



Präambel

Die Große Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, sowie der §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 1 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung		
WA	Wohngebiet allgemein	
o	Offene Bauweise	
0,30	Grundflächenzahl als Obergrenze (GRZ)	
0,89	Geschossflächenzahl als Obergrenze (GFZ)	

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR Einzelbaukörper A1+ A2 170,00m²	Maximal zulässige Grundfläche als Höchstgrenze für zwei Einzelhauptbaukörper auf Flur-Nr. 216/85.
GR Einzelbaukörper A3 192,00m²	Maximal zulässige Grundfläche als Höchstgrenze für einen Einzelhauptbaukörper auf Flur-Nr. 216/85.
GR Einzelbaukörper G1 + G3 225,00m²	Maximal zulässige Grundfläche als Höchstgrenze für zwei Einzelhauptbaukörper auf Flur-Nr. 216
GR Einzelbaukörper G3 256,00m²	Maximal zulässige Grundfläche als Höchstgrenze für einen Einzelhauptbaukörper auf Flur-Nr. 216

WH A1-G3 = max. 9,00m	Maximal zulässige Wandhöhe Hauptbaukörper,
FH A1 - A3 = max. 12,50m	Maximal zulässige Gebäudehöhe Hauptbaukörper.
FH G1 - G3 = max. 13,75m	Maximal zulässige Gebäudehöhe Hauptbaukörper.

III	Zahl der Vollgeschosse, maximal zulässig pro Einzelhauptbaukörper
-----	---

1.3 Bauweise

III	Baugrenze
-----	-----------

1.4 Verkehrsflächen

III	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
III	Private Verkehrsfläche für Zufahrten und Stellplätze
III	Straßenbegrenzungslinie
III	Ein- und Ausfahrt TG, bzw. Gebäudezugang Standortvorschlag

1.5 Grünflächen

III	Private Grünfläche
III	Zu pflanzende Einzelbäume, Standortvorschlag
III	Zu pflanzende Sträucher, Standortvorschlag

1.6 Sonstige Planzeichen

III	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplans
III	Vorgeschlagener Baukörper
III	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und unterirdischen Baulanlagen
III	Umgriffsfläche für Tiefgarage und Rampenüberdachung

2. Zeichnerische Hinweise

III	Bestehende Gebäude
III	Vorhandene Flurstücksgrenze
III	Flurnummer, 216/85
III	Vermerkungs-nagel = 597,133 üNN

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgelegt.
 Grundfläche (GR)
 Die überbaubare Grundfläche ist im Planteil festgesetzt. Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche sind die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 nicht anzurechnen.

Seitliche Wandhöhe:
 Die Oberkante Fertigfußboden EG wird, für alle Gebäude mittig, mit höchstens 0,30m über der vorhandenen fertigen Fahrbahn der Bachmayerstraße, gemessen entlang der Fahrbahnkante zu Flur-Nr.: 216 / 85 und Flur-Nr.: 216, festgesetzt.

Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind jeweils die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnitt der Wand mit der Außenkante Dachhaut (BayBO Art. 6 Abs. 4 Satz 2). Die maximale seitliche Wandhöhe wird für Flur-Nr.: 216 / 85 mit 9,00m festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe:
 Die maximale Gebäudehöhe ermittelt sich von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt einer Lotsenrechten mit der Außenkante Dachhaut / Firstpunkt und wird für die neu zu errichtenden Gebäude für Flur-Nr.: 216 / 85 mit 12,50m und für Flur-Nr.: 216 mit 13,75m fixiert.

3.3 Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben die vom Bebauungsplan zugelassenen Dachgauben außer Betracht.

3.3 Baugestaltung

Gebäudeform:
 Einfache, viereckige Einzelhauptbaukörper, sind als gestalterische Einheit (Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung und Materialwahl) auszubilden. Die Gebäude sind so zu gestalten, dass ein ruhiger und differenzierter Eindruck entsteht. Sie sind maßstäblich zu gliedern, so dass sie sich in die städtebauliche Gesamtsituation einfügen.

Dachform:
 Einzelhauptbaukörper mit einer Mansarddachkonstruktion und umlaufende, nicht unterbrochene Traufflinie. Der untere, steilere Dachbereich darf höchstens 45 Grad Dachneigung, der obere, flachere Dachbereich, darf höchstens 15 Grad Dachneigung betragen. Nur im oberen, flacheren Dachbereich, sind auch Dachflächenfenster und verglaste Dachflächen zulässig.

Tiefgaragenrampenüberdachung:
 Die Tiefgaragenüberdachung wird als „natürliche“ Geländeerhebung modelliert, realisiert in Form eines begrünten Pultdaches mit extensiven Bodendeckern.

Dacheindeckung:
 Als Dacheindeckung der Einzelhauptbaukörper sind nur nicht glänzende und kleinformatige Materialien in anthrazitfarben bis naturroter Farbe, oder mattes Blech zu verwenden.

Dachüberstand:
 Der Dachüberstand der Einzelhauptbaukörper an den Traufen muss min. 0,60m betragen.

Dachgauben:
 Je Gebäudesite sind nur 2 Gauben mit jeweils einer max. Ansichtsbreite von 1,50m und einer max. Ansichtshöhe von 1,50m zulässig. Alternativ sind auch, auf höchstens 2 Gebäudeseiten, jeweils 1 Gaube mit einer Ansichtsbreite von max. einem Drittel der Breite der Außenwand, jedoch nicht mehr als 4,00m und einer max. Ansichtshöhe von 1,50m zulässig.

Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Balkone:
 Balkone dürfen seitlich jeweils nicht über die Gebäudeaußenwand hinausragen (= keine Eckbalkone!).

3.5 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Tiefgaragen:
 Tiefgaragen einschl. Rampen sind nur innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches auf dem eigenem Grundstück zulässig.

Besucherstellplätze:
 Für jede Flur-Nr. sind oberirdisch, auf dem zu bebauenden Grundstück, 2 Besucherstellplätze dauerhaft auszuweisen. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

Nebengebäude:
 Je zu bebauender Flur-Nr. ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 10,00m² innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.6 Grünordnung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte autochthone Gehölze zu verwenden.

Einzelbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,00m.

Sträucher:
 Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm.

Tiefgaragen außerhalb der Einzelhauptbaukörper sind mit ausreichender Überdeckung zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 18.10.2011 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2011 bis 22.10.2011 öffentlich ausgestellt. Mit Beschluss des Stadtrates vom 22.10.2011 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2011 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 22.03.12
 Kösterke, Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt am 23.03.12 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Traunstein, den 20.03.12
 Kösterke, Oberbürgermeister

STADT TRAUNSTEIN GROSSE KREISSTADT

Landkreis Traunstein

Aufstellung des Bebauungsplans

Im Bereich der Flur-Nr.: 216/85 (216/116 und 216/93) und Flur-Nr.: 216, im Gebiet zwischen Haslacher Straße - Leonrodstraße - Bachmayerstraße - Sankt-Oswald-Straße - Tiroler Weg - Bahnlinie Traunstein - Ruppolding

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Geltungsbereich betrifft das Grundstück Flur-Nr.: 216/85 (216/116 und 216/93) und Flur-Nr.: 216 der Gemarkung Traunstein.

Lageplan M 1 / 500

Veranlasser:

HÖH-Immobilien
 Lerchmoosstrasse 23
 D-83313 Siegsdorf

Entwurfsverfasser:

Holz Stein GmbH
 Hauptstrasse 5
 83324 Ruppolding
 Telefon: +49(0)8663 53-21
 Telefax: +49(0)8663 53-40
 e-Mail: info@holzundstein.com
 Website: www.holzundstein.com
 Bearbeiter: Diesing Marco