



**LEGENDE**

**A. Für die Festsetzungen**

- Allgemeines Wohngebiet
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- private Verkehrsfläche
- Private Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung zwischen einfachem und qualifiziertem Teilbereich des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

**B. Für die Hinweise**

- Baum- und Pflanzplanung, Standortvorschlag
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- bestehendes Gebäude
- Höhenlim. Abstand 0,5 M
- vorgeschlagener Baukörper

**Präambel**

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

**Festsetzungen durch Text**

- 1. Art der baulichen Nutzung:**  
**Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO.  
 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Je Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.
- 2. Mass der baulichen Nutzung:**  
**Grundfläche** Je Einzelhaus max. 120 qm, Je Doppelhaushälfte max. 85 qm, Garage max. 42 qm und max. 8,0 M Länge.  
 Es sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig.  
 Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 6,30 M festgesetzt.  
 Die Oberkante FFB EG wird auf max. 0,30 M über dem natürlichen Gelände in Gebäudemitte festgesetzt.
- 3. Baugestaltung**
  - 3.1 Gebäudeform:** rechteckiger oder quadratischer Baukörper.  
**Gebäudeanbauten** (z. B. Wintergärten) sind zulässig, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.  
**Doppelhäuser** sind **profilgleich** zu errichten. Die **äussere Gestaltung** der einzelnen Gebäude ist **einander anzugleichen**.
  - 3.2 Dächer:**  
**Dachneigung:** Haupt- und Nebengebäude 24-27 Grad.  
**Dachform:** regelmässiges **Satteldach mit mittigem First** oder **Zeltedächer**.  
**Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen** sind auch **Pultdächer** mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.  
**Dachdeckung:** naturrote kleinformatige Materialien
  - 3.3 Dachgauben und negative Dacheinschnitte:** unzulässig.
  - 3.4 Quergiebel** sind nur bei Gebäuden mit einer seitlichen Wandhöhe von weniger als 5,00 m zulässig. Je Gebäude ist nur **1 Quergiebel zulässig**. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 2,0 M betragen.  
**Dachneigung** des Quergiebels: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.  
**Breite** des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.
  - 3.5 Dachaufaltungen** sind nur bei Gebäuden mit einer seitlichen Wandhöhe von weniger als 5,00 m zulässig. Je Gebäude ist nur **1 Dachaufaltung zulässig**. Sie ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Die Dachaufaltung darf nicht über die Trauflinie herausragen.  
**Dachneigung** der Dachaufaltung: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.  
**Breite** der Dachaufaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Trauflänge einschliesslich Dachüberstand.
  - 3.6 Die max. Höhe aller Einfriedungen** beträgt 1,00 m.  
 Die Einfriedungen sind mind. 0,1m vom Boden abzusetzen. Die Errichtung von **Einfriedungsmauern** ist **unzulässig**.
- 4. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**
  - 4.1 Garagen** sind in ihrer **Gestaltung** dem Hauptbaukörper anzupassen.  
**Die seitl. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze** beträgt **max. 3,00 M**.  
 Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 M zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
  - 4.2 Stellplätze und Zufahrten:** **keine vollständige Versiegelung**, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Verbundpflaster).
  - 4.3 Vor Garagen** ist ein **Aufstellraum** von mind. 5,00 M vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet. Wenn die Garage näher als 5 M an der Strassenbegrenzungslinie errichtet wird, ist dieser Aufstellraum entsprechend seitlich anzuordnen.
  - 4.5 Garagen** und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
  - 4.6 Je Grundstück** ist **1 Nebengebäude** mit einer Grundfläche von max. 10 qm mit einer seitlichen Wandhöhe von max. 2,50 M zulässig.
- 5. Gelände**
  - 5.1 Geländemodellierungen** sind zulässig. An den Grenzen ist an das natürliche Gelände anzugleichen.  
 Je Wohngebäude ist auf höchstens einer Gebäudesseite ein **Lichtgraben** mit einer Breite von max. 2,0 M zulässig.  
**Stützmauern** sind bis zu einer Höhe von 0,5 M zulässig.
- 6. Grünordnung**
  - 6.1 Je Baugrundstück** sind **mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbäum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Strasse zu pflanzen.
  - 6.2 Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
  - 6.3 Bei Obstbäumen** sind **regionaltypische standortgerechte Sorten** zu verwenden.
  - 6.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflegen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
  - 6.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** ist die Anlage von **Zufahrten, Wegen und Zugängen** **zulässig**.
  - 6.6 Die nicht überbauten Grundstücksflächen**, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (z.B. Zufahrten, Wege), sind als **Grünfläche** anzulegen und zu unterhalten.
  - 6.7 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschliesslich Bepflanzung** auf den Baugrundstücken ist bis **spätestens 1 Jahr** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

**Textlicher Hinweis**

1. Mit der Vorlage der Bauantragsunterlagen ist ein Höhenplan einzureichen in dem die Höhenlage des Hauptbaukörpers sowie der Garage im Verhältnis zur Erschliessungsstrasse sowie das bestehende und geplante Gelände dargestellt ist.
2. Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern.

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.10.2006 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2007 bis 04.06.2007 öffentlich ausgelegt.  
 Mit Beschluss des Stadtrates vom 02.08.2007 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.10.2006 als Satzung beschlossen.  
 Traunstein, den 02.08.2007

Stahl  
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Traunstein am 01.09.2007 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Traunstein zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.  
 Traunstein, den 03.09.2007

Stahl  
Oberbürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN

## "AN DER INNSTRASSE"

### GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER+PARTNER GdBR  
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861/98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

H:\Projekte STADT-CAD\Tekom Liegenschaften\CAD\BPLAN.DWG  
061218\_B-Plan\_An der Innstrasse.dwg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina

TRAUNSTEIN, DEN 23.10.2006

