



GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN "Stockach - West II"

für das Grundstück Fl.Nr. 346/T der Gem. Kammer

Die Große Kreisstadt Traunstein erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8,9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, Art. 98 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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR 120 Grundflächenangabe in m², als Höchstmaß, z.B.
GF 240 Geschossflächenangabe in m², als Höchstmaß, z.B.
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
WH 5.0 Wandhöhe in m, als Höchstmaß

1.3 Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig

1.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen, Angaben in m, z.B.
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrt

1.5 Grünflächen, Bepflanzung

Bepflanzung zur Ortsrandeingrünung
zu pflanzende Bäume, vorgeschlagener Standort

1.6 Sonstige Planzeichen

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
vorgeschriebene Firstrichtung

2. Hinweise durch Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Flurnummern, z.B.
vorhandene Hauptgebäude
vorhandene Nebengebäude
Böschung

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.
Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Rankgerüste aus Holz, im Erdreich befindliche, offene Schwimmbecken und bauliche Anlagen zur Aufnahme von Abfallbehältern.

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

3.2 Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlage

Die Höhenlage der Grundstücksoberfläche wird durch die Bauaufsichtsbehörde festgesetzt.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 35 cm über dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

3.3 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper (Seitenverhältnis nicht kleiner als 6 zu 5) mit waagrechtlicher Gliederung (zum Beispiel durch breite, mittige Balkone oder Holzverschalungen im OG) auszubilden. Einzelhäuser dürfen eine Länge von 12 m und eine Breite von 10 m nicht überschreiten; Doppelhäuser dürfen eine Länge von 14 m und eine Breite von 12 m nicht überschreiten. Garagen dürfen max. 7 m lang und 6 m breit sein.
Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganische Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.
Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Dachform, Material und Farbgebung auszuführen. Die Nachbarn von an der Grenze zusammengebauten Gebäuden haben sich über eine einheitliche Gestaltung zu einigen. Im Streitfall setzt die Bauaufsichtsbehörde Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung fest.
Wenn benachbarte, aneinandergrenzende Gebäude nicht gleichzeitig erstellt werden, sind Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung für das zeitlich nachfolgende Gebäude dem Nachbargebäude anzupassen.

3.4 Wandhöhe

Das zulässige Höchstmaß für die Wandhöhe von Hauptgebäuden beträgt 5,00 m.
Die Wandhöhe von Garagen darf maximal 2,75 m betragen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.5 Dächer

Es sind regelmäßige Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und mittigem First auszubilden.
Die Dachneigung darf betragen: bei Wohngebäuden: 22-24 Grad bei Garagen: 20-22 Grad

Als Dachüberstände sind erforderlich:
für Wohngebäude an der Giebelseite: mindestens 1,30 m an der Traufseite: mindestens 0,90 m
für Garagen an der Giebelseite: mindestens 0,80 m an der Traufseite: mindestens 0,60 m

Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von maximal je 0,8 m² zulässig.
Alle in einer Dachfläche liegenden Fenster sind in gleicher Höhe anzuordnen. Ihre Fensterrahmen sind farblich der Dachfläche anzugleichen oder in dunklen, nicht glänzenden Farben auszuführen.
Zur Dacheindeckung sind Dachziegel in naturroter bis mittelbrauner Farbe zu verwenden.
Dachrinnen, Entlüftungsrohre sowie Trittstufen, Kaminleitern und Verblechungen sind dem Farbton der Dacheindeckung anzupassen.

Bauteile aus Kupfer sind ebenfalls zulässig.
Sonnenkollektoren dürfen durch Größe, Format und Anordnung die Ausgewogenheit der Dachfläche nicht stören.
Ihre Farbe ist dem Farbton der Dacheindeckung anzugleichen. Pro Gebäude wird nur eine Außeneinzelantenne zugelassen.

3.6 Außenwände

Für Außenwände sind verputzte, in gedeckten Weißtönen gestrichene Mauerflächen vorzusehen, im Obergeschoß auch hell- bis mittelbraune Holzverschalungen.
Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig.
Alle Seiten eines Gebäudes sind in der gleichen Farbe zu streichen. Die Ausbildung von sichtbaren, farblich abgesetzten Sockeln ist unzulässig.
Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden; das Verhältnis von Höhe zu Breite soll dabei 5 zu 4 betragen. Große Fenster sind harmonisch zu untergliedern.
Viele verschiedene Fensterformate an einer Fassadenseite sind zu vermeiden.
Türen, Tore und Fenster sind in Holz auszuführen.
Glasbausteinflächen und farbige Verglasungen sind nicht zulässig.
Außen sichtbare Rolllädenkästen sind untersagt. Die Rollläden selbst sind der allgemeinen Baugestaltung anzupassen.
Balkonbrüstungen sind in Holz entsprechend den anderen Holzflächen auszuführen.
Fassadenkamine sind unzulässig.
Im Obergeschoß sind Öffnungen in den Gebäudelängsseiten unzulässig.

3.7 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf diesen Flächen sind auch den Garagen zugehörige Nebenräume im Sinne von Art. 7 Abs. 5 BayBO sowie überdeckte Freisitze gestattet.
Garagentore sind in Holz auszubilden. Aufgedoppelte Kipp- und Schwingtore können zugelassen werden.
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf maximal 5,00 m betragen.
Die befestigten Flächen wie Wege, Zufahrten oder Stellplätze sind möglichst klein zu halten; ihre Oberflächen sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.
Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor muß ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf nicht durch Einfriedungen, Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
Bei Grenzgaragen ist ein Dachüberstand auszuführen und mit einer Dachrinne zu versehen.

3.8 Freiflächen und Einfriedungen

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht gestattet, auffällige An- und Abhöschungen sind mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.
Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Abfallbehälter sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten unterzubringen.
Für die Einfriedungen sind nur Holzzäune ohne Betonsockel, maximal 1,00 m hoch in der Ausführung als Latten-, Stangen- oder Staketenzaun zulässig.
Zaunspalten sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen.
Die Zäune können für den Sichtschutz mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern (keine Nadelgehölze) hinterpflanzt werden.
Hecken sind als Einfriedungen nicht zugelassen.
Die Höhe der Sichtschutzpflanzungen darf 1,70 m nicht überschreiten.
Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Farbgebung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.
Für Sichtschutzwände im Freisitz- oder Terrassenbereich werden nur bepflanzte Rankgerüste aus Holz zugelassen.

3.9 Grünordnung

Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein mittelgroßer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten; pro Grundstück jedoch mindestens 2 Bäume.

Mittelgroße Bäume sind als Hochstämmen zu pflanzen, die in 1,00 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 22 cm haben. Mindestens einer dieser Bäume muß sich auf der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstückseite befinden.
Zur Ortsrandeingrünung ist im Bereich der Nordwest- und Südwestgrenze des Geltungsbereichs entlang der Grundstücksgrenzen ein Streifen entsprechend den Pflanzhinweisen herzustellen.
In den Eingabepänen sind die Freiflächen anzugeben.

4. Hinweise durch Text

Zur Ortsrandeingrünung sind mindestens alle 5,0 m einheimische Sträucher und Gehölze anzupflanzen. Empfohlen werden Haselnuß, Liguster und Weißdorn.

Niederschlagswasser ist möglichst durch Versickerung auf dem Grundstück wieder dem Grundwasser zuzuführen, um den Wasserückhalt zu fördern.

Bei sämtlichen Anpflanzungen sind die Abstandszonen zu den verlegten Erdkabeln einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Aufteilung des Straßenraums bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.
Antennen für Rundfunk und Fernsehen sollen grundsätzlich unterhalb der Dachfläche angebracht werden. Ist ein normaler Empfang so nicht gewährleistet, können Antennen auch oberhalb der Dachhaut errichtet werden; sie sind in diesem Fall möglichst so anzubringen, daß sie von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen so wenig wie möglich sichtbar sind.

Stadtbauamt Traunstein

Traunstein, den 04.04.1995

Krause
Stadtbauamt

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.1995 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 04.04.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 06.06.1995 bis einschließlich 06.07.1995 öffentlich ausgelegt.
Mit Beschluß des Stadtrates vom 27.07.1995 hat die Stadt Traunstein den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 21.09.95

Stahl
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 11.12.95; Az. 222-4622-TS-30-1(95) die Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigt.
Regierung von Oberbayern, 30.1.96
I.A.
Klaus-Peter Schmitt
Ltd. Regierungsdirektor

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 6 BauGB wurde am 13.01.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten (§ 12 Satz 3 BauGB).
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Traunstein, Mittlere Hofgasse 11, 83278 Traunstein, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Traunstein, den 15.09.96

Stahl
Oberbürgermeister

