



# GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

Änderung des Bebauungsplanes Oberheid für das Gebiet westlich der Hochfeln- und Zwiesselstraße, südlich und nördlich der Staufstraße und der westlichen Waldgrenze.

Die Große Kreisstadt Traunstein erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 3, 4 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB -, Art. 91 der Bayer. Verfassung - BayVerf. - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Änderungsplan als

- Satzung
- 1. Zweckbestimmungen**
- 1.0 Planzeichen
- 1.1 Art der räumlichen Nutzung
- WA** allgemeines Wohngebiet
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindergarten
- 1.2 Maß der räumlichen Nutzung
- II**
- GF 300**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - ohne Kniestock -
- OK Platte max. 40 cm über Übergeschosßfußdecke
- zulässige Geschosßfläche - Höchstgrenze -
- Dachüberstand für Wohngebäude
- Giebelseite mind. 1,25 m
- traufseitig mind. 1,00 m
- Dachüberstand für Garagen und Trafo
- Giebelseite mind. 0,80 m
- traufseitig mind. 0,60 m
- Dachneigung für Wohngebäude
- 22-27°
- Dachneigung bei Garagen
- max. 24°
- 1.3 Bauweise - Baugrenzen
- O** offene Bauweise
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser
- Einzelhaus oder Doppelhaus
- Baugrenze
- Baulinie
- Begrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einstrichweg zwingend
- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- private Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Trafo
- 1.4 Verkehrsflächen und Stellplätze
- verkehrsberuhigter Bereich i. S. v. § 42, Abs 4a StVO
- Angaben in Metern, z.B.
- öffentlicher Fußweg
- Go
- Garagen
- Garagenzufahrten
- P
- öffentliche Parkflächen
- 1.5 Grünordnung
- privater, zu erhaltender, schützender Waldbereich
- zu erhaltende, vorhandene Bäume
- zu pflanzende Bäume
- zulässige Baumarten: Kastanie, Linden, Ahorn, Hasei, Akazie
- zu pflanzende heimische Sträucher

Für Sichtschutzzpflanzungen an Grundstücksgrenzen sind nur bodenständige (heimische) Gehölze zulässig. Die Höhe darf 2 m nicht übersteigen. Hecken sind nur entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,70 m zulässig. Zulässige Heckenarten: Liguster, Hainbuchen, Rotbuche, Cornus-mas (Hartriegel), Feldahorn

- 2.0 Textfestsetzungen
- 2.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Rankgerüste aus Holz, sowie offene und geschlossene im Erdreich befindliche Schwimmbecken bis zu einer Größe von 60 m<sup>2</sup>.
- 2.3 Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 2.4 Die max. Geschosßfläche kann nur insoweit ausgenutzt werden, als die Baugrenzen eingehalten werden.
- 2.5 Zusammenhängende Baukörper sind einheitlich zu gestalten, insbesondere sind gleiche Dachneigung und Dachdeckung - gleiche Garagentore (Holz oder Metall) - gleiche Putzstruktur und Farbe einzuhalten.
- 2.6 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf der für Garagen festgesetzten Fläche sind auch überdeckte Freisitze zulässig. Erdgeschosßige Erweiterungen von Garagenbauten können zum Zwecke der Unterbringung von Brennmaterial und Gartengeräten zugelassen werden. Soweit Garagen nicht als Grenzgaragen ausgewiesen sind, haben sie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 1 m einzuhalten, damit der aus gestalterischen Gründen notwendige Dachüberstand ermöglicht wird.
- 2.7 Garagen sind in der Dachform und Gestaltung den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. OK Fußpfette der Garagen 2,20 m - 2,50 m über OK Gelände.
- 2.8 Für Einfriedungen **entl.** der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzaun max. 1,00 m hoch ohne Betonsockel entsprechend nachfolgend aufgeführter Form mit Sichtschutzpflanzung zulässig.
- Für Einfriedungen an den anderen Grundstücksgrenzen sind abweichend auch Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Höhe ohne Betonsockel mit Sichtschutzpflanzung zulässig.
- 2.9 Die Oberkante des fertigen Erdgeschosßfußbodens darf nicht mehr als 0,35 m über den natürlichen, unveränderten oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen. Bei geneigtem Gelände ist dieser Abstand auf die Mitte der quer zum Hang laufenden Gebäudesseite zu beziehen.
- 2.10 Für die Dächer ist nur Ziegeldeckung in den Farben naturrot bis mittelbraun zulässig.
- 2.11 Dachgauben sind wegen der geringen Dachneigung nicht zulässig. Negative Dachgauben (Einschnitte in der Dachfläche) sind unzulässig.
- 2.12 Pro Haus sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von 1,00 m x 2,00 m zulässig.
- 2.13 Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Putz (gedeckte Föne) und Holz hell- bis mittelbraun zulässig.
- 2.14 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Die Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch entsprechend zu untergliedern.
- 2.15 Die Unterbringung von Abfallbehältern an der Straße ist nicht gestattet. Sie sollen auf freier Sicht entzogenen Flächen erstellt oder in die Garagen integriert werden.
- 2.16 Pro Wohngebäude ist max. eine Außeneinzelantenne zulässig.
- 2.17 Solaranlagen auf den Dachflächen dürfen nur im Bereich des Firstes oder der Traufe des Hauptgebäudes angebracht werden.

**Hinweise**

1.0 Planzeichen

vorschlagene Grundstücksgrenze

110 KV-Leitung

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

1.0 Texthinweise

1. Niederschlagswasser ist durch Grundversickerung abzuleiten.

2. Die Heizenergieversorgung soll aus Gründen des Immissionschutzes mit Gas erfolgen. Übergangsheizung mit festem Brennstoff ist gestattet.

3. Die Gebäude können an die Großantennen-Anlage der Deutschen Bundespost angeschlossen werden.

Traunstein, 02.04.1988  
geändert am 28.07.1988  
geändert am 13.04.1989  
geändert am 19.07.1989

*Stulleger*  
Wahlbaumeister

- Verfahrensvermerke
1. Der Stadtrat hat in seinen Sitzungen am 15.01.1987 und 06.08.1987 die Änderung des Bebauungsplanes Oberheid beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 28.01.1987 und 06.02.1988 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.1989 bis 16.06.1989 und vom 07.08.1989 bis 07.09.1989 im Stadtbauamt Traunstein öffentlich ausgelegt.
- Traunstein, den 31. Okt. 1989  
*Wamler*  
Wamler  
Oberbürgermeister
2. Die Stadt Traunstein hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.10.1989 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.07.1989 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Traunstein, den 31. Okt. 1989  
*Wamler*  
Wamler  
Oberbürgermeister
3. Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 22.11.1989, Az. 222-4632/9-16.30-3 (P1) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.
- Regierung von Oberbayern, 12.3.1990  
*Simon*  
Dr. Simon  
Abteilungsleiter
4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt am 21.02.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Traunstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Bebauungsplan wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
- Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie des Abs. 4 und des § 21b Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
- Traunstein, den 2. März 1990  
*Wamler*  
Wamler  
Oberbürgermeister