



LEGENDE	
<b>A. Für die Festsetzungen</b>	
	Baugrenze
	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (z. B. 3)
	Höhenlage Fertigfußboden EG in m ÜNN (z. B. 610,65 m ÜNN)
	seitliche Wandhöhe als Obergrenze (z. B. 11,7 m)
	Grundfläche für Hauptgebäude als Obergrenze (z. B. 180 qm)
	Zeltdach
	Firstriechung
	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Ortsrandeingrünung
	Kennzeichnung der Fassaden gem. Ziffer 7.1 der Festsetzungen
	Kennzeichnung der Fassaden gem. Ziffer 7.2.1 der Festsetzungen
	Kennzeichnung der Fassaden gem. Ziffer 7.2.2 der Festsetzungen
	Fläche für Carports oder Garagen
	Grundflächenzahl als Obergrenze (z. B. 0,3)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
<b>B. Für die Hinweise</b>	
	bestehende Flurstücksgrenze
	Flurnummer (z. B. 721)
	Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen
	bestehendes Gebäude, Abbruch geplant
	Höhenlinien, Abstand 1,0 m mit Höhenlage (z. B. 612,5 m ÜNN)

**Präambel**  
Die große Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 sowie 13a 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.

**Festsetzungen durch Text**

- Art der baulichen Nutzung:**  
Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen).
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die Grundflächenzahl ist im Planteil festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
  - Die im Planteil festgesetzte Grundfläche ist als Obergrenze für die Hauptgebäude festgesetzt. Terrassen und Balkone sind hierbei nicht mitzurechnen.
  - Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
  - Von der im Planteil festgesetzten Höhenlage OK FFB EG darf nach oben und unten um bis zu 0,25 m abgewichen werden.
- Baugestaltung, Abstandsflächen, Bauweise**
  - Als Dachform ist ein beidseitig gleich geneigtes Satteldach mit mittigem First zulässig, sofern im Planteil kein Zeltdach festgesetzt ist. Die Dachneigung für Satteldächer wird für Gebäude mit 3 Vollgeschossen mit 22-27 Grad und für Gebäude mit 4 Vollgeschossen mit 15-20 Grad festgesetzt. Für das Zeltdach ist eine Dachneigung von 15-20 Grad zulässig.
  - Je Gebäude ist 1 Schleppgaube zulässig. Deren Breite darf bis 40% der Gebäudebreite ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes betragen, sie ist mittig anzuordnen. Die Dachneigung der Gaube darf geringer sein als die des Hauptdaches, die seitliche Wandhöhe darf um bis zu 1,0 m höher sein als die des Hauptdaches.
  - Die Abstandsflächen gem. Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
  - Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
  - Einfriedungen dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden.
  - Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen überragen.
- Stellplätze/ Tiefgaragen**
  - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
  - Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten (auch überdacht) sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
  - Zusammenhängende Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern: Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum, Qualität Hochstamm Stammumfang 18-20cm zwischen den Stellplätzen zu verwenden.
- Grünordnung**
  - Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
  - Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig.
  - Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
  - Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzunehmen.
  - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen mit einer Überdeckung mit Erdreich von mindestens 0,4 m ausgeführt werden.
  - In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Abstand von 15 Metern mindestens 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Zusätzlich sind Heckenpflanzungen durchzuführen mit einem Gesamtflächenanteil von 20 %. Es sind dabei Einzelgruppen mit mind. 5 Sträuchern zu wählen.
- Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung**
  - Rodungsarbeiten sind nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.
  - Unmittelbar vor Abriss eines Gebäudes ist dieses durch Fachpersonal auf Fledermäuse zu überprüfen. Vorhandene Tiere sind durch Fachpersonal zu sichern.
  - Zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante ist ein Mindestabstand von 0,1 Metern einzuhalten.

- Immissionsschutz**
  - Zulässigkeit von Außenwohnbereichen**  
Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen), die im Anschluss an die im Planteil magenta gekennzeichneten Fassaden (abschnitte) entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Brüstungen) so abzusichern, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert  $IG_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  der 16. BImSchV in einem - von der Wohnungsgröße abhängigen - Teilbereich nachweislich eingehalten wird. Je wohnungszugehörigem Freibereich ist pro 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 1 m<sup>2</sup> schallgeschützter Freibereich nachzuweisen. Gleiches gilt für Neu- und Ersatzbauten auf der östlich gelegenen Parzelle.
  - Grundrissorientierung / passiver Schallschutz**
    - Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den im Planteil grün gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.  
Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schalldämmten, automatischen Belüftungssystemen/ systemen/ anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
    - Letzteres gilt auch für sämtliche Schlafräume, die ausschließlich über Außenwandöffnungen in den im Planteil rot gekennzeichneten Fassaden belüftet werden können.

**HINWEISE**

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
- Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Für die Zahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunstein.
- Keller sind wasserdicht auszuführen.
- Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.
- Der Abfluss von Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil von Ober- und Unterliegern beeinflusst werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2019 bis 04.03.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.09.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2019 bis 04.03.2019 beteiligt.
- Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 21.03.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2018 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 25.03.2019  
  
 Kegel, Oberbürgermeister

Traunstein, den 25.03.2019  
  
 Kegel, Oberbürgermeister

Traunstein, den 15.04.2019  
  
 Kegel, Oberbürgermeister

# GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

## BEBAUUNGSPLAN "SCHIERGHOFER STRASSE"

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

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

18080 H:\Projekte STADT-CAD\Bplan Schierghofer Straße\Planung\BP Schierghoferstrasse.DWG  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
 Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 18.09.2018

