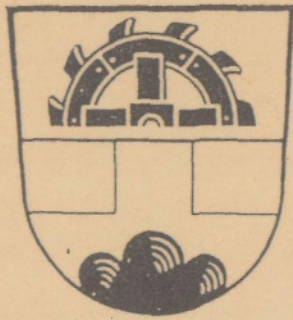


BEBAUUNGSPLAN
" ENGELSBERG - S Ü D "
GEMEINDE ENGELSBERG



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 Grund-
stücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauord-
nung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Planfertiger: Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
8222 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888

Ruhpolding, den 21.09.1989

GEÄNDERT: 15.02.1990 / 07.06.1990 / 06.09.1990

SG 4φ



| | | |
|------|------|------|
| WA | 0.15 | 0.30 |
| II D | | E |

| | | |
|----|------|------|
| WA | 0.20 | 0.40 |
| II | | E |

| | | |
|----|------|------|
| WA | 0.25 | 0.50 |
| II | | E |

| | | |
|----|------|------|
| WA | 0.20 | 0.40 |
| II | | E |



| | | |
|----|------|------|
| WA | 0.20 | 0.40 |
| II | | E |

| | | |
|----|------|------|
| WA | 0.20 | 0.40 |
| II | | D |

| | | |
|----|------|------|
| WA | 0.15 | 0.30 |
| II | | E |

| | | |
|-----|------|------|
| WA | 0.20 | 0.40 |
| IID | | E |

| | | |
|----|------|------|
| WA | 0.20 | 0.40 |
| II | | E |

| | | |
|-----|------|------|
| WA | 0.20 | 0.40 |
| IID | | E |

| | | |
|----|------|------|
| WA | 0.20 | 0.40 |
| II | | E |

| | | |
|----|------|------|
| WA | 0.20 | 0.40 |
| II | | E |

| | | |
|-----|------|------|
| WA | 0.15 | 0.30 |
| IID | | E |

ZEICHENERKLÄRUNG

a) PLANLICHE FESTSETZUNGEN


WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET IM SINNE VON § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
 z.B. 0.20 GRUNDFLÄCHENZAHL

z.B.  GESCHOSSFLÄCHENZAHL

I 1 VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG


II 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG


IID 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG, WOBEI DAS OBERGESCHOSS ALS DACHGESCHOSS AUSZUBILDEN IST.

 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG


 NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

 BAUGRENZE


 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

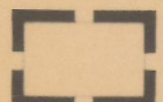
 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE


 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

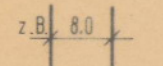
 TRAFOSTATION

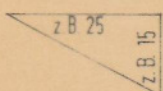
 VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

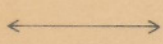
 ZU PFLANZENDE HEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE BÄUME

 UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS


 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

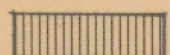
z.B.  MASSZAHL

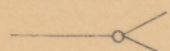
 z.B. 25
z.B. 15
SICHTDREIECK

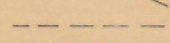
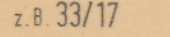
 FIRSTRICHTUNG ZWINGEND

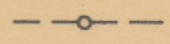
b) PLANLICHE HINWEISE

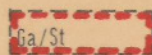
 BEST. HAUPTGEBÄUDE

 BEST. NEBENGEBÄUDE

 BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZE

 GEPL. GRUNDSTÜCKSTEILUNG
 z.B. 33/17
 FLURSTÜCKSNUMMER

 BEST. GEMEINDEKANAL

 Ga/St

z.B.  NUMERIERUNG DER GEPLANTEN BAUPARZELLEN



KINDERGARTEN



KINDERSPIELPLATZ

z.B. 920 qm

FLÄCHEN DER GEPLANTEN BAUPARZELLEN (ca.)



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSEINFAHRT

c) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
2. Dachform: Satteldach 22-28° Dachneigung, Dachdeckung: Kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Vordach: Ortsgang mind. 1,20m, Traufe mind. 0,80 m Überstand.
3. Gebäudehöhen: Die Gebäudehöhe ist bei II mit max. 6,50 m, bei IID mit max. 5,20 m, bei I mit max. 3,50 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der fertigen Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Bei Hanglage ist die Talseite des Gebäudes als Gebäudehöhe maßgebend.

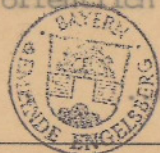


4. Garagen: Zulässige Gebäudehöhe max. 3,00 m. Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-28°. Dachdeckung: Kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Die Verkehrsfläche zwischen Garageneinfahrt und Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen. An den durch Maßeintragung gekennzeichneten Stellen dürfen die Garagen bis auf 1,0 m an die Grenzen gebaut werden.
5. Einfriedungen: Zulässig sind nur Holzzäune und Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen mit einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. Oberflächen der Holzzäune mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Anstrich zulässig. Sockelhöhe max. 15 cm über Gelände- oder Straßenoberkante. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor muß ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen. Einfriedungen sind 0,50 m vom Straßenrand zurückzusetzen.
6. Gebäudeform: Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzuziehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist mit mind. 4 : 4,5 festgesetzt, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind dementsprechend symmetrisch zu unterteilen. Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung sowie Pfeiler, Mauerscheiben und unbegründete und störende Fassaden- und Bauelemente sind unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. Holzverkleidungen aller Art aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich sind zulässig.
7. Abstandsflächen: Die Abstandsflächen bemessen sich nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
8. Zusammenhängende Gebäude: Zusammenhängende Haupt- wie Nebengebäude (z.B. Doppelhäuser, Doppelgaragen) sind hinsichtlich Dacheindeckung und Fassadengestaltung (Material, Struktur, Farbe) einander anzupassen.
9. Drainageabwässer dürfen nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Hierfür sind Versickerungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken zu schaffen.
10. Bepflanzung: Bei der Pflanzung der im Planteil festgesetzten Bäume kann der Standort im Radius von 3,00 m variiert werden. Unabhängig von den im Planteil festgesetzten Bäumen können zusätzlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Im Bereich der im Nord-Osten angrenzenden Kinderspielplätze bzw. des Kindergartens dürfen keine in der Giftpflanzenliste aufgeführten Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom.....die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am.....ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom. 07.06.1990 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom. 03.08.1990 bis. 05.09.1990 öffentlich ausgelegt.

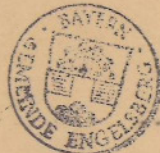
Engelsberg, den. 06.09.1990



U. Adl
(Bürgermeister)

- b) Die Gemeinde Engelsberg hat mit Beschluß des Gemeinderats vom. 06.09.1990 den Bebauungsplan in der Fassung vom. 06.09.1990 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den. 07.09.1990



U. Adl
(Bürgermeister)

- c) Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden konnte.

Traunstein, den 13. FEB. 1991

i. A.

[Signature]



- d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde am. 18.01.1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 11 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Engelsberg, den. 18.01.1991



U. Adl
(Bürgermeister)