



A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- ←→ Hauptfirstrichtung zwingend
- Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
- Straßenbegrenzungslinie
- ↔ Maßzahl in Metern (z.B. 6,00m)
- Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
- Wald, zu erhalten
- Laubbaum, zu erhalten

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 326/45 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 326/45)
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan unverändert
- Höhenlinien (Abstand 1,0m)
- Biotop mit Nummer (7841-0006-002)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Geschossflächenzahl (GFZ):** max. 0,35
- 2. Seitliche Wandhöhe:** Hauptgebäude max. 4,75 m.
- 3. Dachneigung:** 24° als Höchstgrenze.
- 4. Immissionsschutz:**
 - 4.1. Bauschalldämm-Maß**
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109:2016 "Schallschutz im Hochbau" sind abhängig von dem angegebenen Lärmpegelbereich (III bis V) durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.
Planzeichen Lärmzone V gemäß DIN 4109
 $R'_{w,res} = 40$ dB Büro und Arbeitsräume
 $R'_{w,res} = 45$ dB Aufenthaltsräumen in Wohnungen
 - Planzeichen Lärmzone IV gemäß DIN 4109
 $R'_{w,res} = 35$ dB Büro und Arbeitsräume
 $R'_{w,res} = 40$ dB Aufenthaltsräumen in Wohnungen
 - Planzeichen Lärmzone III gemäß DIN 4109
 $R'_{w,res} = 30$ dB Büro und Arbeitsräume
 $R'_{w,res} = 35$ dB Aufenthaltsräumen in Wohnungen

4.2. Grundrissorientierung

- Planzeichen --- --- ---
- Für die Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendige Fenster sind an den gekennzeichneten Fassaden unzulässig. Alternativ ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleistetester Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 40$ dB(A) am Tag nicht überschritten wird.
 - Sofern die oben genannten Maßnahmen nachweislich nicht umgesetzt werden können, muss der Raum mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.
- Planzeichen --- --- ---

- Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendige Fenster sind an den gekennzeichneten Fassaden unzulässig. Alternativ ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleistetester Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30$ dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- Sofern die oben genannten Maßnahmen nachweislich nicht umgesetzt werden können, muss der Raum mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.

5. Grünordnung

- 5.1** Der als zu erhalten festgesetzte Waldbestand in der nach Südosten abfallenden Leite ist aus Gründen des Naturschutzes und Landschaftsbildes dauerhaft zu erhalten. Es dürfen lediglich Einzelbaumentnahmen im Zuge einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung erfolgen, wobei insgesamt jedoch auf eine Steigerung des Alt- und Totholzanteiles hinzuwirken ist.
- 5.2** Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume im oberen Bereich der Leite dürfen nur entfernt oder zurückgeschnitten werden wenn sie nachweislich aufgrund von Standsicherheitsproblemen (Vorlage Gutachten eines anerkannten Baumsachverständigen) eine akute Gefahr für die angrenzende Bebauung darstellen. Sie sind dann vorab auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen zu untersuchen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein entsprechende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen festzulegen. Im Falle einer Entnahme eines Baumes ist die Nachpflanzung von 2 Bäumen der gleichen Art im Oberhang der Leite vorzunehmen, wobei folgende Mindestqualität einzuhalten ist (Hochstamm 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm).

6. Weitergeltende Festsetzungen/Hinweise:

Im übrigen gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Offenham“ weiterhin.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Immissionsschutz**
 - 1.1.** Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Engelsberg eingesehen werden.
 - 1.2.** Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den unter Punkt 4.1 angegebenen Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen gemäß DIN 4109.
 - 1.3.** Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Auf Grund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass $R_w + C_{tr}$ die Anforderungen erfüllen.
- 2. Niederschlagswasser:** Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LFU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen. 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 m² 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
- 3. Denkmalschutz:** Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen des Bauleitverfahrens darauf hingewiesen, dass hier im Plangebiet Bodendenkmäler vermutet werden. Damit besteht gemäß Art. 7 Absatz 1 Satz 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) die Verpflichtung, vor der Durchführung von Grabungsarbeiten auf den Grundstücken eine denkmalschutzrechtliche Grabungserlaubnis einzuholen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden

**BEBAUUNGSPLAN
OFFENHAM
GEMEINDE ENGELSBERG**



2. ÄNDERUNG

für die Grundstücke Fl.Nrn.
326/33, /34, /40, /42, /43, /44, /45, /46, /47, 355/11, /12
der Gemarkung Engelsberg

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am Ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.
Mit Gemeinderatsbeschluss vom wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den (Siegel) (M. Lackner, 1.Bürgermeister)

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch Ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde hingewiesen.

Engelsberg, den (Siegel) (M. Lackner, 1.Bürgermeister)

PLANFERTIGER

Architekten+Stadtplaner
Dipl. Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl. Ing. R. F. ...
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax:13123

PROJ. NR. TS 6101

Traunstein, den 04.05.2017
geändert am 08.11.2017