



WA 1	
o GRZ 0,4	
GFZ 1,2	
FFB = 607,95 mÜNN	
III WH max. 9,50	

WA 2	
o GRZ 0,4	
GFZ 1,2	
FFB = 608,15 mÜNN	
III WH max. 8,30	

WA 3	
o GRZ 0,4	
GFZ 1,2	
FFB = 608,40 mÜNN	
III WH max. 8,30	

WA 4	
o GRZ 0,4	
GFZ 1,2	
FFB = 608,75 mÜNN	
III WH max. 8,30	

D) Textliche Festsetzungen

1. Bebauung

1.1 Art der baulichen Nutzung
Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Höchstmaße der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sind im Planfeld je Baufenster festgesetzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,75 überschritten werden. Erdüberdeckte Anlagen, die mit der Konstruktionsoberkante mind. 50 cm unter der Geländeoberfläche liegen, werden zur Ermittlung der GRZ 2 nicht mitgerechnet. Terrassen sowie Schächte für die Be-/Entlüftung für Keller sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.3 Höhenfestlegung
Der Erdgeschossfertigfußboden (FFB) darf nicht höher sein als im Planfeld angegeben. Die maximale zulässige seitliche Wandhöhe (WH) ist im Planfeld festgesetzt. Maßgeblich für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse ist je Baufenster festgesetzt und beträgt maximal drei. Die seitliche Wandhöhe von Carports und Nebengebäuden darf max. 3,00 m betragen.

1.4 Abstände
Die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen ergeben sich aus den Baugrenzen. Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Über die Baugrenzen hinaus werden Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung mit einer Umgrenzung dargestellt. Hierzu gehören oberirdische Zufahrten und Stellplätze, sowie weitere Nebenanlagen wie Müllhäuschen, Fahrradstellplätze und Erschließungsanlagen.

1.5 Dachgestaltung
Für alle Hauptgebäude sind gleichmäßige Satteldächer mit durchgehender Firstlinie und einer Dachneigung zwischen 15° und 28° zulässig. Die Dachdeckung hat mit naturrotten Dachziegeln oder kostem Aluminiumblech zu erfolgen. Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig, wobei die Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 8° flacher als das dazugehörige Hauptgebäude zulässig sind und der First in Querrichtung des jeweiligen Gebäudes zu erstellen ist. Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtdicke von 10 cm auszuführen. Bei geneigten Dächern ist ein Dachüberstand von allseitig 80 cm bis 1,20 m vorzusehen. Ständergiebel, Quergiebel, Zwerchgiebel, Dachgauben sowie Dachanschnitte sind zulässig. Gebäude und Bauteile sind bei gegenseitigem Grenznbau profil- und höhengleich auszuführen.

1.6 Sonnenergie
Die nutzbaren Dachflächen sind auf der West-, Süd- und Ostseite bei geneigten Dächern zu mindestens 50 % mit blendfreien Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Sonnenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.7 Fassadengestaltung
Die Fassaden inkl. Tür- und Fensteröffnungen sind ortsüblich zu gestalten. Die Fassadenflächen sind aus Naturstein, Beton oder Putz in hellen, natürlichen und ortstypisch angepassten Farbtönen zu gestalten. Naturbelassene, vertikale Holzverschalungen ohne Farbanstrich sind ebenfalls zugelassen. Für untergeordnete Bauteile wie Verbindungsteile oder Abdichtungselemente sind andere Materialien zulässig. Grelle Farben sind nicht zugelassen. Anbauten in Form von Wintergärten o.ä. sind unzulässig.

1.8 Stellplätze, Garagen, Carports
Die Stellplätze sowie Vorplätze von Garagen oder Carports sind wasserdurchlässig herzustellen (Schotter, Pflaster). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. Die Anzahl der Stellplätze ist in der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunstein festgelegt.

1.9 Einfriedungen, Stützmauern
Stützmauern sind unzulässig. Einfriedungen sind als Holzläzune mit senkrechten oder waagerechten Bauelementen bis zu einer Höhe von 1,20 m, ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Einfriedungen als Hecken aus gebietsheimischen Laubgehölzen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

1.10 Oberflächenentwässerung
Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern. Es darf nicht auf Nachbargrundstücke, in die Kanalisation, in öffentliche Entwässerungsanlagen oder auf öffentliche Flächen geleitet werden.

1.11 Wasserspeicherung
Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 20 l je m² versiegelter Fläche zu errichten. Teilversiegelte Flächen werden im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet. Die Zisterne ist mit einem Überlauf auszustatten. Drainagen dürfen nicht an das Abwassersystem angeschlossen werden.

2. Grünordnung

2.1 Begrünung von Flächen mit Pflanzbindungen zur Ortsrandeinfriedung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Die Flächen zur Ortsrandeinfriedung sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit mit standorthheimischen Bäumen gemäß Planzeichnung und Artenlisten 2.7, 2.8 und standorthheimischen Strauchgehölzen der Artenliste 2.9 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze für Obst-/Kleinbäume mindestens 2,0 m, für Sträucher bis max. 2,0 m Wuchshöhe mindestens 0,5 m.

2.2 Begrünung von öffentlichen Grünflächen:
Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planzeichnung mit standorthheimischen Bäumen der Artenlisten 2.7, 2.8 und standorthheimischen Strauchgehölzen der Artenliste 2.9 zu bepflanzen und mit gebietsheimischem Ökosatzgut zu begrünen. Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Wegen aus wasserdurchlässigem Material (Schotter, Pflaster) und Nebenanlagen zulässig. Die Wiesenflächen sind intensiv zu pflegen (keine Düngung, 1. Mahd ab 15. Juni).

2.3 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen:
Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der dazugehörigen Gebäude zu begrünen und mit standorthheimischen Gehölzen der Artenlisten 2.7, 2.8 und 2.9 zu bepflanzen. Die Anzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4 Die Bepflanzungen und Begrünungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gemäß der festgesetzten Güteanforderungen nachzupflanzen.

2.5 Nicht zulässig sind Schotter-, Stein- und Kiesgärten oder Kunstrasen.

2.6 Nadelgehölze aller Art, auch geschnittene Koniferenhecken (Fichte, Thuja, Scheinzypresse etc.) sind nicht zulässig.

2.7 Artenliste für großkronige Laubbumpflanzungen (gebietsheimisches Pflanzmaterial):
Mindestqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm,

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss

2.8 Artenliste für Obstbaum-/Kleinbaumpflanzungen (gebietsheimisches Pflanzmaterial):
Mindestqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Obstbäume in Sorten	

2.9 Artenliste für Strauchpflanzungen (gebietsheimisches Pflanzmaterial):
Mindestqualitäten: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m in Reihen versetzt.

Crataegus spp.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa avensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Corylus avellana	Haselnuss

3. Immissionsschutz

3.1 Bauvorschrift
Vor einer Wohnnutzung der Gebäude innerhalb der Teilbereiche WA 2 bis WA 4 muss sichergestellt sein, dass der Baukörper innerhalb des Teilbereiches WA 1 in seiner vollen Gebäudehöhe (dreistöckig) und Gebäudelänge (etwa 38 m) errichtet ist.

3.2 Passiver Schallschutz
Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 i.V.m. DIN 4109-2 vom Januar 2018 zu gestalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 den in Anlage 8 des TÜV-Gutachtens vom 22.02.2023 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet sind.

3.2.1 Gewerbelärm
In dem Gebäude des Teilbereiches WA 1 sind hinter der Nordfassade schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (2018) unzulässig. An der West- und Ostfassade des Gebäudes im Teilbereich WA 1 muss die Anordnung von (zu öffnenden) Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (2018) im obersten Stockwerk (2. OG) ausgeschlossen werden. Alternativ hierzu können anderweitig geeignete Maßnahmen (z.B. vorgehängte Fassade oder Prallschutz, in jeweils mehr als 0,5 m vor den Fenstern) getroffen werden.

3.2.2 Verkehrslärm
An der West- und Ostfassade des Gebäudes im Teilbereich WA 1 ist in den unteren Stockwerken (EG und 1. OG) der Einbau von Schallschutzfenstern i. V. m. schalldämmten Lüftungseinrichtungen notwendig.

Für die weiteren geplanten Gebäude ist die Möglichkeit von lärmgeschützten Grundrissanordnungen insbesondere für Schlaf- und Kinderzimmern zu berücksichtigen, hierbei sind in den betroffenen Gebäuden zumindest (zu öffnende) Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in Richtung der lärmabgewandten Seiten anzuordnen. Für den Fall, dass eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen und dabei im Besonderen bei Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, diese Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

3.2.3 Hinweise
Für die Gebäude innerhalb der Teilbereiche WA 2 und WA 3 sollte eine lärmgeschützte Grundrissanordnung realisiert werden: Die Schlafräume sollten mit Fenstern nach Süden ausgerichtet werden. Beim Gebäude im Teilbereich WA 3 ist auch eine Ausrichtung nach Osten in den unteren Stockwerken (EG und 1. OG) möglich.

3.2.4 Lüftungseinrichtungen
Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme zu keinem Innenpegel von mehr als 25 dB(A) führen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

3.2.5 Zulässigkeit von Außenwohnbereichen
In Bereichen mit Beurteilungspegel von > 62 dB(A) dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche errichtet werden (z.B. Balkone, Terrassen).

E) Textliche Hinweise

1. Altlasten

Der aktuelle Informationsstand zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Traunstein eingeholt werden.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

2. Kampfmittel

Bei der Aufdeckung von Kampfmitteln ist die Stadt Traunstein umgehend zu informieren. Jegliche Arbeiten sind umgehend einzustellen.

3. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Flächen ist innerhalb der jeweiligen Parzelle durch die Grundstückseigentümer selbst zu gewährleisten.

3.1 Dachflächenwasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

3.2 Das ankommende Regenwasser kann z. B. zur Gartenbewässerung oder WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBewässV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

3.3 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖG) sind einzuhalten.

3.4 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

3.5 Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen §37 WHG zu berücksichtigen. Außerdem soll ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorgelegt werden.

4. Abwasser

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden.

5. Grünordnung

5.1 Zum Schutz von Fluginsekten und Fledermäuse ist ein angepasstes Beleuchtungssystem zu bevorzugen (z.B. weißwarme Leuchtmittel, Plazierung der Straßenbeleuchtung, Anpassung der Lichtkegel etc.).

5.2 Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

5.3 Im Bereich von Sichtdreiecken gemäß BayStrWG dürfen keine Bepflanzungen oder bauliche Anlagen, die höher als 0,80 m sind, entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz höher als 2,50 m sind zulässig.

5.4 Der Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn der St2095 für die Anpflanzung von Blumen muss 5,0 m betragen.

6. Denkmalschutzgesetz

Art. 8 Abs. 1

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Landwirtschaft

In der Umgebung des Baugebiets liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelastungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

8. Städtische Satzungen

Sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden, gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Ortsrecht der Stadt Traunstein. Dies sind insbesondere die Entwässerungssatzung (vom 01.01.2018) und die Stellplatz- und Garagensatzung (vom 02.01.2016).

9. Gutachten

Die Untersuchungen und Gutachten zum Bebauungsplan "Unterhaid" in der Stadt Traunstein sind Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung. Dies sind der Geotechnische Bericht (vom 06.10.2022), das Hydraulische Gutachten (vom 22.02.2023) und der Schalltechnische Bericht (vom 22.02.2023).

F) Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 30.03.2023 gefasst.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2023 bis 18.05.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2023 bis 18.05.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.06.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.03.2023 sowie den vorstehend geschlossenen Ergänzungen vom 12.06.2023 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den

 Christian Hümmel
 Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.07.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Traunstein, den

 Christian Hümmel
 Oberbürgermeister

Präambel

Die Stadt Traunstein erlässt aufgrund §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 09.03.2021, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021, und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 25.05.2021 diesen Bebauungsplan als Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)

WA 1	
o GRZ 0,4	
GFZ 1,2	
FFB = 607,95	
III WH max. 9,50	

- | | |
|--------------|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO |
| o | offene Bauweise gem. § 22 BauNVO |
| H | nur Hausgruppen zulässig |
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl als Höchstgrenze gem. § 19 BauNVO (z.B. 0,4) |
| GFZ 1,2 | Geschossflächenzahl als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO (z.B. 1,2) |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO (z.B. 3 Vollgeschosse) |
| FFB = 607,95 | max. zulässige Höhe für Erdgeschoss-Fertigfußboden in m ÜNN (z.B. 607,95) |
| WH 9,50 | Maß der seitlichen Wandhöhe als Höchstgrenze |
| ↔ | vorgegebene Firstrichtung |
| □ | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung: |
| St | Stellplätze gem. § 12 BauNVO |
| Cp | Carport |
| Mü | Müll |
| FSt | Fahrradstellplatz |
| E | Erschließungsanlage (z.B. Rampe) |

GRÜNORDNUNG UND RETENTION:

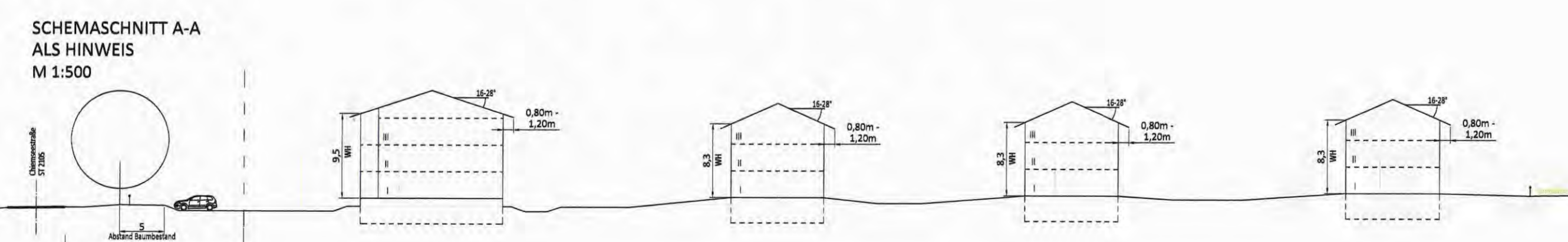
- Öffentliche Grünfläche (Rasenmulde/Entwässerungsmulde/Schneeeablage)
- Schutz des vorhandenen Baumbestands (Bodeneingriffe vermeiden, stabiler, ortsfester Schutzzaun in der Bauphase)
- Fläche mit Pflanzbindung zur Ortsrandeinfriedung auf Privatgrund
- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Flutmulde und Retentionsfläche)
- Spielplatz
- Laubbumpflanzung (vorgeschlagener Standort)
- Obstbaum-/Kleinbaumpflanzung (vorgeschlagener Standort)
- Strauchpflanzung (vorgeschlagener Standort)

B) Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Haupt-/Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- 892/4 Flurnummer (z.B. 892/4)
- 5,00 Maßangabe in Metern (z.B. 5,00m)
- Vorgeschlagene Bebauung
- Höhenschichtlinie Urgelände, im Abstand 0,2 Höhenmeter (z.B. 608,00 m ÜNNH)
- Parzellengrenze
- Parzellengröße
- Geplante Geländemodellierung (z.B. als Böschung)
- Geplante Geländemodellierung Retentionsfläche in m ÜNNH (z.B. 606,50)

C) Nachrichtliche Übernahmen

- Vermessener Baumbestand



Stadt Traunstein Landkreis Traunstein



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Unterhaid“

für das Grundstück Fl.-Nr. 892/4
Gemarkung Walkersdorf der Stadt Traunstein

Aufstellung
im Verfahren nach
§ 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB

Lageplan: M=1:1.000
ausgelegte Fassung: 07.03.2023
Ergänzungen: 12.06.2023

Planung: Grünordnung:

STALLER
INGENIEURBÜRO

Staller GmbH
Maxplatz 9
D-83278 Traunstein
T + 49 861 509930-0
F + 49 861 509930-29
E info@staller.de
I www.staller.de

Umweltplanung
Schuster
Susanne Schuster
Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin
Im Vorderfeld 16
D-83362 Surberg
T + 49 861 166 30 718
E ls.schuster@v-online.de

R:\1-projekte\2023\5-22005\2_DOK\2_PLAN\3_CAD\20012_BPlan_Unterhaid.grdwg