



Die Große Kreisstadt Traunstein erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBAUG - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - für den Bereich

"Am Pulverturm"

(zwischen dem Lerchenweg und der Straße am Pulverturm) Flur Nummern 53/8, 57, 57/3, 57/10 - 57/21 und Teilfläche aus 53/1 diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) Festsetzungen

- 1.0 Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen, Angabe in Metern, z.B. 16,45
  - öffentliche Eigentümerwege, Angabe in Metern, z.B. 16,45
  - private Verkehrsflächen, Zufahrten
  - W A allgemeines Wohngebiet
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B.
  - G R 150 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche pro Wohngebäude innerhalb eines Baugrenzfeldes, Angabe in m<sup>2</sup>, z.B. 150
  - G F 300 m<sup>2</sup> maximal zulässige Geschoßfläche pro Wohngebäude innerhalb eines Baugrenzfeldes, Angabe in m<sup>2</sup>, z.B. 300 (Die Angabe der Grund- und Geschoßflächen bezieht sich auf die innerhalb des Baugrenzfeldes befindlichen Flächen)
  - Satteldächer, Firstrichtung zwingend, Dachneigung 22° - 26°
  - Flächen für Garagen
  - Stellplätze
  - Fläche für Trafo

2.0 Textfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet "Am Pulverturm" wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Kniestöcken über einem als Höchstgrenze festgesetzten Vollgeschoß ist nicht zulässig. Für ein mit "D" festgesetztes Dachgeschoß gilt abweichend von Satz 1 eine Kniestockhöhe von maximal 1,50 m.

2.3 Bauweisen und Haustypen

Die offene Bauweise ist festgesetzt.

2.4 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,35 m (= Haussockel) über dem natürlichen, unveränderten oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen. Bei hängigem Gelände ist dieser Abstand auf die Mitte der quer zum Hang laufenden Gebäudesseite zu beziehen.

2.5 Dächer

Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers auszubilden. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von maximal 0,8 m<sup>2</sup>, pro Dachseite maximal zwei Fenster. Dachüberstand an der Giebelseite mindestens 1,30m, an der Traufseite mindestens 0,90 m. Dachüberstände für Garagen an der Giebelseite mindestens 0,50 m, an der Traufseite mindestens 0,40 m. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Sonnenkollektoren sind mit Ausnahme der Dachflächen der Gebäude 1, 2 und 3 erlaubt. Sie sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen.

2.6 Außere Gestaltung

Es sind nur solche Hauskörper zulässig, die in der vorgeschriebenen Firstrichtung länger sind als auf der Giebelseite. Die Nachbarn von an der Grenze zusammengebauten Gebäuden haben sich über eine einheitliche Dachneigung und Gestaltung zu einigen. Im Streitfall setzt die Bauaufsichtsbehörde Kniestockhöhe, Dachneigung und Gestaltung fest.

2.7 Garagen, Werbeanlagen

Sind Flächen für Garagen nicht gesondert ausgewiesen, so sind diese innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen. Die Oberkante Fußpfette von Garagen ist maximal 2,40 m über Oberkante Gelände zulässig. Es sind nur Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 0,6 m<sup>2</sup> zulässig.

2.8 Freiflächengestaltung, Einfriedung

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht gestattet, ebenso auffällige An- oder Abbockungen. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlatenzäune maximal 1,00 m hoch auszuführen und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 80 cm hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

2.9 Versorgungsanlagen und Leitungen, Gemeinschaftsanlagen

Die Errichtung von Außeneinzelantennen ist unzulässig. Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden.

2.10 Für die mit Ziffer 1, 2 und 3 bezeichneten Gebäude sind an der Nord-, West- und Südseite, soweit Sichtverbindung von Ruhe- und Wohnräumen zur Bahnlinie bzw. zur B 306 (jetzt St 2105, Rupertstraße) besteht, Schallschutzfenster der Klasse III der VDI 2719 vorzusehen.

Wenn benachbarte aneinandergrenzende Gebäude nicht gleichzeitig erstellt werden, sind Kniestockhöhe, Dachneigung und Gestaltung für das zeitlich nachfolgende Gebäude dem Nachbargebäude anzupassen. Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschälte Mauerflächen auszuführen. Auffällige umhüllige Putzstrukturen und schwarzer Holzstrich sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten. Verkleidungen z.B. aus Asbestzement sind zulässig, wenn diese im Farbton des Mauerwerksanstriches gehalten sind. Die Ausbildung von sichtbaren, farblich abgesetzten Haussockeln ist nicht zulässig. Die Fenster und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden und durch senkrechte Sprossen harmonisch entsprechend zu untergliedern. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden. Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.

3.0 Grünordnung

- zu erhaltende Bäume - zu pflanzende Bäume - zu beseitigende Bäume
- A = Ahorn
  - L = Linde

Sollten Bäume, die als "zu erhaltend" festgesetzt sind, entfernt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen in entsprechender Größe am selben Standort vorzunehmen.

Sofern nicht anders festgesetzt, sind alle im Geltungsbereich bestehenden Bäume zu erhalten. Der Wurzelbereich (= Kronendurchmesser) darf nicht überfüllt und nicht mit schweren Baumaschinen überfahren werden. Für Sichtschutzpflanzen an Grundstückseinfriedungen sind nur bodenständige Gehölze zulässig. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

B) Hinweise

- 1.0 Planzeichen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - 57/3 Flurstücksnummern, z.B.
  - vorhandene Gebäude
  - vorhandene Nebengebäude

2.0 Hinweise zur Grünordnung

An Grundstücksgrenzen sollte zwischen zwei Garageneinfahrten ein Pflanzstreifen angeordnet werden. Befestigte Flächen sollten nicht als Schwarzdecken ausgeführt werden, sondern mit Naturstein, Hartbrandziegel, Betonsteinen, wassergebundener Decke oder Rasensteinen ausgeführt werden.

Planung: Stadtbauamt Traunstein  
Traunstein, den 12.04.1983  
*Simhofer*  
Stadtbauamt  
Bestand ergänzt 06.04.1984 und 18.07.1984  
Festsetzungen angepaßt am 18.07.1984

C) Verfahrungsvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.10.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 03.11.1979 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde

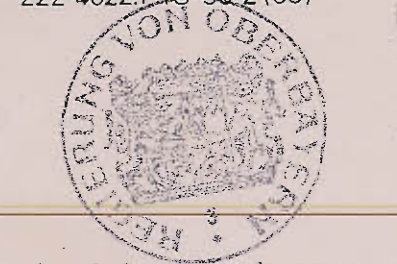
- in der Fassung vom 12.04.1983 in der Zeit vom 29.08.1983 bis 29.09.1983  
- in der Fassung vom 12.04.1983, geändert am 06.04.1984 und am 18.07.1984 in der Zeit vom 06.09.1984 bis 08.10.1984 mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAUG im Stadtbauamt Traunstein öffentlich ausgelegt.



2. Die Stadt Traunstein hat mit Beschluß des Stadtrates vom 14.02.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG in der Fassung vom 12.04.1983, geändert am 06.04.1984 und am 18.07.1984 als Satzung beschlossen.



3. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 30.6.1985, Nr. 222-46221-15-302(85) gemäß § 11 BBAUG genehmigt.



4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 16. Okt. 1985 ..... gemäß § 12 BBAUG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Traunstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

