



LAGEPLAN M 1:1000



Zeichenerklärung

A) Für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet
- Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- ▨ private Verkehrsfläche
- vorgeschlagene Firstrichtung
- † Maßzahl (z.B. 5,00m)
- Satteldach
- zu pflanzende Bäume (vorgeschlagener Standort)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
- ▨ Böschung
- Ga Vorschlag Garagenstandort
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B) Für Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- - - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- Flurstücksnummer (z.B. 69/3)
- Fortlaufende Nummerierung der Grundstücke (z.B. 1)
- Höhengichtlinie (z.B. 600,50)
- ▨ Bestehende Nebengebäude
- ▨ Bestehende Hauptgebäude

Textliche Festsetzungen

1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNVO festgesetzt.
2. Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (ohne Garagen) im allgemeinen Wohngebiet darf 120 bzw. 130 m² nicht überschreiten. Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten. Das Seitenverhältnis darf 6/5 nicht unterschreiten. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 0,35m über dem von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Gelände liegen.
3. Die Dachneigung der Gebäude beträgt 18–27 Grad. Quergiebel sind nicht zulässig, ausgenommen bei den Parzellen Nr. 3, 4 und 5 mit 1/3 der Gebäudelänge, maximal jedoch 3,50m (traufgleich mit dem Hauptdach). Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Alle Gebäude müssen ein Satteldach erhalten, mit mittigem First in Längsrichtung. Der Dachüberstand der Hauptgebäude an den Giebeln muß mindestens 1,00m betragen, an den Traufen mindestens 0,80m. Der Dachüberstand der Garagen an den Giebeln muß mindestens 0,80m betragen, an den Traufen mindestens 0,60m. Die Dächer sind mit naturroten bis mittelbraunen, nicht glänzenden Dachpfannen einzudecken. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in der Dachfläche erlaubt, Aufständerungen sind unzulässig.
4. Als Einfriedung sind nur Holzzäune, bis max. 1,00m über Straßen- oder Geländeoberkante, sowie Heckenpflanzungen aus bodenständigen Laubgehölzen zulässig. Zwischen Bodenoberfläche und Zaununterkante ist ein Abstand von mind. 10cm einzuhalten.
5. Im Bereich der Parzellen 3, 4 und 5 kann eine Geländeauffüllung gem. folgendem Geländeschnitt vorgenommen werden. Das Gelände wird leicht nach Osten abfallend, bis etwa Mitte der angrenzenden Streuobstwiese aufgefüllt.
6. Wintergärten sind erdgeschossig bis max. 10 m² Grundfläche zusätzlich zugelassen. Sie dürfen die Baugrenzen überschreiten, wenn dabei die Abstandsflächen der BayBo eingehalten werden.
7. Garagen müssen sich im Bezug auf Dachneigung und Dachdeckungsmaterial den Hauptgebäuden anpassen. Die Grundfläche der Garagen darf höchstens 42 m² betragen. Der Abstand der Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 5,00m betragen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.
8. Pro Grundstück kann ein nichtüberdachter Stellplatz zugelassen werden, wenn dieser wasserdurchlässig und mit einer offenen Rasenfuge hergestellt wird. Eine vollflächige Versiegelung der Stellplätze ist unzulässig.
9. Die Größe der Abstandsflächen ist nach den Vorschriften der BayBo zu bemessen.
10. Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen.
11. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (d.h. Oberkante der Dachkonstruktion) an der Traufseite. Bei Hanglage wird die seitliche Wandhöhe talseitig gemessen. Sie darf bei den Gebäuden der Parzellen ①, ② und ⑥ 6,20m, sowie bei den Gebäuden der Parzellen ③, ④ und ⑤ 5,40m nicht überschreiten.
12. Doppelhäuser sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen.
13. Garagen werden, soweit durch die Baugrenze möglich, mit einem Grenzabstand von min. 1,50 m ausdrücklich zugelassen.

15. Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen entsprechend den Festsetzungen durchzuführen. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder lokalbewährter Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12–14cm zu pflanzen. Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität. Für alle Neupflanzungen auf privaten Grundstücken werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortheimische Arten der Gehölzartenliste zu verwenden, wobei vergleichbare Arten zulässig sind. Nadelgehölze, Koniferen und Tujen sind als Bepflanzungselemente nicht zugelassen. Großkronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 15–20cm Kleinkronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16–18cm Heister: 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 100–125cm

Folgende Bäume werden festgesetzt:

- Großkronige Laubbäume:
 Spitz-Ahorn (Acer Platanoides)
 Kastanie (Aesculus)
 Winter-Linde (Tilia Cordata)
- Kleinkronige Laubbäume:
 Feld-Ahorn (Acer Campestre)
 Hainbuche (Carpinus Betulus)
 Vogelbeere (Sorbus Aucuparia)
 Mehlbeere (Sorbus Aria)

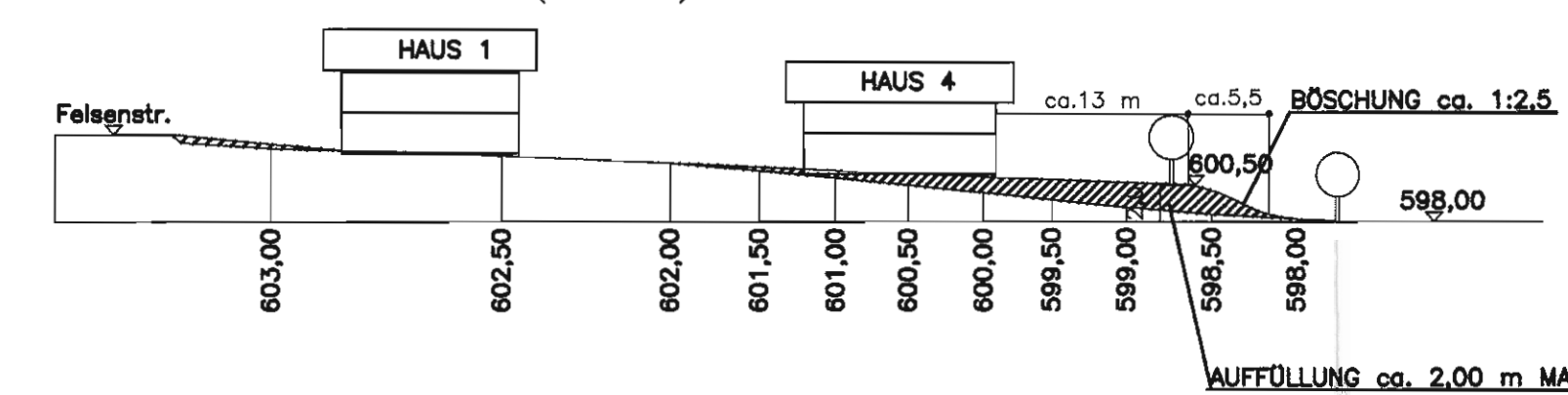
Die Anlage der Streuobstwiese im Osten des Plangebietes ist entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen mit standortgerechten und bewährten Obstsorten durchzuführen. Es sind hochstämmige Obstbäume der lokalen Sorten von Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche und Walnuss mit einem Mindest-Stammumfang von 12–14cm zu pflanzen.

16. Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Wiesenbewirtschaftung: Pflanzung von 18 Stk. Hochstämmen alter heimischer Obstsorten. Die Wiese ist jährlich, aber nicht vor dem 01.07. eines Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Die Bewirtschaftung der Streuobstwiese ist düng- und pestizidfrei durchzuführen. Die Obstbäume dürfen nicht gekalkt werden. Zur Ansaat ist eine kräuterreiche Wiesenmischung mit Herkunftsnachweis aus dem Alpenvorland zu verwenden. Keine Startdüngung. Zusätzliche Ausmagerungsschnitte vor dem 10. Mai sind in den ersten fünf Jahren möglich.

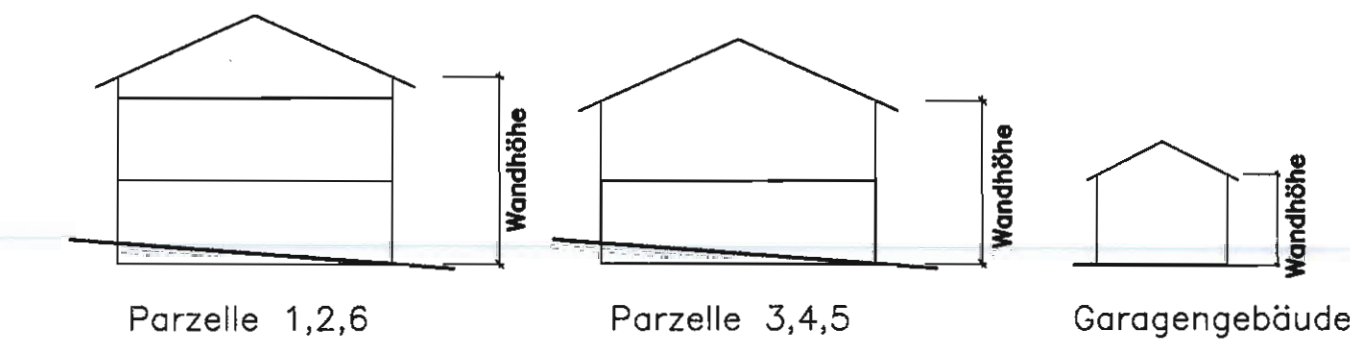
Textliche Hinweise

1. Angrenzend an das geplante Baugebiet sind überwiegend landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen. Es wird darauf hingewiesen, daß hier mit entsprechenden Geruchs- und Lärmbelästigungen zu rechnen ist.
2. Von der Landwirtschaft ausgehende Immission insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
3. Bodendenkmäler, die bei Bauarbeiten zutage kommen, sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, bekannt zu geben.
4. Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern (soweit möglich)

Geländeschnitt M 1: 500 (Schema)



Gebäudehöhen Schemaschnitte M 1:250



Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 25.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2006 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2006 bis 22.09.2006 öffentlich ausgelegt. Mit Beschluß des Stadtrates vom 14.12.2006 wurde der Babauungsplan in der Fassung vom 27.07.2006 als Satzung beschlossen.

Traunstein, 18.12.2006

gez.
Stahl
Oberbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach §11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Traunstein am 23.12.2006 gem. §12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Traunstein, Zimmer 216 zu Jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. 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, 27.12.2006

gez.
Stahl
Oberbürgermeister

ERSATZAUSFERTIGUNG
Traunstein, 25.11.2014



BEBAUUNGSPLAN WOLKERSDORF ÖSTLICH DER FELSENSTRASSE

LAGEPLAN M 1:1000

Die grosse Kreisstadt Traunstein erläßt gemäß §2 Abs. 1, §§§ 8,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan als Satzung.

STADT TRAUNSTEIN GROSSE KREISSTADT

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKTURBÜRO BDB HERMANN AIBLINGER

ARCHITEKT

KNIEROS 3, TEL. 0861/2008 FAX 2841
E-MAIL h.aiblinger@aiblinger-architekt.de
83278 TRAUNSTEIN