

GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

Bebauungsplan

„Goethestraße“

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

WR reines Wohngebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR 170 m² max. zulässige Grundfläche mit Flächenangabe, inkl. erdgeschossige Anbauten max. 40 m²
 GF 300 m² max. zulässige Geschosfläche mit Flächenangabe, ohne Geschosflächen Dachgeschoss
 WH 6,30 m Wandhöhe, Angabe in m als Höchstmaß (siehe in einzelnen Festsetzung 2.1)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3 Bauweise

E Es sind nur Einzelhäuser zulässig
 je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

ED Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig,
 je Doppelhaushälfte ist max 1 Wohneinheit zulässig

1.4 Baugrenzen

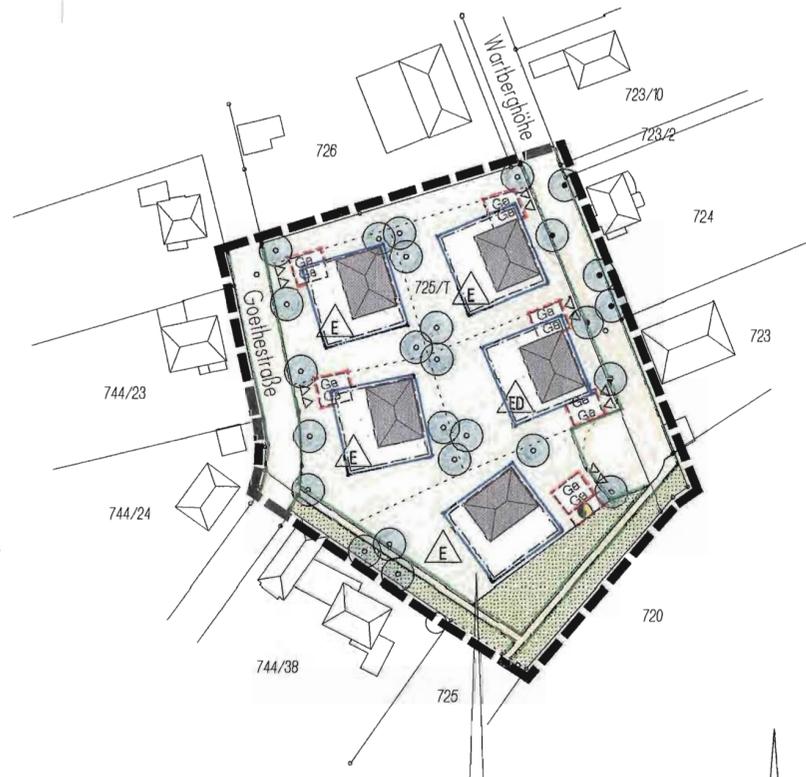
Baugrenze

1.5 Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentlicher Gehweg



WR	GR=170m ²	GF=300m ²
II	WH=6,30m	

1.6 Grünflächen, Bepflanzung

- öffentliche Grünfläche
- zu pflanzende Laubbäume, vorgeschlagener Standort
- zu erhaltene Bäume

1.7 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WD zulässige Dachform: Walmdach
35 - 45 °
max. zulässige Dachneigung
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Ga Garagen
- Einfahrt

2. Festsetzungen durch Text

2.1 Geländehöhe

Es gilt die von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte Geländeoberfläche. Die maximale Wandhöhe ist am Hangfuß zu ermitteln. Sie darf max. 6,30m betragen, gemessen von der von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand mit Außenkante Dachfläche. (siehe hierzu auch Ziff. 4, Hinweise Text)

2.2 Baukörpergestaltung

Die Breite der Hauptbaukörper darf nicht mehr als 10,0 m betragen. Die maximale Länge von Anbauten darf max. 3/5 der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Die Wandhöhe der Garagengebäude darf bei Grenzbebauung i.M. max. 2,75m betragen.

2.3 Dachformen

Auf sämtlichen Gebäuden sind Walmdächer vorzusehen. Die Garagengebäude dürfen anstatt eines Walmdaches auch ein begrüntes, in die Hangneigung integriertes Flachdach erhalten. Ausnahmsweise können bei Garagen auch andere Dachformen zugelassen werden.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich deutlich unterordnen und sind nach folgenden Regeln auszubilden:

- Die Summe der Gauben- und Dachflächenfensterbreiten darf 1/3 der Wandlänge nicht überschreiten.
- Der Abstand zwischen den Gauben bzw. zwischen den Dachflächenfenstern muss mindestens eine Gauben- bzw. eine Dachflächenfensterbreite betragen.
- Der Abstand von seitlichen Dachrändern muss mindestens das 1,5-fache der Gauben- bzw. der Dachflächenfensterbreite betragen.
- Die Gauben sind in der unteren Hälfte des Daches anzuordnen (ausreichender Abstand vom First und der Traufe).
- Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.
- Gesimsausbildungen mit Dachüberständen und/oder Dachrinnen sind nicht gestattet.

- Die Größe der Gaubenfenster darf 80 % der darunter liegenden Fenstergröße, die Größe der Dachflächenfenster darf 60 % der darunter liegenden Fenstergröße nicht überschreiten. Das Verhältnis von Breite zu Höhe ist beizubehalten.

- Gauben bzw. Dachflächenfenster haben sich in der Farb- und Materialwahl an das Dach anzupassen, Dachflächenfenster sind konstruktiv harmonisch in das Dach zu integrieren.

- Dacheinschnitte, Quergiebel (bei 2-geschößigen Gebäuden) und Zwerchhäuser sind unzulässig.

2.4 Grünordnung

Auf den privaten Grünflächen ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, Stammumfang 24 cm in 1 m Stammhöhe gemessen.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind als senkrecht stehende Holzlattenzäune, Höhe max. 1,20m, oder als Hecke (Laubhölzer, z.B. Buche) auszuführen.

2.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

3. Hinweise durch Planzeichen

- vorhandene Gebäude (außerhalb des Bebauungsplanbereiches)
- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagener Gebäudestandort
- vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
- Flurnummern, z.B. 725/1
- Trafo - Gebäude der Stadtwerke

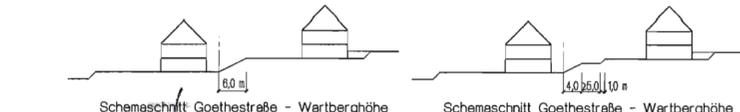
4. Hinweise durch Text

4.1 Als Baugrenze gilt die in der Planzeichnung dargestellte schwarz-weiße Liniensignatur . Die blaue Linie dient nur der optischen Verdeutlichung.

4.2 Es ist beabsichtigt, nach Abtrag der Wasserbehälter des Gelände so zu modellieren, daß die Gebäude westlich der Straße Wartberghöhe auf einem Geländeplateau ca. 1,50 m unterhalb der Straßenoberkante zu liegen kommen, und die Gebäude östlich der Goethestraße auf einem Geländeplateau ca. 1,50 m oberhalb der Straßenoberkante. Das Gelände zwischen den Gebäuden soll mit gleichmäßigem Gefälle entsprechend angepaßt werden. Auf diese Weise soll eine ausgeglichene Höhenstufung der Gebäude in Ost-West-Richtung erreicht werden.



4.3 An- und Abböschungen, insbesondere vor Wohnterrassen, und entlang der Goethestraße, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen detaillierten Freilächengestaltungsplan nachzuweisen. Stützmauern sind nicht erlaubt. Böschungen können derart ausgeführt werden, daß entweder ein Böschungswinkel von max. 6 m Länge zu 3 m Höhe entsteht oder zwei Böschungssprünge von 4 m Länge zu 2 m Höhe und 1 m Länge zu 1 m Höhe, wobei der Abstand zwischen zwei Böschungssprüngen mind. 5 m betragen muß.



Der Planfertiger:

Stramm
GEÄNDERT 05.04.2002

DIPL. ING. ALFRED M. MAIER
 ARCHITEKT REGIERUNGSBAUMEISTER
 PRANDTNERSTR. 15, 83 278 TRAUNSTEIN
 TRAUNSTEIN, DEN 08. FEBR. 2002

Verfahrensvermerke:

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.04.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2002 bis einschließlich 11.07.2002 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.04.2002 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 25.07.2002

Stall
Oberbürgermeister



Traunstein, den 12.08.2002

Stall
Oberbürgermeister

