



Präambel

Die Große Kreisstadt Traunstein 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.

Festsetzungen durch Text

- Art der Baulichen Nutzung:**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
 Die **Ausnahmen** des § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes.
- Mass der baulichen Nutzung, Bauweise:**
 - Die **Oberkante Fertigfußboden EG** wird mit höchstens 0,35 m über der fertigen Fahrbahn in der Mitte der Längsseite des Gebäudes festgesetzt.
 - Es sind Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen zulässig. Im Bereich WA1 ist bergseitig nur 1 Vollgeschoss zulässig, talseitig bis zu 2 Vollgeschosse.
 - Die **seitliche Wandhöhe** wird mit höchstens 7,0 m festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnitt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Die Kniestockhöhe wird mit höchstens 0,5 M festgesetzt. Bezugspunkte sind die Oberkante Rohdecke OG und der Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Pfette an der Aussenseite der Wand.
 - Die **Grundfläche** für Gebäude wird mit höchstens 180 qm festgesetzt, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
 - Die Grundfläche für Garagen wird mit höchstens 100 qm festgesetzt.
 - Gebäude sind als **Einzelhäuser** in **offener Bauweise** zu errichten.
 - Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 qm zulässig. Die seitliche Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit höchstens 3,0 M festgesetzt.
 - Für Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Die **Abstandsflächen** nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind **einzuhalten**.
- Baugestaltung**
 - Dächer:**
Dachform: regelmäßiges **Satteldach mit mittigem First** in Längsrichtung, **Zelt**dach, **Pult**dach oder **Walmdach**.
 Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.
Dachneigung: 12-32 Grad, bei Pultdächern 7-12 Grad.
Dachdeckung: naturrote, braune sowie anthrazitfarbene kleinformatige Materialien oder mattes Blech. Von der festgesetzten **First**richtung darf beiderseits um bis zu 15 Grad **abgewichen** werden.
 - Negative Dacheinschnitte** sind unzulässig. **Dachgauben** sind bei Dächern ab 30 Grad Dachneigung zulässig, soweit sie nicht abstandsflächenrelevant i. S. Art 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO sind.
 - Quergiebel** sind aus der Traufe zu entwickeln. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 2,0 M betragen. Dachneigung des Quergiebels: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches. Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.
 - Dachaufaltungen** sind aus der Traufe zu entwickeln. Die Dachaufaltung darf nicht über die Traufelinie herausragen. Dachneigung der Dachaufaltung: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches. Breite des Dachaufaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Trauflänge einschließlich Dachüberstand.
 - Solarenergieanlagen** sowie **Sonnenkollektoren** sind auf den gesamten Dachflächen zulässig wenn sie in der gleichen Neigung wie die Dachfläche angebracht werden. Dabei ist ein Mindestabstand von Traufe, First und Organg von 0,5 m einzuhalten. Solaranlagen dürfen bis zu einem Winkel von 40 Grad parallel zur Firstrichtung aufgestellt werden. Die Oberkante der Solaranlagen muss dabei mind. 0,5 m unter dem First liegen. Eine Queraufstellung der Solaranlagen ist unzulässig.
 - Gebäudeanbauten** (z. B. Wintergärten) sind zulässig.
- Garagen/ Stellplätze**
 - Garagen** und **Nebengebäude** sind in ihrer **Gestaltung** dem Hauptbaukörper anzupassen. Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen sind **Pultdächer** zulässig, sonst **Satteldächer** und **Zelt**dächer.
 - Garagen und überdachte Stellplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Grünflächen..
 - Die **seitliche Wandhöhe** für Garagen wird mit höchstens 3,0 m festgesetzt.
 - Stellplätze** sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
- Grünordnung**
 - Je 300 qm Grundstücksfläche sind min. 2 Laubbäume zu pflanzen. Davon ist mind. 1 Baum zu den Verkehrsflächen zu orientieren.
 - Die privaten Grünflächen sind durch Strauch- und Baumgruppen zu gliedern. Der Anteil an der Grundstücksfläche beträgt min. 20%. Die Strauchgruppen müssen aus mindestens jeweils 5 Sträuchern bestehen.
 - Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Obstbäume in regionaltypischen Sorten zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - 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 der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
 - Die **gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung** auf den Baugrundstücken ist bis **spätestens 1 Jahr** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist die Errichtung von Mauern und geschlossenen Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,0 m unzulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.
- Gelände**
 Geländemodellierungen sind zulässig. An den Grenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis zur Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss oder bis zu 0,3 m darunter angefüllt werden. Höhengrünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton oder als Gabionenwand auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie sind ab einer Höhe von 1,0 m durch Versatz zu gliedern. An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern unzulässig.
- Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**
 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird eine 0,4321 ha große Teilfläche mit einer anrechenbaren Fläche von 0,4321 ha auf den Grundstücken Flurnummer 123/2, 123/4 und 123/11 Gemarkung Lauter, Gemeinde Surberg, vom städtischen Okokonto abgebucht. Diese Fläche wird dem Eingriff zugeordnet. Nähere Ausführungen enthält die Begründung.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 16.09.2014 bis einschließlich 16.10.2014 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 17.09.2014 bis einschließlich 20.10.2014 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2014 bis einschließlich 16.01.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2014 bis einschließlich 16.01.2014 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.02.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.11.2014 als Satzung beschlossen.

Stadt Traunstein, den 02.03.15

K. Kegel
Kegel, Oberbürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.03.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Traunstein 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.

Stadt Traunstein, den 09.03.15

K. Kegel
Kegel, Oberbürgermeister




GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

"WARTBERGHÖHE"

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



PLANUNGSGRUPPE
STRASSER + PARTNER GdBR
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

08028 H:\Projekte STADT-CAD\Landkreisgrundstücke\Planung\Bplan Wartberghöhe.DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 18.11.2014

