



**B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Grundstücksgrenze gemäß amtlicher Flurkarte
- 123 bestehende Flurstücksnummer gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehendes Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehendes Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe gemäß amtlicher Flurkarte
- sonstiges Bauwerk gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehender Kanal Mischwasserhaltung
- bestehender Kanal Mischwasserhaltung (wird stillgelegt)
- bestehender Kanal Regenwasserhaltung
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der benachbarten Bebauungspläne
- Anbauverbotszone zur Kreisstraße TS 17 nach Art. 23 BayStWVG
- äußerer Rand der Fahrbahnfläche nach Art. 28 BayStWVG
- einziehendes Sichtschild nach Art. 28 BayStWVG
- geplante Fahrbahnfläche in ö.B.N.
- Höhenschichtlinie gemäß digitalem Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung in m ü. NN
- vorgeschlagene Grundstücksbebauung
- vorgeschlagener Standort für eine Tiefgaragenrampe
- vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- vorgeschlagener Standort für Stellplätze
- Parzellennummer
- Grundstückfläche

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 In den Nutzungsbereichen I, II, III und IV beträgt die Grundflächenzahl 0,40.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Eine darüber hinausgehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wird in den Nutzungsbereichen III und IV zugelassen durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wenn deren Geländeoberfläche dauerhaft befestigt wird.
- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 5 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Für Garagen-Nebengebäude an Grundstücksgrenzen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist ein Mindestabstand von 1,00 m festzusetzen. Alternativ dürfen Grenzgaragen mit der Nachbargarage profilig zusammengebaut werden.
- 3. Bauweise**
- 3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.
- 3.2 Im Nutzungsbereich I sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig. In den Nutzungsbereichen II, III und IV sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 In den Nutzungsbereichen I und II sind je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig. Im Nutzungsbereich III sind je Einzelhaus max. 8 Wohneinheiten zulässig. Im Nutzungsbereich IV sind in den Gebäuden insgesamt max. 42 Wohneinheiten zulässig.
- 4. Zulässigkeit von Nebengebäuden**
- 4.1 Im Bereich von Flächen mit Pflanzbindungen zur Ortsrandbegrenzung sind Nebenanlagen unzulässig.
- 4.2 Bei Anbau an das Hauptgebäude sind Nebenanlagen rechtmäßig am Hauptgebäude zu errichten. Grundstücksflächen durch traufseitigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig. Bei externen Nebengebäuden ist die Festsicherung herbeizuführen.
- 5. Höhenlage der Gebäude**
- 5.1 In den Nutzungsbereichen I, II und III wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 m festgesetzt. Im Nutzungsbereich IV wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 8,50 m festgesetzt. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß an Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufkante.
- 5.2 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss muss zwischen 0,20 m und 0,30 m über der Bezugsebene liegen. Als Bezugsebene gilt die geplante Fahrbahnfläche der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze (Bestand der durch Planzeichen angegebenen Fahrbahnflächen). Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur im unmittelbaren Umfang zur Einlösung der Häuser zulässig, zu benachbarten Grundstücken hin ist das Gelände ohne Stellbohrungen oder Stützmauern anzulegen.
- 6. Gestaltung der Gebäude**
- 6.1 Baukörper: Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzuziehen. Erker oder sonstige Vorbauten mit einem Vorkragmaß von max. 1 m sind zulässig. Der First ist jeweils mittig, parallel zur Längsseite des Gebäudes anzusetzen. Doppelhäuser sind fassadenbunten, höhen- und dachneigungsgleich zusammenzubauen und in ihrer Dachgestaltung einmündig anzupassen. Das Seitenverhältnis des Baukörpers wird in den Nutzungsbereichen I, II und III bei Einzelhäusern mit mind. 4:5 und bei Doppelhäusern mit mind. 4:5 festgesetzt. Im Nutzungsbereich IV werden die Maße der Baukörper von Wohngebäuden mit max. 27 m Länge und max. 12 m Breite festgesetzt.
- 6.2 Festsicherung: Von der gemäß Planzeichnung vorgegebenen Festsicherung für Wohngebäude sind Abweichungen von max. bis zu 15 Grad zulässig.
- 6.3 Dachform: Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° zulässig. Ausnahmsweise können auch Walmdächer zulassen werden. Für Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.4 Dachoberstand: Bei den Hauptgebäuden an der Traufe min. 0,70 m / max. 1,20 m, am Ortsgang min. 1,00 m / max. 1,30 m. Bei über die Außenwand vorgeprägten Balkonen muss der Dachoberstand mindestens 0,25 m (senkrecht gemessen) über den Balkon hinausragen. Bei Nebengebäuden mit Satteldach an der Traufe und Ortsgang min. 0,50 m / max. 0,80 m.
- 6.5 Dachdeckung: Es ist keramisches Dachdeckungsmaterial zu verwenden. Zulässig sind natursteine oder braune Dachziegel und Betondachsteine gleicher Farbgebung. Dachdeckungen von Nebengebäuden sind in Farbe und Struktur dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen.
- 6.6 Gurgelblech (Zwischblech): Gurgelblech (Zwischblech) sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen. Die Firsthöhe muss erkennbar mindestens 0,40 m (senkrecht gemessen) unter der Hauptfirsthöhe liegen.

**Gemeinde Engelsberg**  
**Bebauungsplan "Am alten Pfarrhof"**  
 Die Gemeinde Engelsberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 6, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1. Geltungsbereich**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Bauordnungsverordnung
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,40 Grundflächenzahl
- Erläuterung der Nutzungspläne:
- Nutzungsbereich (z. B. II)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- max. traufseitige Wandhöhe in m (z. B. 6,5 m)
- offene Bauweise
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
- Kennzeichnung unterschiedlicher Nutzungsbereiche

- 4. Bauweise, Baugrenze**
- offene Bauweise
  - WA nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - BA nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Umgrenzung für Tiefgaragenfläche
  - vorgewebte Festsicherung
- 5. Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze)
- 6. Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
  - Fläche mit Pflanzbindungen zur Ortsrandbegrenzung
  - Baupflanzung in Privatgärten (vorgeschlagener Standort)
  - Baupflanzung auf öffentlichen Grünflächen (vorgeschlagener Standort)
- 7. Sonstiges**
- begrünte Lärmschutzwand (vorgeschlagener Standort)

**D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**

- 6.7 Dachgauben: In den Nutzungsbereichen I, II und III sind Dachgauben sowie Dachschächte oder Negatigauben nicht zulässig. Die Flächen zur Ortsrandbegrenzung sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugserfüllung mit standardreife Oberbäumen gemäß Artikel 12.4 und standardreife Strauchgehölzen gemäß Artikel 12.5 (pro 10 m Grundstücksgrenze je mindestens 1 Obstbaum und 3 reichwüchsige Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze für Obstbäume mindestens 2,0 m, für Sträucher bis max. 2,0 m Wuchshöhe mindestens 0,5 m.
- 6.8 Dachabschneppung: Eine Abschneppung des Daches vom Hauptgebäude über die Nebengebäude bzw. untergeordnete Bauteile (z.B. Freitreppe, Wintergarten usw.) ist zulässig. In diesem Falle ist das Hauptgebäude nach Möglichkeit über das angebaute Nebengebäude abzuschneppen.
- 6.9 Solaranlagen auf Dächern: Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 0,20 m (OK Dachfläche bis OK Solaranlage) anzuordnen. Die Oberkante der Solaranlagen muss mindestens 50 cm unter dem First liegen.
- 6.10 Fassadengestaltung: Die Fassaden sind in Putzstruktur in einer flächigen, ortsbunten Art zu gestalten. In den Obergeschossen bzw. Giebelbereichen sind Holzstuckungen oder Holzbockbauweise aus heimischen Holzern in ortsbunther Ausprägung zulässig. Vollfassadengestaltungen in Holzbockbauweise oder aus sonstigen Holzkonstruktionen sind in ortsbunther Ausführung zulässig.
- 7. Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 7.1 Kfz-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzuziehen. Je Wohninheit mit einer Wohnfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> wie viel wie Kfz-Stellplatz oder Garagen/Carports festgesetzt. Je Wohninheit mit einer Wohnfläche von über 50 m<sup>2</sup> werden zwei Kfz-Stellplätze oder Garagen/Carports festgesetzt.
- 7.2 Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, sie dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert entstehen.
- 7.3 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen oder Carports muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Flächen gelten nicht als Stellplätze.
- 7.4 Befestigte Flächen auf dem Grundstück sind wasserundurchlässig auszuführen (Schotter, Pflaster, wassergebundene Decke). Mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten sind asphaltierte Flächen nicht zulässig.
- 7.5 Die Decke von Tiefgaragen im nicht überbauten Bereich ist mindestens 0,80 m hoch mit fachgerechtem Bodenbelag zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- 7.6 Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,20 m auszuführen.
- 8. Einfriedigungen**
- 8.1 Zur Einfriedigung der Baugrundstücke sind neben Hecken auch Zäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Als Zäune sind nur Holz-, als wasserdichte Bretterzäune oder senkrechte Hartholz-Staketenzäune, sowie Stabstaketenzäune zulässig. Durchlaufende Sockelmauern, Betonsockel o. ä. sind unzulässig.
- 8.2 An öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,25 m zwischen Einfriedigung und Grundstücksgrenze bzw. 0,75 m zwischen Strauchpflanzungen und Grundstücksgrenze anzuhalten.
- 8.3 Um das Untertreten von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkanne Zaun und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzubehalten.

**E. VERFAHRENSVERMERK**

1. Der Gemeinderat Engelsberg hat in der Sitzung vom 09.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Am alten Pfarrhof" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.12.2021 ortsbüchlich bekannt gemacht.
2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.
3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 21.11.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 21.11.2022 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Engelsberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2022 den Bebauungsplan "Am alten Pfarrhof" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.12.2022 als Satzung beschlossen.

**D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**

- 12. Grünordnung**
- 12.1 Flächen mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Ortsrandbegrenzung: Die Flächen zur Ortsrandbegrenzung sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugserfüllung mit standardreife Oberbäumen gemäß Artikel 12.4 und standardreife Strauchgehölzen gemäß Artikel 12.5 (pro 10 m Grundstücksgrenze je mindestens 1 Obstbaum und 3 reichwüchsige Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze für Obstbäume mindestens 2,0 m, für Sträucher bis max. 2,0 m Wuchshöhe mindestens 0,5 m.
- 12.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen: Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugserfüllung zu begrünen und mit standardreife Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artikel 12.4 zu bepflanzen. Pro angelegten 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 12.3 Pflanzverbot (Negativliste) für alle Neupflanzungen: Negativliste aller Art (auch Thuja), hingende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntblaubige Arten und Sorten sind nicht zulässig.
- 12.4 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (autochthone Pflanzmaterial): Mindestqualität: Hochstamm, 3x verjüngt, Stammumfang pro Querschnitt Laubbäume mindestens 16 - 18 cm, Nadelbäume mindestens 12 - 14 cm
- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides    | Salix alba   |
| Acer pseudoplatanus | Salix alba   |
| Acer campestre      | Berg-Ahorn   |
| Alnus incana        | Feld-Ahorn   |
| Carpinus betulus    | Grauföhre    |
| Fagus sylvatica     | Hainbuche    |
| Fraxinus excelsior  | Rotbuche     |
| Malus in Sorten     | Eiche        |
| Prunus in Sorten    | Apfel        |
| Pyrus in Sorten     | Steinobst    |
| Quercus robur       | Birne        |
| Quercus petraea     | Eberesche    |
| Salix alba          | Silber-Weide |
| Tilia cordata       | Weiden-Linde |
- 12.5 Artenliste für Strauchpflanzungen (autochthone Pflanzmaterial): Mindestqualität: Sträucher, 2x verjüngt, Höhe 100-150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art
- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea   | Hartweilchen        |
| Crataegus sp.      | Waldweiden          |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Lonicera xylosteum | Heckenrosche        |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Rosa canina        | Hunds-Rose          |
| Rosa sericea       | Feld-Rose           |
| Rosa wichuraiana   | Sandrose            |
| Viburnum lantana   | Schwarzer Holunder  |
| Viburnum opulus    | Wilder Schneeball   |
|                    | Gemeiner Schneeball |
- 12.6 Begründung der Lärmschutzwand: Die Lärmschutzwand ist beständig mit gebietsheimischen Arten von Kletterpflanzen zu begrünen. Min. 1 Stück pro 3 m Wandlänge. Anbringen angamerter Rankhilfen. Mindestqualität: Container-/Topfpflanzen, mind. 2 kräftige Triebe, mind. 100 cm.
- Artenliste:
- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Clematis vitalba      | Gewöhnliche Waldrebe |
| Hedera helix          | Efeu                 |
| Humulus lupulus       | Hopfen               |
| Lonicera periclymenum | Wald-Gelbblät        |
- 13. Ver- und Entsorgung**
- 13.1 Stromversorgung: Die zur Stromversorgung notwendigen Kabeltrassen sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einbauten zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind.
- 13.2 Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen. Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
- 10. Oberflächenwasser, Regenwassermanagement**
- 10.1 Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zu versickern. Es ist breitflächig unter Ausnutzung der beiden oberen Bodenschichten oder über Stützstrukturen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht auf Nachbargrundstücke, in die Abwasserentsorgungsanlagen oder auf öffentliche Flächen geleitet werden.
- 10.2 Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist mit einem eigenen Wasserspeicher (Regenwasserzisterne) mit kombinierter Regenrückhaltefunktion und Notbehälter in den gemeinsamen Regenwasserkanal zu sammeln. Das Zisternenwasser ist für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> bestiegte Dachfläche sind mindestens 2,0 m<sup>3</sup> Speicherkapazität vorzusehen.
- 11. Immissionsschutz**
- 11.1 Aktiver Lärmschutz: Vor Aufnahme der Wohnnutzung auf den Parzellen 25 bis 28 ist zum Schutz der Terrassen die durch Planzeichen dargestellte Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 1,95 m ü. NN zu errichten. Unabhängig des Materials muss diese witterungsbeständig und feuerfest ausgeführt sein sowie im verbauten Zustand ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> ≥ 20 dB aufweisen.
- 11.2 Grundrissorientierung / passiver Schallschutz: Wohngrundrisse der Baukörper auf den Parzellen 25 bis 28 sind so zu organisieren, dass die Belüftung der Räume durch Außenluftströme über die jeweils lärmbegünstigsten Fassaden (Parzellen 25 und 26: Westfassade, Parzellen 27 und 28: West- und Südwestfassade) erfolgen kann.
- In Fällen in denen sich diese Anforderung nicht vollumfänglich umsetzen lässt, sind die betroffenen Schallschutzwände vor Aufnahme der Wohnnutzung mit einer Mindesthöhe von 1,95 m ü. NN zu errichten. Unabhängig des Materials muss diese witterungsbeständig und feuerfest ausgeführt sein sowie im verbauten Zustand ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> ≥ 20 dB aufweisen.
- 12.4.1 Begründung der Lärmschutzwand:** Die Lärmschutzwand ist beständig mit gebietsheimischen Arten von Kletterpflanzen zu begrünen. Min. 1 Stück pro 3 m Wandlänge. Anbringen angamerter Rankhilfen. Mindestqualität: Container-/Topfpflanzen, mind. 2 kräftige Triebe, mind. 100 cm.

**E. VERFAHRENSVERMERK**

1. Der Gemeinderat Engelsberg hat in der Sitzung vom 09.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Am alten Pfarrhof" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.12.2021 ortsbüchlich bekannt gemacht.
2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.
3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 21.11.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 21.11.2022 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Engelsberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2022 den Bebauungsplan "Am alten Pfarrhof" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.12.2022 als Satzung beschlossen.

**D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**

- 1. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist umweltfreundliche und energiesparende Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugbiet der Vorrang zu geben. Auf Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayNatSchG sowie auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (SMUV 2020) wird verwiesen.**
- 2. Im Bereich von Sichtschildern nach Art. 28 BayStWVG dürfen keine baulichen Anlagen oder baulichen Anlagen (auch Stellplätze) die höher als 0,80 m sind, entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz höher als 2,50 m sind zulässig.**
- 3. In der Anbauverbotszone zur Kreisstraße TS 17 nach Art. 23 BayStWVG dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.**
- 4. Bei Pflanzungen sind die im Nachbarrecht (AGBB) geregelten Pflanzabstände zur Grundstücksgrenze zu beachten.**
- 5. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.**
- 6. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern getrennt werden.**
- 7. Schallschutz:** Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Parzellen 25 bis 28 auf Höhe des Obergeschosses während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) erhöhte Verkehrslärmemissionen auftreten können. Schallschützende Außenwände des Obergeschosses (z. B. Balkone), die ggf. im Anschluss an die Ostfassaden entstehen, sollen daher durch vorgelagerte Glasfassaden, Glasfenster oder andere bauliche gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abgestimmt werden, dass der tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) in einem allgemeinen Wohngebiet geltende Immissionsgrenzwert IKGWA, Tag = 59 dB(A) (er 16, 16mSchV) eingehalten wird.
- 8. Niederschlagswasser:** Die Anforderungen der DIN-Blätter A 138 und M 153 sind einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine geringfügige Versickerung bzw. Grundwasseranhebung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung (NWWV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREGGW) bzw. in das Grundwasser (TREGGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- 9. Starkniederschläge können flächendeckend überfluten. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei den Baumaßnahmen eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Entsprechende Empfehlungen können z. B. dem Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019) entnommen werden. Insbesondere für geplante Tiefgaragen und sonstige Untergeschosse sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen in der Planung zu berücksichtigen. Bodengläche, ebene oder tieferliegende Gebäudeteile sollen vermieden werden oder durch geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden.**
- 10. Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kreisbauamtsleiter zu melden.**
- 11. Das Baugbiet wird an das Fernwärmenetz der Gemeinde angeschlossen.**

Engelsberg, den 18.01.2023

Martin Löffner, 1. Bürgermeister

Engelsberg, den 18.01.2023

Martin Löffner, 1. Bürgermeister

Engelsberg, den 25.01.2023

Martin Löffner, 1. Bürgermeister

Engelsberg, den 25.01.2023

Martin Löffner, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE ENGELSBERG**



**Bebauungsplan**  
**"Am alten Pfarrhof"**  
 im Verfahren nach § 13b BauGB  
 mit Grünordnungsplan