



# GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER AUSSEREN ROSENHEIMER STRASSE UND DER VONFICHTSTRASSE FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.NR. 774, 778/3, 778/5, 778/8 BIS 778/10, 778/12, 778/13, 778/17, 778/20 UND 778/21 DER GEMARKUNG TRAUNSTEIN

DIE GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN ERLASST AUFGRUND § 2 ABS. 1, §§ 8, 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES - BAUGB, ART. 91 BAYERISCHE BAUORDNUNG - BOyBO UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN - GO - DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG:

## A. Festsetzungen:

### 1.0 Planzeichen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B.

D Dachgeschöß (Nichtvollgeschöß) über dem obersten Vollgeschöß zulässig. Ansonsten sind Dachgeschöß über dem obersten Vollgeschöß nicht zulässig.

GF 180 m<sup>2</sup> zulässige Geschößfläche als Höchstgrenze, z.B.

Zur Geschößfläche zählen auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschöß einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände.

GR 140 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche als Höchstgrenze, z.B.

#### 1.3 Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

△ nur Doppelhäuser zulässig

△ nur Hausgruppen zulässig

△ Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Ungrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

Begrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstichtung zwingend

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA IIII Nutzungsschablone - Füllschema

Baugebiet | Geschößanzahl  
Bauweise

#### 1.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

öffentliche Verkehrsfläche, Angaben in Metern, z.B.

Ga Garagen

St Stellplätze

TGa Tiefgarage

Privatzufahrt

#### 1.5 Grünordnung

zu pflanzende Bäume (heimische Gehölze: z.B. Linde, Ahorn, Eiche, Buche)

zu erhaltende Bäume

Spielplatz

Für Sichtschutzpflanzungen an Grundstücksgrenzen sind nur bodenständige Gehölze zulässig.

Hecken dürfen nicht höher als 1.50 m sein.

#### 1.6 Hauptwasserleitungen

Schmutzwasserkanal

zu verlegender Schmutzwasserkanal

#### B. Allgemeine Festsetzungen

1. Die festgesetzten Baugrenzen können nur soweit ausgenutzt werden, als die nach Art. 6 Abs. 2, 3, 4 und 5 BayBO erforderlichen bauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden.

2. Die maximal zulässige Geschößfläche kann nur insoweit ausgenutzt werden, als die Baugrenzen eingehalten werden.

3. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Rankgerüste aus Holz und bauliche Anlagen zur Aufnahme von Abfallbehältern.

4. Zusammenhängende Baukörper sind einheitlich zu gestalten, insbesondere sind gleiche Dachneigungen und aufeinander abgestimmte Gebäudehöhen einzuhalten, z.B. bei Hausgruppen sowie zusammenhängenden Nebengebäuden.

5. Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf den für Garagen festgesetzten Flächen sind auch Nebenräume im Sinne von Art. 7 Abs. 3 BayBO und überdeckte Freisitze zulässig. Tiefgaragen sind bei Bedarf in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie vollständig unter der Geländeoberkante liegen. Nicht überbaute Flächen über Tiefgaragen sind überwiegend zu begrünen.

6. Garagen sind in Dachform und Gestaltung den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Garagen und Nebenräume in den für Garagen festgesetzten Flächen sind nur als eingeschossige Bauwerke zulässig.

7. Die Oberkante des fertigen Erdgeschößfußbodens darf nicht mehr als 0.35 m über den natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen. Bei hangigen Gelände ist das Gebäude so einzufügen, daß sich ein natürlich wirkender Geländeverlauf ergibt.

8. Für die Dächer ist nur Pfannendeckung in den Farben naturrot bis mittelbraun zulässig. Für untergeordnete Dachteile wie z.B. Balkonüberdachungen, Vordächer, Dachgauen usw. sind auch andere Materialien zulässig.

9. Alle Dächer sind als Satteldach mit 18° - 27° Neigung auszuführen. Als Mindestdachüberstände sind festgelegt:

für Hauptgebäude: Traufe 80 cm, Ortsgang 100 cm  
für Nebengebäude: Traufe 60 cm, Ortsgang 70 cm.

10. Dachgauen sind nur bei Dächern mit mehr als 24° Neigung zulässig.

11. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen entsprechend zu gliedern. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

12. Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.

13. Abfallbehältern sind auf den freier Sicht entzogenen Flächen unterzubringen.

14. Die Errichtung von Außeneinzelantennen ist unzulässig.

15. Für die Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind Holz- zäune mit maximal 100 cm Höhe als Latten-, Stangen- oder Staketenzaun zulässig. Diagonal gestellte und gekreuzte Latten (Jägerzaun) sind nicht zulässig. Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune mit max. 100 cm Höhe zulässig.

16. Niederschlagswasser ist durch Untergrundversickerung abzuteilen.

17. Die Oberfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist wasser- durchlässig zu gestalten.

## C. Hinweise

### 1.0 Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

aufzulassende Grundstücksgrenze

774/9 Flurstücksnummer, z.B.

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

### 2.0 Texthinweise

1. Die Heizenergieversorgung soll aus Gründen des Immissions- schutzes mit Gas erfolgen. Übergangsheizung mit festen Brennstoff ist gestattet.

Grabenstatt, 21.2.1991

geändert 14.3.1991  
geändert 13.9.1991

### Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.03.1991 die Auf- stellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbe- schluß wurde am 11.05.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 13.09.1991 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 22.10.1991 bis einschließlich 25.11.1991 öffentlich ausgelegt.

Traunstein, den 25.02.1992

Stahl  
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Traunstein hat mit Beschluß des Stadtrates von 19.12.1991 den Bebauungsplan in der Fassung von 13.09.1991 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 25.02.1992

Stahl  
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 14. April 1992

Az. 222-46.22.7-75-50-2(2)

eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Regierung von Oberbayern / 6. Dez. 1993

I.A.

Klaus-Peter Schmitt  
1. Lt. Regierungsdirektor

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde in Amtsblatt der Stadt am 10.10.1992 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbaamt 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 Sätze 1 und 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Traunstein, den 12.10.1992

Stahl  
Oberbürgermeister

