



Bebauungsplan für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. Teilflächen aus 856/3 und 856 der Gemarkung Traunstein zwischen der Rupprechtstraße und der Königsberger Straße

Die Grosse Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text (Satzung) sowie der Begründung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **Geltungsbereich** (§9 Abs.7 BauGB)
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
2. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
3. **Maß der baulichen Nutzung** (§9 BauGB, §16 BauNVO)
 - 3.1 Grundfläche als Höchstmaß z.B. 190 m²
 - 3.2 maximale Wandhöhe (Art. 6 Abs. 3 BayBo)
 - 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
4. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 nur Einzelhäuser zulässig (§22 BauNVO)
 - 4.3 Offene Bauweise (§22 BauNVO)
5. **Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 5.1 private Zufahrten und Zugänge
 - 5.2 Öffentlicher Fußweg b= 1,5m (Dienstbarkeit)
6. **Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25 BauGB)
 - 6.1 private Grünfläche
 - 6.2 Baum zu fällen
 - 6.3 Gehölzbestand zu erhalten
 - 6.4 Baum zu pflanzen (Pflanzgebot), Vorschlag Standort Mindestgröße: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
 - 6.5 Hecken zu erhalten
8. **Sonstiges**
 - 8.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 8.2 Umgrenzung von Flächen für gärtnerisch genutzte Nebengebäude

B. HINWEISE (PLANZEICHEN)

- 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2 Flurstücksnummer, z.B. 761
- 1.3 Maßzahl in Meter, z.B. 10,00m
- 1.4 Bebauungsvorschlag Hauptgebäude
- 1.5 bestehende Hauptgebäude
- 1.6 bestehende Nebengebäude

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Für die einzelnen Baufelder werden in der Planzeichnung festgesetzt:
 - die überbaubare Grundfläche GR in m² als Höchstmaß
 - die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
 - die maximal zulässige Wandhöhe in m
 - die maximal zulässige Grundfläche kann durch eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) um max. 10% überschritten werden.
 - 2.2 Die Wandhöhe ergibt sich aus den Bestimmungen der BayBO Art. 6 Abs. 3
 - 2.3 Die OK FFB (Oberkante Fertig-Fußboden im Erdgeschoß) wird für alle Baufelder auf max. 0,35 m über der von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländeoberkante festgesetzt.
 - 2.4 Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.
3. **Bauweise**
 - 3.1 Zulässig ist die offene Bauweise gemäß §22 Absatz 2 BauNVO.
4. **Gestaltung der Gebäude**
 - 4.1 Sämtliche Dachformen sind zulässig.
 - 4.2 Für Walmd- und Satteldächer ist der First parallel zur längeren Gebäuseite auszurichten.
 - 4.3 Zulässig ist eine maximale Dachneigung von 35°, bei Pultdächern von 15°.
 - 4.4 Gründächer sind zulässig.
 - 4.5 Zulässig auf Dächern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, die in der gleichen Neigung wie das Dach errichtet werden. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.
5. **Stellplätze und Nebengebäude**
 - 5.1 Stellplätze sind im Geltungsbereich nachzuweisen, es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Traunstein.
 - 5.2 Stellplätze und Garagen sind nur in den Baufeldern und in den für Garagen und Stellplätze festgesetzten Bereichen zulässig.
 - 5.3 Zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind Profiltgleich und mit gleichem Dach zu errichten. Für Garagen und Carports ist eine Wandhöhe von höchstens 3,0 m zulässig.
 - 5.4 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. (siehe C 6.6)
 - 5.5 Nebengebäude sind nur in den Baufeldern und in den für Nebengebäuden festgesetzten Bereichen zulässig. Ausgenommen sind gärtnerisch genutzte Gewächshäuser und Schwimmteiche.
 - 5.6 Gärtnerisch genutzte Nebengebäude sind mit einer Wandhöhe von max. 4,0 m zulässig.
6. **Grünordnung / Artenschutz / Gestaltung der Grünfläche im Baugebiet**
 - 6.1 Grünfläche Nicht überbaute Flächen im Baugebiet sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 6.2 Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen zu erfolgen.
 - 6.3 Bäume mit Standortfestlegung - Artenauswahl
Artenauswahl:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Obstbäume nach Wahl
Pflanzgröße: mind. Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
 - 6.4 Bäume ohne Standortfestlegung. Zusätzlich zu den mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen ist je 600qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum aus der Artenliste nach 6.3 zu pflanzen.
 - 6.5 Hecke
Artenauswahl:
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Pflanzgröße: 2x v. mB 100-125 cm
 - 6.6 Befestigte Flächen, Entwässerung Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen
a. Stellplätze: Pflasterbeläge mit Rasenfuge, Rasengittersteine
b. Zufahrten: Pflasterbeläge, Rasengitterstein, Schotterrasen
c. Fußwege / Erschließungswege: Betonpflaster und -platten
Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in seitlich angrenzende Vegetationsflächen abzuführen.
 - 6.7 Freiflächenplanung Die Planung der Freiflächen hat durch einen Fachplaner zu erfolgen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen, die Angaben zur Gestaltung der Flächen, Pflanzenauswahl und -größe, Belagsauswahl, Spielplatzflächen und -ausstattung sowie zur Höhensituation enthalten.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. **Abwasserbeseitigung - Verickerung von Niederschlagswasser**
 - 1.1 Der öffentlichen Entwässerungsanlage dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nur dann an die Kanalisation angeschlossen werden, wenn die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes keine ausreichenden Kapazitäten ergibt. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Hof- und Dachwasser, ist demnach vorrangig auf dem Grundstück möglichst weiträumig zu versickern.
 - 1.2 Die Versickerungsfähigkeit ist vor Baubeginn zu prüfen.
2. **Bodendenkmalfunde**
 - 2.1 Eventuell vorhandene Bodendenkmäler oder bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler sind der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
3. **Sparten**
 - 3.1 Bestehende Leitungen sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Diese Leitungen dürfen nicht verändert oder beschädigt werden. Die genauen Lage sind bei den örtlichen Versorgungsunternehmen zu erfragen.
 - 3.2 Abstände von Bebauung und Pflanzungen sind zu berücksichtigen.
4. **Hinweise zur Grünordnung**
 - 4.1 Grundwasser- und Baugrundverhältnisse Ein Geotechnisches Gutachten liegt nicht vor. Nach Erkenntnissen aus Nachbarbauvorhaben (ca. 100m nördlich) ist davon auszugehen, daß der Bereich oberhalb der Hangkante durch sehr unterschiedlich verlaufende Schichtungen gekennzeichnet ist. Die Dicke der Schichten kann sich in sehr kurzen Abständen deutlich ändern. Unter einer ca. 20cm dicken Oberbodenschicht findet sich eine bindige Deckschicht aus Löß und Verwitterungslehm mit eingeschränkter Tragfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit. Bei der Planung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.
 - 4.2 Sicherung des Oberbodens und des Pflanzraumes Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18915 „Bodenbearbeitung für vegetationstechnische Zwecke“
Oberbodenbedarf: Pflanzgruben sind auszuheben und mit Oberboden zu verfüllen, Größe 2,0 x 2,0m, Tiefe 0,8 m
Vergetationsflächen für Rasen sind 0,2 m dick mit Oberboden anzudecken, für Gehölzflächen 0,4 m dick.
 - 4.3 Vergetationsbestand Der im Plan dargestellte Vegetationsbestand ist nach DIN 18920 zu schützen und zu erhalten. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die für den Schutz der Bestände notwendigen Vorkehrungen zu treffen. Fällungen erfolgen ausschließlich in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.10.14 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.14 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.03.14 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.14 bis einschließlich 01.07.14 öffentlich ausgelegt.
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.03.15 wurde vom Stadtrat am 06.02.15 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 09.03.15
Christian Kegel
Oberbürgermeister Christian Kegel

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Traunstein am 07.03.15 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
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.

Traunstein, den 09.03.15
Christian Kegel
Oberbürgermeister Christian Kegel



GROSSE KREISSSTADT TRAUNSTEIN
Bebauungsplan für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. Teilflächen aus 856/3 und 856 der Gemarkung Traunstein zwischen der Rupprechtstraße und der Königsberger Straße



PLANZEICHNUNG MASSTAB 1:1000

Fassung vom 15.09.2014

Traunstein, den

Christian Kegel, Oberbürgermeister *Hechtfellner*, Stadtbaumeister

Planverfasser: Leonhard Schmid
Architekt und Ingenieur Partnerschaft
Landwehrstr. 35, 80336 München
Telefon: 089 - 544 448 76
Mail: office@leonhardschmid.de

Grünordnung: Martin Grandl
Landschaftsarchitekt
Gabelsbergerstr. 21, 83278 Traunstein
Telefon: 0861 - 6821
Mail: la-grandl@t-online.de

Stadtbaumeist Traunstein
Stadtplatz 39
83278 Traunstein

Landkreis Traunstein
Regierungsbezirk Oberbayern