

# BEBAUUNGSPLAN DER GROSSEN KREISSTADT TRAUNSTEIN SÜDLICH HASLACH ZWISCHEN ST 2105 UND BUNDESBAHNSTRECKE MÜNCHEN SALZBURG



Die Große Kreisstadt Traunstein erlöst aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes/Baugesetzbuch-Art.91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - für den Bereich

"Südlich des Ortsteiles Haslach"

zwischen der Staatsstraße 2105 und der Bundesbahnstrecke München - Salzburg für die Bereiche der Grundstücke Fl.Nr. 199/2, 199/5, 64/23, 199/7, 199/8, 199/9, 95 und 95/9 der Gemarkung Haslach diesen Bebauungsplan als

## Satzung

### A. Festsetzungen

#### 1.0 Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- MI** Mischgebiet
- GR 800 m<sup>2</sup>** Grundfläche, Angabe in m<sup>2</sup>, z.B.
- GF 1000 m<sup>2</sup>** Geschoßfläche, Angabe in m<sup>2</sup>, z.B.
- FH <math>\le 9,0m</math>** Firsthöhe maximal 9,0 m über fertiger Oberkante Straßendecke
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Baugrenze
- Firstrichtung zwingend, Dachneigung 18° - 22°
- öffentliche Straße, Maßangabe in m, z.B.
- Ga St** Flächen für Garagen oder Stellplätze
- Sichtdreiecke, Angabe in m, z.B.
- zu pflanzende Bäume  
A = Ahorn, E = Eiche, L = Linde
- zu pflanzende Büsche
- festgesetzt empfohlen
- zu erhaltende Bäume

### 2.0 Textfestsetzungen

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet "Südlich des Ortsteiles Haslach" wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zwischen der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 199/5, Gemarkung Haslach, und der 110 KV-Bahnstromleitung ist eine Wohnnutzung unzulässig (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO). Im übrigen Plangebiet sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche kann nur insoweit ausgenutzt werden, als die maximal zulässige Geschoßfläche - einschl. der fiktiven Geschoßfläche in nicht ausgebauten Dachgeschossen - nicht überschritten wird.

#### 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke

Die festgesetzten Baugrenzen können nur soweit ausgenutzt werden, als die nach Art. 6 Abs. 2, 3, 4, 5 und 6 BayBO erforderlichen bauordnungsrechtlichen Regelungen und die Höhenbeschränkungen zur 110 KV-Bahnstromleitung eingehalten werden. In einer Entfernung von mind. 20 m zur Staatsstraße 2105, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine mehr als 0,80 m hohe genehmigungs- und anzeigefreie bauliche Anlagen errichtet sowie Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberfläche um nicht mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m sind zulässig.

#### 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,35 m über dem natürlichen, unveränderten oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen. Bei hangigem Gelände ist dieser Abstand auf die Mitte der quer zum Hang verlaufenden Gebäudeseite zu beziehen. Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden.

### 2.5 Äußere Gestaltung

Es sind nur solche Hauskörper zulässig, deren Traufseite länger als die Giebelseite ist. Die unter einem Satteldach befindliche Gebäudebreite (Giebelseite) darf maximal 16,0 m betragen; beträgt die Gebäudetiefe mehr als 16,0 m, so ist das Gebäude im Aufriß (Giebelseite) entsprechend zu gliedern (z.B. durch mehrere - versetzte - Giebel, Quergiebel etc.). Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten. Die Ausbildung von sichtbaren, farblich abgesetzten Haussockeln ist nicht zulässig. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch entsprechend zu untergliedern. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden. Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

### 2.6 Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Auf diesen Flächen sind auch Nebenräume i.S. von Art. 7 Abs. 5 BayBO zulässig. Garagen sind in Dachform und Gestaltung den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. INNERHALB DER BAUGRENZEN SIND STELLPLÄTZE ZUGELASSEN.

### 2.7 Freiflächengestaltung und Einfriedungen

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht gestattet, ebenso auffällige An- oder Abböschungen. Einfriedungen zur äußeren Baugrenze sind als Holzlattenzäune maximal 0,80 m hoch auszuführen. Ansonsten sind Einfriedungen maximal 1,50 m hoch zulässig. Sichtschutzmatten und geschlossene Wände sind unzulässig. Die an die Staatsstraße 2105 angrenzenden Grundstücke sind vor Beubeginn durchgehend gegen diese ohne Tür und Tor einzuzäunen. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße 2105 dürfen nicht angelegt werden.

### 2.8 Grünordnung

Zur Ortsrandeingrünung sind nur bodenständige Büsche und Sträucher zulässig.

### 8. Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 199/5** Flurstücksnummer, z.B.
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Abwasserleitung (geplant)  
Eine Unterkellerung im Bereich der Abwasserleitung ist unzulässig
- 110 KV-Bahnstromleitung
- Schutzzonenbegrenzungen
- Tr** Trafo

### 2.0 Texthinweise

- 2.1 Niederschlagswasser ist durch Untergrundverrieselung abzuleiten.
- 2.2 Befestigte Flächen sollen nicht als Schwarzecken, sondern mit Hartbrandziegel, Betonsteinen, wassergebundener Decke oder Rasensteinen ausgeführt werden.

2.3 Die Heizenergieversorgung soll mit Gas vorgenommen werden.

2.4 Wegen der Höhenbeschränkungen im Bereich der 110 KV-Bahnstromleitung sind folgende Auflagen der Bundesbahndirektion München zu beachten (siehe Ausschwingbild Ebf 84/05/01 Linien A, B und C):

Die im beiliegenden Ausschwingbild (Ebf 84/05/01) markierte Linie A darf unter keinen Umständen von den geplanten Bauwerken (oder Teilen davon) überschritten werden.

Bei der Errichtung und Unterhaltung der Gebäude ist unbedingt dafür zu sorgen, daß weder Krämaschienen und Gerüste, noch Personen näher an die Leitung kommen können, als im Ausschwingbild (Linie B) dargestellt ist.

Die größtmögliche Bauhöhe ist dem Ausschwingbild zu entnehmen, bezogen auf das übernommene Erdniveau von 607,30 m über NN. Sollten die Gebäude zwischen der Linie A und C kommen, so ist die Zustimmung der für die Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde einzuholen.

Jede Abweichung des Erdniveaus ist bei der Bauhöhe zu berücksichtigen. Vor Erstellung der Gebäude sind die endgültigen Baupläne der Deutschen Bundesbahn zur Prüfung vorzulegen. Zum Bauantrag ist ein amtl. Lageplan mit NN Höhenangaben der Gebäude notwendig.

Planung: Stadtbauamt Traunstein  
Traunstein, den 19. März 1984  
geändert am 31. Juli 1984  
geändert am 17. Juli 1986  
geändert am 18. März 1987  
geändert am 16. Juli 1987  
geändert am 29. Februar / 24. März 1988

*Müller*  
Stadtbauamt

### C. Verfahrensmerkmale

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.01.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.1984 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAuG in der Zeit vom 31.08.1984 bis 01.10.1984, 06.10.1986 bis 06.11.1986 und 24.05.1988 bis 24.06.1988

Traunstein, den 13. Sept. 1988...  
*Mamsler*  
Mamsler  
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Traunstein hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.07.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 24.03.1988 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 13. Sept. 1988...  
*Mamsler*  
Mamsler  
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat mit Beschluß vom 25.11.1988...  
Az. 227-4677-1-25-30-2 (RP)...  
eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs.3 BauGB nicht geltend gemacht.

Regierung von Oberbayern  
Dr. Simon  
Stellungsdirktor

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt am 17.12.1988 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Traunstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Traunstein, den 21.12.1988...  
*Mamsler*  
Mamsler  
Oberbürgermeister