GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

"Bebauungsplan Geißing"

für die Grundstücke mit den Flurnummern 505/9, 535, 535/5, 535/17 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Flurnummern 59/2 , 59/8, 77, 79, 505, 505/8, 511, 535/2, 545, 545/3, 546, 623, 655 und 669 der Gemarkung Wolkersdorf

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

SATZUNG:

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet
- SO Sondergebiet, hier: Reitplatz

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR 120 m² = max. zulässige Grundfläche mit Flächenangabe
II = Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
WH 6,50 m = Wandhöhe, Angabe in m als Höchstmaß

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

1.4 Verkehrsfläche

- öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- öffentlicher Eigentümerweg
- öffentlicher Geh- und Radweg
- öffentlicher Gehweg
- Einfahrt

1.5 Grünflächen, Bepflanzung

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
  - Anlage einer Streuobstwiese
  - Anlage einer Blumenwiese
  - Anlage von Gehölzstrukturen
- zu pflanzende Bäume, verbindlicher Standort
- zu pflanzende Bäume, vorgeschlagener Standort
- zu pflanzende Sträucher

1.6 Baulicher Schallschutz

- EG: keine Anforderung
- OG: Lärmpegelbereich III
- EG: keine Anforderung
- OG: Lärmpegelbereich IV
- EG: Lärmpegelbereich II
- OG: Lärmpegelbereich III
- EG: Lärmpegelbereich III
- OG: Lärmpegelbereich IV

1.7 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 601.70 (HN) vorgeschriebene Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss Angabe über Normalnull
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- Cp Carports
- Kinderspielplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- V Verdichteter Bereich
- Q quadratische Baukörper zulässig
- vorgeschriebene Firstrichtung
- vorgeschlagene Firstrichtung
- geplante Lärmschutzwand
- geplanter Lärmschutzwall

2. Hinweise durch Planzeichen

- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- geplante Gebäude, vorgeschlagener Standort
- Höhenlinien
- möglicher Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- bisheriger Straßenverlauf
- Wald

3. Festsetzungen durch Text

3.0 Geltungsbereich

Die nachfolgenden Festsetzungen sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültig. Ausgenommen davon ist die Fläche für den verdichteten Bereich, für die eigene Festsetzungen gelten (siehe unten, Punkt 4).

3.1 Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 0,35 m über dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen. Im Hangbereich sind die verbindlichen Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über Normalnull der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Nebenanlagen

Je Grundstück ist ein freistehendes Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von max. 10 m², einer Wandhöhe von max. 2,20 m und einer Länge von max. 4,0 m zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone zu beschränken.

3.3 Gebäudeform

Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten. Das Seitenverhältnis darf 6/5 nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung mit Q gekennzeichneten Gebäude dürfen auch, als quadratische Baukörper errichtet werden.

3.4 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten und einheitlich zu gestalten (Fassaden und Dachgestaltung).

3.5 Dächer

Dachform: Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung und mittigem First in Längsrichtung; bei quadratischen Baukörpern im bezeichneten Bereich: Zeltdach.

Dachneigung: Hauptgebäude: 18-24 Grad.
Nebengebäude: mind. 2 Grad geringer als Hauptgebäude; mind. 16 Grad.

Dacheckung: Naturrote bis mittelbraune, nicht glänzende Dachsteine.

Fotovoltaik: Anlagen sind nur in der Dachfläche erlaubt. Aufständerungen sind unzulässig.

Dachgauben, Quergiebel und negative Dacheinschnitte: unzulässig.

3.6 Wintergärten

Wintergärten sind als Baukörper bis max. 10 m² zusätzlich zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen überschreiten, wenn dabei die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden.

3.7 Abweichende Bauweise

In den bezeichneten Bereichen sind Öffnungen und Glaseinbauten in den auf der Grundstücksgrenze vorgeschriebenen Wänden nicht zulässig.

3.8 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis max. 1,0 m Höhe und Hecken als Laubgehölze bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm über dem Boden auszuführen.

3.9 Zahl der Wohneinheiten

Max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.

3.10 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Grundfläche der Garagen: Höchstens 42 m², Länge max. 7,00 m, Breite max. 6,00 m.
Abstand der Garagen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze: mindestens 5,00 m.
Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.

3.11 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten, Ausgenommen davon ist das geplante Heizkraftwerk (neue Grundstücksteilung ist geplant).

3.12 Grünordnung

Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes

Die vorhandene orts- und landschaftsbildprägende Hecke am Westrand des Turnierplatzes ist zu erhalten und durch standortheimische Sträucher und Bäume der Gehölzartenliste zu ergänzen, um die Lärm- und Staubemissionen auf das Baugebiet zu minimieren. Die vorhandenen Hecken um den Reitplatz und entlang der Reithalle sind zu erhalten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen. Es sind standortheimische Arten der Gehölzartenliste (Vorschlagsliste siehe Begründung zum Bebauungsplan) zu verwenden, wobei vergleichbare Arten zulässig sind. Die Mindestqualität beträgt, wenn nicht anders angegeben, für Laubbäume Hochstamm, 3x verschult mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, für Heister: 2x verschult ohne Ballen, Höhe 100-125 cm, für Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, Höhe 60-100 cm.

Im Straßenraum der Haupterschließungsstraße sind großkronige Laubbäume mit einem Kronenansatz ab 2,8 m vorzusehen. Für die Straßenbäume ist eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 8 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche anzulegen, soweit nicht zusammenhängende Baumstreifen ausgebildet werden.

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein weiterer hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder lokalbewährter Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen (siehe Vorschlagsliste).

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Anlage einer Streuobstwiese
Die Anlage der Streuobstwiese im Norden und Osten des Plangebietes ist entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen mit standortgerechten und bewährten Obstsorten durchzuführen. Es sind hochstämmige Obstbäume der lokalen Sorten von Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche und Walnuss mit einem Mindest-Stammumfang von 8-10 cm zu pflanzen. Bei der Pflege der Obstbäume ist auf Rindenkalkung und den Einsatz jeglicher Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Die Wiese ist im gesamten festgesetzten Bereich extensiv zu bewirtschaften und ist jährlich nur 1 bis 2 mal zu mähen. Die Wiese darf nicht gedüngt und mit Spritzmitteln behandelt werden.

Anlage einer Blumenwiese
Auf dem für die Versorgungseinrichtung vorgesehenen Grundstück in der Nordwest-Ecke des Plangebietes ist eine blütenreiche Wiese auf abgemagertem Standort durch Aussaat mit gebietseigenem Saatgut zu entwickeln. Die Wiese darf nicht gedüngt und mit Spritzmitteln behandelt werden und ist jährlich nur 1 bis 2 mal zu mähen.

Anlage von Gehölzstrukturen
Die festgesetzten Gehölzstrukturen sind als dicht geschlossene, gestufte Hecken aus Sträuchern und Heistern anzulegen. Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Pflanzabstand 1 x 1 m zu pflanzen.

3.13 Baulicher Schallschutz

An allen mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen (Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklassen, siehe VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern), die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind an den gekennzeichneten Fassaden je nach Planzeichen die Lärmpegelbereiche III bis IV, gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

In den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, nicht in den gekennzeichneten Fassaden liegen.
Wo eine derartige Grundrissorientierung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden (siehe VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen). Die Anforderungen aus Abschnitt 1 sind auch bzgl. der Lüftungseinrichtung zu beachten.

4. Festsetzungen durch Text (Verdichteter Bereich)

4.1 Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 0,35 m über dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone zu beschränken.

4.3 Gebäudeform

Erdgeschossige Anbauten sind bis zu einer Größe von max. 15 m² bzw. max. 9 m² in den dafür vorgesehenen Baufenstern im Gartenbereich zulässig.

4.4 Dächer

Dacheckung: Naturrote bis mittelbraune, nicht glänzende Dachsteine. Aushnahmsweise sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

Fotovoltaik: Anlagen sind nur in der Dachfläche erlaubt. Aufständerungen sind unzulässig.

4.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis max. 1,0 m Höhe und Hecken als Laubgehölze bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm über dem Boden auszuführen.
Es sind ausnahmsweise auch andere, ggf. geschlossene, Einfriedungen bis 1,80 zulässig.

4.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.

4.7 Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen. Es sind standortheimische Arten der Gehölzartenliste (Vorschlagsliste siehe Begründung zum Bebauungsplan) zu verwenden, wobei vergleichbare Arten zulässig sind. Die Mindestqualität beträgt, wenn nicht anders angegeben, für Laubbäume Hochstamm, 3x verschult mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, für Heister: 2x verschult ohne Ballen, Höhe 100-125 cm, für Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, Höhe 60-100 cm.

Freiflächengestaltungsplan
Die Freiflächengestaltung ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

4.8 Baulicher Schallschutz

An allen mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen (Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklassen, siehe VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern), die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind an den gekennzeichneten Fassaden je nach Planzeichen die Lärmpegelbereiche III bis IV, gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

In den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, nicht in den gekennzeichneten Fassaden liegen.
Wo eine derartige Grundrissorientierung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden (siehe VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen). Die Anforderungen aus Abschnitt 1 sind auch bzgl. der Lüftungseinrichtungen zu beachten.

5. Hinweise durch Text

5.1 Heizenergieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Heizenergie erfolgt durch das im Plan dargestellte Heizkraftwerk.

5.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird durch gemeinschaftliche Absetz- und Sickerschächte dem Untergrund wieder zugeführt.

5.3 Baugrenzen, Baulinien

Zur Maßentnahme gelten die schwarz festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien. Die farbige Darstellung dient lediglich der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung.

5.4 Haustypen der abweichenden Bauweise

Die Haustypen der abweichenden Bauweise sind in der Begründung zum Bebauungsplan genauer dargestellt und erläutert.

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2003 bis einschl. 07.11.2003 ausgelegt. Die/Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig beteiligt.
3. Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.11.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.09.2003 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 20.11.2003
Stadt. Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 08.12.2003 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Traunstein, den 08.12.2003
stellv. Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

"Bebauungsplan Geißing"

für die Grundstücke mit den Flurnummern 505/9, 535, 535/5, 535/17 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Flurnummern 59/2 , 59/8, 77, 79, 505, 505/8, 511, 535/2, 545, 545/3, 546, 623, 655 und 669 der Gemarkung Wolkersdorf

Übersichtsplan

	Datum:	bearbeitet:	gezeichnet:	geprüft:
erstellt:	09.09.2003	Schwalbach	Mayer C.	Schwalbach

Datei: Hochbau/B-Plan/Geißing/CADB-Plan-aktuell

Entwurfsverfasser Grundordnungsplan: Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schwarzl, Architekt, Stadtplaner, Landschaftsplaner, Kastanienstr. 2, 83278 Traunstein, Tel. 0861/1 67 67-0, Fax 0861/1 67 67-20

Entwurfsverfasser Bebauungsplan: Stadtbauamt Traunstein

Traunstein, den 09.09.2003
Hechtner, Stadtbaumeister