



Präambel

Die große Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 sowie 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt die „Änderung des Bebauungsplanes Oberhaid im Bereich des Grundstückes Flurnummer 97“ der Stadt Traunstein, in Kraft getreten am 08.10.1976 innerhalb seines Geltungsbereiches.

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung:**
 - Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen).
- Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen**
 - Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,5 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 Ziff. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - Bezugspunkte für die im Planteil festgesetzte seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und die Oberkante Attika. Die Höhenlage des Fertigfußbodens EG wird mit 605,55 m üNNH festgesetzt.
 - Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Abstandsfläche ist das künftige Gelände am Gebäude. Dies gilt nicht für die im Planteil festgesetzte Tiefgaragenzufahrt: diese ist überdacht mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3,0 m und einer Länge von mehr als 9,0 m ohne eigene Abstandsfläche zulässig.
- Bauweise**

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelgebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.
- Baugestaltung**
 - Als Dachform ist das Flachdach zulässig. Das Flachdach ist zu mindestens 70% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Terrassenflächen sind davon ausgenommen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss min. 0,15 m betragen.
 - Auf den Dächern sind Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auch aufgeständert zulässig. Diese sind so auszuführen, dass darunter eine Dachbegrünung möglich ist.
 - Für die Fassaden ist Holz und Putz zulässig.
- Stellplätze, Tiefgarage**
 - Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
 - Eine Tiefgarage ist innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche und innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Zufahrt ist überdacht zulässig.
- Grünordnung, Gelände**
 - Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
 - Gehölzarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig.
 - Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
 - Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude im jeweiligen Bauabschnitt vorzunehmen.
 - Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
 - Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen u. ä. benötigt werden.
 - Das Gelände ist an den Gebäuden jeweils bis max. 0,3 m unter der tatsächlichen Höhe des EG Fußbodens anzugleichen.
- Artenschutz**
 - Maßnahmen zur Vermeidung**
 - Gehölzrodungen sind nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.
 - Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 0,1m zwischen Einfriedung und Gelände auszuführen.
- Immissionsschutz**
 - Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen

Im Anschluss an die im Planteil gekennzeichneten Fassaden dürfen schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nur entstehen, wenn diese durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere baulich, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abgeschirmt werden, so dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,TBQ} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV in einem - von der Wohnungsgröße abhängigen - Teilbereich nachweislich eingehalten wird. Je wohnungszugehörigem Freibereich ist pro 10 m² Wohnfläche mindestens 1 m² schallgeschützter Freibereich nachzuweisen.
 - Zulässigkeit von Immissionsorten

Sämtliche Fassaden, welche auf den im Planteil gekennzeichneten Baugrenzen oder von den gekennzeichneten Baugrenzen zurückgesetzt zu liegen kommen, dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109-1 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen aufweisen.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ein qualifizierter schalltechnischer Nachweis erbracht wird, das durch geeignete bauliche bzw. architektonische Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassade, verglaste Loggia oder andere Lärmschutzmaßnahmen, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.
 - Schallschutznachweis nach DIN 4109-1

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Neu- und Ersatzbauten müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109-1).

HINWEISE

- Für die Zahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunstein.
- Keller sind wasserdicht auszuführen.
- Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.
- Der Abfluss von Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil von Ober- und Unterliegern beeinflusst werden.
- Die DIN 4109-1 kann bei der Großen Kreisstadt Traunstein im Rathaus, dort im Baurechtsamt, Zimmer Nr. 212, Stadtplatz 39, 83278 Traunstein eingesehen werden.
- Das Niederschlagswasser ist gedrosselt in den bestehenden Kanal einzuleiten. Hierzu ist eine Abstimmung mit der Stadt Traunstein erforderlich.
- Bei einer abflusswirksamen Fläche von über 800 m² ist ein Überflutungsachweis nach DIN 1986-100:2016-12, Gleichung 20 bzw. 22 zu erbringen. Anhand des Überflutungsachweises ist zu bestätigen, dass bei Starkregenereignissen ausreichend Flächen zur schadlosen Überflutung auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.07.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2020 bis 13.11.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.04.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2020 bis 13.11.2020 beteiligt.
- Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 10.12.2020 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.04.2020 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 14.12.2020

Christian Hümmel
Dr. Christian Hümmel, Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Traunstein, den 14.12.2020.

Christian Hümmel
Dr. Christian Hümmel, Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 02.01.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der geänderte Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Traunstein, den 07.01.2021

Christian Hümmel
Oberbürgermeister



GROSSE KREISSTADT
TRAUNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN
"OBERHAID"

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
für das Grundstück Flurnummer 97/27, Gemarkung Haslach

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg | Planungsgruppe
Strasser

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

19110 H:\Projekte STADT-CAD\BP Rauschbergstraße\Planung\BP Rauschbergstrasse.DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubbeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 02.04.2020

NORD