

LAGEPLAN M 1:1000



## PRÄAMBEL

Die Grosse Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund §2 Abs.1, sowie §§8, 9, 10 und 13 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.

### 1. Festsetzungen durch Planzeichen:

WA	allgemeines Wohngebiet
GR 140	max. zulässige Grundfläche z.B. 140m <sup>2</sup>
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.
WH 6,30	Wandhöhe in m als Höchstmaß, z.B.
O	offene Bauweise
	Einzel- bzw. Doppelhaus
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich
	Baugrenze
	neue Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Hauptgebäude möglicher Standort
	Garage möglicher Standort
	öffentlicher Eigentümerweg
	öffentliche Verkehrsfläche (Hochfellnstrasse)
	private Grünfläche
	Schallschutzwand begrünt
	Schallschutzwand begrünt

### 2. Hinweise durch Planzeichen:

	bestehendes Hauptgebäude
	bestehendes Nebengebäude
	vorhandene Flurstücksgrenze
92/12	Flurnummer

### 3. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung:  
Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO.  
Die Ausnahme des §4 Abs.3 Nr.1,3,4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Mass der baulichen Nutzung:  
Die Oberkante Fertigfußboden EG darf maximal 0,35m über der von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen.  
Die maximal zulässige Grundflächen dürfen durch erdgeschossige Anbauten um bis zu 10 m<sup>2</sup> überschritten werden.
3. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
4. Baugestaltung
  - 4.1 Dächer:  
Dachform: regelmässiges Satteldach mit mittigen First in Längsrichtung, Zelt Dach, Walmdach Pultdach oder Flachdach (auch begrünt)  
Dachneigung: 12-32 Grad, bei Pultdächern 7-12 Grad.
  - 4.2 Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - 4.3 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.
  - 4.4 Dachaufaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln. Die Dachaufaltung darf nicht über die Traufinie hinausragen.  
Dachneigung der Dachaufaltung: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.  
Breite der Dachaufaltung an der Traufe gemessen max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.
  - 4.5 Sonnenkollektoren sind in der gleichen Neigung wie das Dach zu errichten  
Aufständerungen sind nur bei Flachdächern zulässig.
5. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude
  - 5.1 Zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind profilgleich und mit gleichem Dach zu errichten.
  - 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
  - 5.3 Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 3,0 m festgesetzt.
  - 5.4 Die Grundfläche für Garagen und überdachte Stellplätze wird mit höchstens 55 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - 5.5 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
  - 5.6 Je Parzelle ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig.
6. Grünordnung
  - 6.1 Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen.
  - 6.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig.
  - 6.3 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
  - 6.4 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist die Anlage von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und Zugängen zulässig
  - 6.5 Einfriedungen sind ohne Sockelmauern und mit einem Mindestabstand von 10 cm über dem Boden auszuführen. Einfriedungen sind mindestens 50cm von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Hochfellnstraße) zurückzusetzen.

### 4. Hinweise durch Text

Niederschlagswasser ist, soweit möglich auf eigenem Grundstück zu versickern

### VERFAHRENSVERMERKE

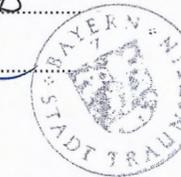
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.2013 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 11.06.2013 wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2013 bis einschliesslich 13.09.2013 öffentlich ausgelegt.  
Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.06.2013 wurde vom Stadtrat am 25.09.2013 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Traunstein den 04.10.2013



Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Traunstein am 05.10.2013 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Traunstein den 07.10.2013



**GROSSE KREISSTADT  
TRAUNSTEIN**

**BEBAUUNGSPLAN  
HOCHFELLNSTRASSE**

Planverfasser: .....  
Dipl.-Ing. Parzinger Peter  
Wasserburger Str.10, 83278 Traunstein

Traunstein den 11.06.2013