



LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- Eaugrenze
- III Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (z. B. 3)
- EG=611,0 Höhenlage Fertigfußboden EG in m ÜNN
- WH=11,7 seitliche Wandhöhe als Obergrenze (z. B. 11,7 m)
- Firstrichtung
- Kennzeichnung der Fassaden gem. Ziffer 6.1 der Festsetzungen
- Kennzeichnung der Fassaden gem. Ziffer 6.2 der Festsetzungen

B. Für die Hinweise

- Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans
- bestehende Flurstücksgrenze
- 721 Flurnummer (z. B. 721)
- Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen
- 611,0 Höhenlinien, Abstand 1,0 m mit Höhenlage (z. B. 611,0 m ÜNN)
- Grenze des Urbanbauungsplans (außerhalb Änderungsbereich)

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 mit 0,4 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.
 - 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**
 - Als Dachform ist im Bereich von 4 Vollgeschossen nur ein Walmdach zulässig, für Gebäudeteile mit weniger als 4 Vollgeschossen ist das Flachdach zulässig. Die Dachneigung wird für das Walmdach mit 15-20 Grad festgesetzt.
 - Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Die Abstandsflächen gem. Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
 - 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.
 - 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 abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV in einem - von der Wohnungsgröße abhängigen - Teilbereich nachweislich eingehalten wird. Je wohnungszugehörigem Freibereich ist pro 10 m² Wohnfläche mindestens 1 m² schallgeschützter Freibereich nachzuweisen. Gleiches gilt für Neu- und Ersatzbauten auf der östlich gelegenen Parzelle.
 - Grundrissorientierung / passiver Schallschutz**
 Schlafräume, die ausschließlich über Außenwandöffnungen in den im Planteil rot gekennzeichneten Fassaden belüftet werden können sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/ 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.

- 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 (NWVFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
 - Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen 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 17.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2021 bis 21.05.2021 öffentlich ausgelegt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.12.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2021 bis 21.05.2021 beteiligt.
 - Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 24.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2020 als Satzung beschlossen.
- Traunstein, den 25.06.2021
 Dr. Hümmel, Oberbürgermeister
- Traunstein, den 25.06.2021
 Dr. Hümmel, Oberbürgermeister
- Traunstein, den 06.07.2021
 Hümmel, Oberbürgermeister

**GROSSE KREISSTADT
 TRAUNSTEIN**

**BEBAUUNGSPLAN
 "SCHIERGHOFFER
 STRASSE"**

1. Änderung 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

20141 H:\Projekte S\ADT-CAD\Änderung Schierghofer Straße\Planung\1 und BP Schierghoferstrasse DWG
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Anreas Jurina, Stadtplaner
 Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubbeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 07.12.2020

