

## Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Traunstein

### für das Gebiet

### Guntramshügel - Angeräcker

betreffend das Grundstück Fl.Nr. 735

Entwurfsverfasser: Stadtbauamt Traunstein

#### **A Planungsrechtliche Voraussetzung**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **B Lage und Größe des Baugebietes**

1. Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von 4.656 m<sup>2</sup> und befindet sich am nord-westlichen Stadtrand am Fuße des Guntramshügels, der als frei zu haltende Fläche mit entsprechender Grünordnung im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist.
2. Das Gelände weist einen Höhenunterschied von bis zu ca. 5 m auf.

#### **C Geplante bauliche Nutzung**

Auf dem nach Osten abfallenden Gelände sind im westlichen Teil 3 Einfamilienhäuser mit 2 Geschossen ausgewiesen, wobei das westliche Gebäude wegen der Geländehöhe nur als Kniestockgebäude ausgeführt werden darf.

Auf dem östlichen Bereich am Fuße des Guntramshügels sind im Anschluß an die Geschoßbauten des Ev.-Siedlungswerkes 2 Mehrfamilienhäuser mit 2 Geschossen einschließlich ausgebautem Dachgeschoß ausgewiesen.

Wegen der Ortsrandlage werden die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht.

#### **D Heizung**

Am westlichen Ortsrand, insbesondere auch im Gebiet am Guntramshügel ist die Hauptwindrichtung West - Ost. Durch das bis zum Chiemsee überwiegend freie Gelände kommt am Guntramshügel der Wind überwiegend aus westlicher Richtung.

Östlich des ausgewiesenen Baugebiets Guntramshügel - Angeräcker in einer Entfernung von ca. 160 m wird derzeit das Krankenhaus der Stadt Traunstein erweitert. Um für diese Krankenhausanlage, insbesondere für die Patienten, Immissionen von luftverunreinigenden Stoffen auszuschließen, bzw. bereits vorhandene Belastungen nicht noch mehr zu erhöhen, werden für das Plangebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Energieträger Kohle, Öl und Holz als Dauerbeheizung ausgeschlossen.

## E Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Stephanstraße und die Möserstraße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

Die vorhandenen Straßen sind in ihren Breiten und Ausbauzuständen ausreichend für die Erschließung des Baugebietes.

2. Wasser- und Stromversorgung sind sichergestellt.

3. Das verschmutzte Abwasser ist über den öffentlichen Kanal zu beseitigen.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird über die vorhandenen Sickerschächte dem Untergrund zugeführt.

## F Voraussichtliche Auswirkungen

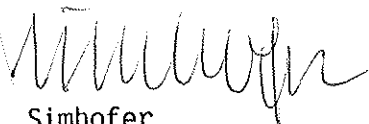
Durch das ausgewiesene Baugebiet wird eine aufgelockerte Ortsrandbebauung erreicht, die die jetzt vorhandene geschlossene Bauzeile abdeckt.

Durch die ausgewiesene Bebauung wird der Freizeit- und Erholungswert des Guntramshügels (Rodelhang) nicht beeinträchtigt.

Infrastrukturelle Auswirkungen werden durch die geringfügige Erweiterung nicht erwartet.

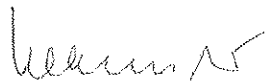
Eine weitere Ausdehnung des Baugebietes ist derzeit durch die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ausgeschlossen.

Traunstein, 21.01.1988  
Stadtbauamt Traunstein



Simhofer  
Stadtbaumeister

Traunstein, 21.01.1988  
Stadt Traunstein



Wamsler  
Oberbürgermeister