstücken mit der Fl.- Nr. 18/2, 21 + 22/6 werden aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit die Gebäudeteile mit unterschiedlichen Vollgeschoßzahlen mit geschlossenen Baugrenzen versehen.

./.

2.) Im Bereich des Grundstückes mit der Fl.- Nr. 22/6 wird von der nordwestlichen Grundstücksgrenze die Kennzeichnung "Flächen für den Gemeinbedarf" um ca. 3,50 m in südöstliche Richtung zurückgenommen. Diese freiwerdende Fläche wird mit der Kennzeichnung "Zufahrt" versehen. Diese dient als Zufahrt für die Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.- Nr. 21.

Engelsberg, den 08.05.1995

.....  
1. Bürgermeister

Planverfasser

Ing.-Büro Jilg  
Simon-Irschl-Straße 3  
84549 Engelsberg  
Tel. (08634) 7530  
Fax (08634) 6489

.....  
Engelsberg, den 08.05.1995