

Stadt Traunstein
Große Kreisstadt
54-4 (035)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Traunstein für die Grundstücke Fl.Nrn. 788/10, 788/17, 788/21, 788/23, 788/30, 788/48, 788/72, 788/92 und 260/13 der Gemarkung Traunstein

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das überplante Baugebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.
2. Die Bebauung zwischen Herzog-Friedrich-Straße und Katharinenstraße war um die Jahrhundertwende durchwegs mit Villen aus der Gründerzeit geprägt. Diese Bebauung spiegelte einen typischen Vorstadtstil, begleitet von einer nun neuerdings wieder ergänzten Kastanienallee.

Im Bauquartier 1 war bisher eine Baustoffhandlung untergebracht. Durch intensive Verhandlungen konnte nunmehr eine Aussiedlung dieses Gewerbebetriebes eingeleitet werden.

Geplant ist nunmehr ein Wohn- und Geschäftshaus, in dem im Erdgeschoß drei Ladengeschäfte und ab dem I. Obergeschoß betreute Altenwohnungen vorgesehen sind.

Um die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes durch eine spätere Umnutzung nicht umgehen zu können, wird im Bebauungsplan festgeschrieben, daß im Bauquartier 1 im I. und II. Obergeschoß nur eine Wohnnutzung zulässig ist (§ 1 Abs. 7 Bautzungsverordnung - BauNVO -).

Die im Bebauungsplan vorgesehene, relativ massierte Bebauung der Grundstücke mit einer GRZ von 0,4 und mit einer GFZ von bis zu 1,20 und einer Höhenausdehnung von III + D kann aus ortsplannerischer Sicht noch hingenommen werden, da in der näheren Umgebung bereits eine ähnlich massierte Bebauung vorhanden ist.

3. Für das Bauquartier 1 sind Ausnahmen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 allgemein zulässig. Die Ausnahme beschränkt sich dabei gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO auf die Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Tiefgarage. Die Stellplätze einschließlich der Zufahrten sollen dabei zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung als wasserdurchlässige Flächen (Rasengittersteine) ausgeführt werden.

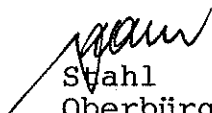
Die Ausnahmeregelung ist gerechtfertigt, da die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat, insbesondere, da die bisherige Bebauung eine fast vollständige Bodenversiegelung des Grundstückes aufweist.

Die Einhaltung der Grundflächenzahl würde auch die gewünschte flächensparende und verdichtende Bebauung des Innenstadtbereiches erschweren.

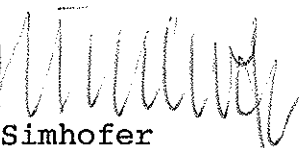
4. Die Erschließung des Bauquartiers ist durch Anschluß an die Crailsheimstraße und die Herzog-Friedrich-Straße gesichert.

Traunstein, 21.01.1992
Stadt Traunstein

Stadtbauamt
I.A.


Stahl
Oberbürgermeister




Simhofer
Stadtbaumeister