



M 1:1000

**LEGENDE**

**A. Für die Festsetzungen**

- Allgemeines Wohngebiet
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- private Verkehrsfläche
- Private Grünfläche

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung zwischen einfachem und qualifiziertem Teilbereich des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

**B. Für die Hinweise**

- Baum- und Standortvorschlag
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- bestehendes Gebäude
- Höhenlin. Abstand 0,5 M
- vorgeschlagener Baukörper

**Präambel**

Die Grosse Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Festsetzungen durch Text**

1. **Art der baulichen Nutzung:**  
**Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO.  
 Die **Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO** werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes.  
 Je **Wohngebäude als Einzelhaus** sind **max. 2 Wohneinheiten** zulässig. Je **Wohngebäude als Doppelhaushälfte** ist **1 Wohneinheit** zulässig.
2. **Mass der baulichen Nutzung:**  
**Grundfläche** Je Einzelhaus **max. 120 qm**, Je Doppelhaushälfte **max. 85 qm**, Garage **max. 42 qm** und **max. 8,0 M Länge**.  
 Es sind Gebäude mit bis zu **2 Vollgeschossen** zulässig.  
 Die **seitliche Wandhöhe** ist mit **höchstens 6,30 M** festgesetzt.  
 Die Oberkante FFB EG wird auf **max. 0,30 M** über dem natürlichen Gelände in Gebäudemitte festgesetzt.
3. **Baugestaltung**
  - 3.1 **Gebäudeform:** rechteckiger oder quadratischer Baukörper.  
**Gebäudeanbauten** (z. B. Wintergärten) sind **zulässig**, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.  
**Doppelhäuser** sind **profilgleich** zu errichten. Die **äussere Gestaltung** der einzelnen Gebäude ist **einander anzugleichen**.
  - 3.2 **Dächer:**  
**Dachneigung:** Haupt- und Nebengebäude **24-27 Grad**.  
**Dachform:** regelmässiges **Satteldach mit mittigem First** oder **Zeltedächer**.  
 Für an das Hauptgebäude **angebaute Garagen** sind auch **Pultdächer** mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist **unzulässig**.  
**Dachdeckung:** naturrote kleinformatige Materialien
  - 3.3 **Dachgauben und negative Dacheinschnitte:** **unzulässig**.
  - 3.4 **Quergiebel** sind nur bei Gebäuden mit einer **seitlichen Wandhöhe** von weniger als **5,00 m** zulässig. Je Gebäude ist nur **1 Quergiebel zulässig**. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und **mittig** anzuordnen, ein Abweichen bis zu **0,5 M** aus der Mitte ist zulässig. 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.
  - 3.5 **Dachauflaltungen** sind nur bei Gebäuden mit einer **seitlichen Wandhöhe** von weniger als **5,00 m** zulässig. Je Gebäude ist nur **1 Dachauflaltung zulässig**. Sie ist aus der Traufe zu entwickeln und **mittig** anzuordnen, ein Abweichen bis zu **0,5 M** aus der Mitte ist zulässig. Die Dachauflaltung darf **nicht über die Trauflinie** herausragen.  
**Dachneigung** der Dachauflaltung: bis zu **5 Grad** grösser als die des Hauptdaches.  
**Breite** der Dachauflaltung an der Traufe gemessen: **max. 1/3** der Trauflänge einschliesslich Dachüberstand.
  - 3.6 Die **max. Höhe aller Einfriedungen** beträgt **1,00 m**.  
 Die Einfriedungen sind **mind. 0,1m** vom Boden abzusetzen. Die Errichtung von **Einfriedungsmauern** ist **unzulässig**.
4. **Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**
  - 4.1 **Garagen** sind in ihrer **Gestaltung** dem Hauptbaukörper anzupassen.  
 Die **seitl. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze** beträgt **max. 3,00 M**.  
 Garagen müssen einen **Mindestabstand** von **1,0 M** zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
  - 4.2 **Stellplätze und Zufahrten:** **keine vollständige Versiegelung**,  
 wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Verbundpflaster).
  - 4.3 Vor **Garagen** ist ein **Aufstellraum** von **mind. 5,00 M** vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet. Wenn die Garage näher als **5 M** an der Strassenbegrenzungslinie errichtet wird, ist dieser Aufstellraum entsprechend **seitlich** anzuordnen.
  - 4.5 Garagen und Nebengebäude sind **innerhalb** der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen **zulässig**.
  - 4.6 Je Grundstück ist **1 Nebengebäude** mit einer Grundfläche von **max. 10 qm** mit einer **seitlichen Wandhöhe** von **max. 2,50 M** zulässig.
5. **Gelände**
  - 5.1 **Geländemodellierungen** sind **zulässig**. An den Grenzen ist an das natürliche Gelände **anzugleichen**.  
 Je Wohngebäude ist auf **höchstens einer Gebäudesseite** ein **Lichtgraben** mit einer **Breite** von **max. 2,0 M** zulässig.  
**Stützmauern** sind bis zu einer **Höhe** von **0,5 M** zulässig.
6. **Grünordnung**
  - 6.1 Je Baugrundstück sind **mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen. Davon ist **1 Laubbäum** auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Strasse zu pflanzen.
  - 6.2 **Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze **zulässig** (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind **nicht** zulässig.
  - 6.3 Bei **Obstbäumen** sind **regionaltypische standortgerechte Sorten** zu verwenden.
  - 6.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflegen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
  - 6.5 **Innerhalb** der festgesetzten Flächen zum **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** ist die Anlage von **Zufahrten, Wegen und Zugängen** **zulässig**.
  - 6.6 Die **nicht überbauten Grundstücksflächen**, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (z.B. Zufahrten, Wege), sind als **Grünfläche** anzulegen und zu unterhalten.
  - 6.7 Die **gärtnerische Gesamtgestaltung einschliesslich Bepflanzung** auf den Baugrundstücken ist bis **spätestens 1 Jahr** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

**Textlicher Hinweis**

1. Mit der Vorlage der Bauantragsunterlagen ist ein Höhenplan einzureichen in dem die Höhenlage des Hauptbaukörpers sowie der Garage im Verhältnis zur Erschliessungsstrasse sowie das bestehende und geplante Gelände dargestellt ist.
2. Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern.

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.10.2006 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2007 bis 04.06.2007 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 02.08.2007 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.10.2006 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 02.08.2007

Stahl  
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Traunstein am 01.09.2007 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Traunstein zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Traunstein, den 03.09.2007

ERSATZAUSFERTIGUNG  
Traunstein, 20.05.2015

*Stahl*  
Kegel  
Oberbürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN

## "AN DER INNSTRASSE"

### GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSTER

PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER+PARTNER GdBR  
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861/98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

H:\Projekte STADT-CAD\Tekom Liegenschaften\CAD\BPLAN.DWG  
061218\_B-Plan\_An der Innstrasse.dwg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina

TRAUNSTEIN, DEN 23.10.2006

