



**Legende**

**Für die Festsetzungen**

- Baulinie
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- private Straßenverkehrsfläche
- Festsetzung Höhenlage Oberkante Rohfußboden EG in Meter über NN, z. B. 600,35
- öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz
- private Grünfläche, Ortsrandeingerünung
- Vorgartenzonen gem. Ziffer 4.7 der textlichen Festsetzungen
- Regenrückhaltebecken
- Fläche für Regelung des Wasserabflusses
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bereich für Schallschutzmaßnahmen gem. Punkt 7 der textlichen Festsetzungen
- Fassade mit Schallschutzmaßnahmen gem. Punkt 7 der textlichen Festsetzungen
- Abgrenzung von unterschiedlicher Bauweise
- Sichtdreieck, Schenkellänge 30 m/3 m
- Maßzahl in Meter, z. B. 7,00
- Firstrichtung
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- Grundfläche als Obergrenze, z. B. 120 qm
- seitliche Wandhöhe als Obergrenze, z. B. 6,30 m
- abweichende Bauweise
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig

**Für die Hinweise**

- bestehende Flurgrenze
- Flurnummer, z. B. 592/2
- bestehendes Gebäude, Abbruch geplant
- vorgeschlagenes Gebäude
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Nummer der Parzelle, z. B. 26
- Baumpflanzung Standortvorschlag
- Höhenlinien, Abstand 0,25 m mit Höhenangabe

**Präambel**

Die Große Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (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**

- 1. Art der Baulichen Nutzung:**  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**  
2.1 Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 6,30 m festgesetzt.  
Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnitt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.  
Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden EG ist im Planteil festgesetzt.  
2.2 Die im Planteil festgesetzte Grundfläche darf durch erdgeschossige Anbauten um bis zu 10 qm überschritten werden.
- 3. Baugestaltung, Bauweise, Abstandsflächen**  
3.1 Dächer:  
Als Dachform ist ein Satteldach mit mittigem First in Längsrichtung zulässig.  
Die Dachneigung wird mit 18-28 Grad festgesetzt.  
Für die Dachdeckung sind naturrote oder braune sowie anthrazitfarbene kleinformatige Materialien oder mattes Blech zulässig.  
Für erdgeschossige Gebäudeanbauten sowie an das Hauptgebäude angebaute Garagen sind auch Pultdächer mit geringerer Dachneigung zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer oder Satteldächer mit geringerer Neigung zulässig.  
3.2 Negative Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.  
3.3 Sonnenkollektoren sind in der gleichen Neigung wie das Dach zu errichten. Eine Aufständigung ist unzulässig.  
3.4 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten. Sie sind profiligleich und mit gleichem Dach zu errichten.  
3.5 Soweit im Planteil eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude mit einseitigem Grenzanzbau zu errichten.  
3.6 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Dies gilt nicht soweit eine abweichende Bauweise festgesetzt ist auf der Gebäudesite für die ein 1-seitiger Grenzanzbau festgesetzt ist.  
3.7 Grenzständige Wohngebäude sind mit einer Brandwand ohne Öffnung gem. BayBO auszuführen.  
3.8 Je Gebäude ist 1 Quergiebel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 2,0 M betragen. Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen.  
Dachneigung des Quergiebels: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.  
Breite des Quergiebels: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.  
3.9 Abweichend von Ziffer 3.9 wird für Quergiebel bei Gebäuden mit einer zulässigen seitlichen Wandhöhe von bis zu 7,50 m festgesetzt. Je Gebäude sind bis zu 2 Quergiebel zulässig. Sie sind aus der Traufe zu entwickeln und in gleicher Breite, Höhe und Tiefe zu errichten. Die Tiefe der Quergiebel darf max. je 2,5 M betragen. Der First der Quergiebel muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen.  
Dachneigung der Quergiebel: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.  
Breite der Quergiebel: insgesamt max. 50 % der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.  
3.10 Je Gebäude ist 1 Dachaufkantung zulässig. Sie ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Der First der Dachaufkantung muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen.  
Dachneigung der Dachaufkantung: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.  
Breite der Dachaufkantung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Traufbreite einschließlich Dachüberstand.  
3.11 Das künftige Gelände muss am Gebäude bis mindestens 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss angefüllt werden.  
Geländeveränderungen sind bis zu 0,5 m zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. An den Grenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Böschungen anzugleichen. Die Errichtung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- 4. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude/ Vorgartenzonen**  
4.1 Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen.  
4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen. Sie müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.  
4.3 Die seitliche Wandhöhe für Garagen wird mit höchstens 3,0 m festgesetzt.  
4.4 Die Grundfläche für Garagen wird mit höchstens 50 qm festgesetzt, die überdachte Fläche wird mit höchstens 55 qm festgesetzt.  
4.5 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).  
4.6 Je Parzelle ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 10 qm zulässig, nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen.  
4.7 Innerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen sind Einfriedungen unzulässig. Hier ist 1 Baum gem. den Festsetzungen nach Ziffer 5.1 zu pflanzen.  
4.8 Tiefgaragen und deren Zufahrten (auch überdacht) sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 5. Grünordnung**  
5.1 Je Baugrundstück sind min. 2 Laubbäume zu pflanzen. Bei Grundstücken kleiner 450 qm ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.  
5.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Obstbäume in regionaltypischen Sorten zulässig. Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt.  
großkronige Laubbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm  
kleinkronige Laubbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm  
5.3 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.  
5.4 Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 0,1 m über Gelände auszuführen. Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist unzulässig.  
5.5 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.  
5.6 Die festgesetzte Ortsrandeingerünung ist als Vegetationsmosaik auszubilden mit naturnahen Heckenelementen und Wiesenflächen. Der Anteil der Heckenelemente an der jeweiligen Fläche der Ortsrandeingerünung beträgt mindestens 40%. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt 1 Stück pro Quadratmeter.  
5.7 Die im Planteil festgesetzten Regenrückhaltebecken sind landschaftsgerecht ohne Ausbildung von technischen Regelprofilen auszubilden. Die Böschungsneigungen variieren zwischen 1:3 bis  $\geq$  1:5. Beckensohle und Beckenrand sind unregelmäßig und organisch auszubilden. Die Böschungen sind als Vegetationsmosaik auszubilden mit einzelnen Baumpflanzungen (Qualität Hochstamm, mind. 10 Stück), naturnahen Heckepflanzungen (Flächenanteil mind. 15 %) und extensivem Grünland auszubilden. Im Bereich des extensiven Grünlandes ist eine Oberbodenbedeckung von max. 10 cm zulässig.
- 6. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme**  
6.1 Ein Abbruch von Gebäuden ist jeweils nur von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig. Die abzureichenden Gebäude sind unmittelbar vor Abbruch durch Fachpersonal auf Fledermäuse zu untersuchen. Ist der Abbruch außerhalb dieses Zeitraums geplant, sind die Gebäude ebenfalls vorher durch Fachpersonal auf Fledermäuse zu untersuchen. Werden Fledermäuse nachgewiesen, kann der Abbruch nicht durchgeführt werden. Das weitere Vorgehen ist mit dem Experten abzustimmen.  
6.2 Innerhalb der für das Regenrückhaltebecken festgesetzten Fläche sind 4 Ganzjahresfledermausquartiere in geeigneter Weise (z. B. Fledermausturm) in einer Höhe von 3-5 m anzubringen.
- 7. Immissionsschutz**  
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in dem im Planteil festgesetzten Bereich sowie an der im Planteil festgesetzten Fassade keine Außenwandöffnungen zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlaf dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schalldämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
- 8. Schutz vor Starkregen**  
Alle Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Das gilt auch für Kellerlichtschächte.

**HINWEISE**

1. Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.
2. Bei Starkniederschlägen ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise bietet beispielsweise die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
3. Für die Zahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunstein.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Fassung vom 17.07.2018 in der Zeit vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 in der Zeit vom 25.08.2018 bis 26.09.2018 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2019 bis 09.08.2019 öffentlich ausgelegt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.03.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2019 bis 09.08.2019 beteiligt.
6. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 19.09.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2019 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 21.09.2019 Kegel, Oberbürgermeister

Traunstein, den 21.09.2019 Kegel, Oberbürgermeister

Traunstein, den 16.12.2019 Kegel, Oberbürgermeister



GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN  
LANDKREIS TRAUNSTEIN



**Bebauungsplan "Traunstorf-Nord"**

mit integriertem Grünordnungsplan  
Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB

Fassung: Vorentwurf  
Entwurf  
Planfass. f. Bekanntm. 12. März 2019

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000

Planung: Äußere Rosenheimer Straße 25 - Tel: 0861 / 98 987 0  
83278 Traunstein - Fax: 0861 / 98 987 50  
JU/WI - info@plg/strasser.de  
Proj. 17042