

**Präambel**  
Die Gemeinde Engelsberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Das Gebiet ist als Gewerbegebiet i. S. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Abstandsflächen nach Art. 9 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten.
- Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,9 festgesetzt.
- Die seitliche Wandhöhe ist mit 6,50 m festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG und beim Sattel- und Pultdach der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante Attika beim Flachdach. Beim Pultdach gilt dieses Maß auf der niedrigeren Seite. Der Fertigfußboden EG ist mit höchstens 458,00 m üNN festgesetzt. Silos sind im hierfür festgesetzten Bereich bis zu einer Höhe von 10,0 m zulässig. Die Bezugspunkte für die Höhe bei Silos sind die Unterseite des Silo, die auf höchstens 458,00 m üNN festgesetzt wird und die Oberkante des Silo.
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Die seitliche Wandhöhe darf höchstens 3,0 m betragen.
- Als Dachform ist das Satteldach zulässig. Die Dachneigung wird mit höchstens 17 Grad festgesetzt.
- Dacheindeckung: bei Satteldächern und Pultdächern mattes Blech oder kleinteilige rote bis braune oder graue Materialien, Flachdächer sind auch begrünt zulässig.
- Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche in der Dachfläche zulässig. Bei Flachdächern sind sie auf aufgeständerte zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind min. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.
- Die Fassaden der einzelnen Gebäude sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind mit Ausnahme von Fassadenkollektoren unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
- Gebäude sind ab einer Länge von mehr als 40 m durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren.
- Werbeanlagen  
Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig. Sie dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken. Je Betrieb sind höchstens 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8,0 m zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Höhenprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünter Stützmauer auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.
- Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Je 5 Stellplätze ist 1 Baum zu pflanzen. Diese Bäume werden auf die gem. Ziffer 15 zu pflanzenden Bäume angerechnet.
- Nicht überdachte Freilager sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig.
- Grünordnung  
15.1 Die Vegetationsdecke der festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.  
15.2 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:  
Grosskronige Laubbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm  
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
Kleinkronige Laubbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm  
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
Sträucher:  
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm  
15.3 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.  
15.4 Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuhern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente auf privaten Flächen nicht zulässig.  
15.5 Die im Planfestsetzten privaten Grünflächen sind als Ortsrandeingerünung auszubilden. Es sind innerhalb dieser Fläche 8 Laubbäume, Qualität Hochstamm zu pflanzen. Davon sind 4 Bäume im Übergang zur Altköniger Straße zu pflanzen. Die naturnahen Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % der möglichen Pflanzfläche herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 3 Meter, pro 1,5 Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden.  
15.6 Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.  
16. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie dürfen nicht als Mauer und nur ohne Sockel ausgeführt werden. Zur Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 0,1 m einzuhalten.  
17. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt  
17.1 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird gemäß der Begründung eine 2.600 Quadratmeter große Gesamtfläche mit einer insgesamt anrechenbaren Fläche von 1.820 Quadratmeter als Ausgleich festgesetzt. Diese Gesamtfläche wird dem Eingriff zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 873/1, Gemarkung Garching/ Alz, Gemeinde Garching/ Alz, nähere Ausführungen enthält die Begründung.  
17.2 Die festgesetzte externe Ausgleichsfläche ist als Vegetationsmosaik mit Waldsaum und extensivem Grünland auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % der möglichen Pflanzfläche herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 6 Meter, pro 1,5 Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche sind auf der Süd- und Ostseite in einem Abstand von 15,0 m min. 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung gem. Pflanzenliste der Begründung, z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche. Das Grünland ist max. 2 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Der 1. Schnitt erfolgt frühestens zum 1. Juli eines jeden Jahres. Nähere Ausführungen zu den Ausgleichsflächen sind der Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht zu entnehmen.  
17.3 Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
- Artenschutz  
18.1 Konfliktvermeidende Maßnahmen  
V-01: Überprüfen der Gebäude mit Quartierseignung  
Wenn der Abriss- oder die Sanierung von Gebäuden außerhalb der in der Maßnahme V0-2 festgelegten Zeiten erfolgt, sind vor Beginn von Abriss- oder Sanierungsarbeiten die Gebäude auf vorhandene Quartiere für Vögel und Fledermäuse durch einen Biologen zu überprüfen und ggf. Massnahmen zu ergreifen.  
V-02: Begrenzung der Abrisszeit und der großflächigen Änderungen an der Fassade  
Der Abriss bestehender Gebäude mit Holzschalung hat außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. In Bezug auf das Vorkommen von Fledermäusen hat ein Abriss in den Monaten September/Oktober zu erfolgen.  
V-03: Beleuchtung  
In Bezug auf Beleuchtungsanlagen sind in der Planung zu beachten:  
• Insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Strassenbeleuchtungen neutralweiß sind zu wählen.  
• Nach oben oder seitlich strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten) sind nicht zulässig, d.h. der Leuchtegel muss nach unten gerichtet sein.
- Immissionsschutz  
Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12  
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:  

Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche SEK	LEK, Tag	LEK, Nacht
GE 1 (SEK = 5.135 m²)	60	45
GE 2 (SEK = 4.525 m²)	59	44

SEK: Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich der privaten Grünflächen  
Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.  
Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.  
Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebietes.

- 20. Sichtdreiecke**  
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn erheben. Ebensovien dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Strassenbauverwaltung abzustimmen.

- HINWEISE**
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Eine Ableitung über Bahngrund und Versickerung in Gleisnähe ist jedoch nicht zulässig.
  - 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 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
  - Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENGO) bzw. in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.
  - 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.
  - Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
  - Im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
  - Auf die Belange des Denkmalschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde besondere Rücksicht zu nehmen.
  - In zukünftigen Genehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Landratsamtes Traunstein der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes zu erbringen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschemission durch die bestehenden und geplanten Anlagen mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter dem zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.
  - Die in der Festsetzung Ziffer 19 genannte DIN 45691:2006-12 kann bei der Gemeinde Engelsberg eingesehen werden.
  - Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe sind mit der Südbayernbahn abzustimmen.
  - Beleuchtungsanlagen sind so auszuführen, dass der Bahnverkehr nicht beeinträchtigt wird.
  - Auf die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Bundesstraße übernommen.

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.02.15 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.15 ortsüblich bekanntgemacht.


Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 04.05.15 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.03.15 bis 22.04.15 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 04.05.15 während der Zeit vom 02.03.15 bis 22.04.15 beteiligt worden.


Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.01.16 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.15 bis 02.02.16 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 28.01.16 während der Zeit vom 02.03.15 bis 02.02.16 beteiligt worden.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.02.17 wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.01.16 als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den 08.12.17  Lackner, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 13.12.17 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Engelsberg, den 13.12.2017  Lackner, 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"STEIGLECHNER"**  
**GEMEINDE ENGELSBERG**  
**LANDKREIS TRAUNSTEIN**

LAGEPLAN 1:1000  
ENTWURFSVERFASSER  
 **PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH**

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH  
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861/98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

TRAUNSTEIN, DEN 21.03.2017  
14024 H:\Projekte\Stadtrat\Steiglechner Engelsberg\Planung\Steiglechner.DWG Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurin, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Huback, Landschaftsarchitekt

