



GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN "Stöckach - Ost"

für die Grundstücke Fl.Nr. 353/1 bis einschl. 353/6, 367/2 bis einschl. 367/4, 367/6, 367/7, 368, 369, 369/1 bis einschl. 369/4, 370, 371 T, 371/2 bis einschl. 371/13, 371/16, 371/17, 372, 372/1, 373, 373/1 bis einschl. 373/5 und 373/7 der Gem. Kammer

Die Große Kreisstadt Traunstein erläßt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuchs -BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

- A. Festsetzungen**
- 1. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- WA MI
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- GR 120 Grundflächenangabe in m², als Höchstmaß, z.B. Geschloßflächenangabe in m², als Höchstmaß, z.B. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - GF 240 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - WH 5.0 Wandhöhe in m, als Höchstmaß
Wenn kein spezielles Maß für die Wandhöhe angegeben ist beträgt das Höchstmaß 6.30 m.
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - II GR = 96 nur Einzelhäuser zulässig
 - II GR = 96 nur Doppelhäuser zulässig
 - II GR = 96 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - II GR = 96 nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen: Angaben in m, z.B.
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P öffentliche Parkierungsfläche
 - Einfaßart
- 1.5 Grünflächen, Bepflanzung**
- öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
 - vorhandene Bäume und Sträucher, ungefährender Standort
 - zu erhaltende Bäume
 - zu pflanzende Bäume, vorgeschlagener Standort
 - zu erhaltende Hangbepflanzung
- 1.6 Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Tiefgaragen
 - Garagen / Tiefgaragen / Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - vorgeschriebene Firstrichtung
 - Flächen für Abgrabungen
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (schallabsorbierende Oberfläche, Schallabsorptionsgrad > 0.6 bei 500 - 1000 Hz, Höhe = 1.80 m)
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

- 2. Festsetzungen durch Text**
- 2.1 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. Im Mischgebiet können Nebenanlagen für gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Werbeanlagen dürfen an Einfriedungen, Türen, Toren und Fensterläden sowie an Bäumen nicht angebracht werden. Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Straße der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind auf die Erdgeschoszone zu beschränken.
- 2.2 Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlage**
- Die Höhenlage der Grundstücksoberfläche wird durch die Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. Die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens darf nicht mehr als 35 cm über dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
- 2.3 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**
- Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper (Seitenverhältnis nicht kleiner als 6 zu 3) mit waagrechter Gliederung (zum Beispiel durch breite, mittige Balkone oder Holzverschalungen in OG) auszubilden. Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganische Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Die Mehrfamilienhäuser sind horizontal zu verstaffeln. 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.
- 2.4 Wandhöhe**
- Ist in der Planzeichnung kein spezielles Maß für die Wandhöhe von Hauptgebäuden angegeben, so beträgt das zulässige Höchstmaß 6.30 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.
- 2.5 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 Dachschneitre (negative Dachgauben) sind unzulässig. Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von maximal 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 Dachdeckung sind Dachziegel in naturroter bis mittelbrauner Farbe zu verwenden. Dachrinnen, Entlüftungsröhre sowie Trittschalen, Kaminleitern und Verblechungen sind dem Farbton der Dachdeckung 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 Dachdeckung anzugleichen. Pro Gebäude wird nur eine Außeneinzelantenne zugelassen.
- 2.6 Außenwände**
- Für Außenwände sind verputzte, in gedeckten Wafflöfen gestrichene Mauerflächen vorzusehen, im Obergeschloß 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. Bei einer zul. Wandhöhe von 5.0 m sind im Obergeschloß Öffnungen in den Gebäudelaängsseiten unzulässig. Türen, Tore und Fenster sind in Holz auszuführen. Glasbauelemente und farbige Verglasungen sind nicht zulässig. Außen sichtbare Rollläden sind untersagt. Die Rollläden selbst sind der allgemeinen Baugestaltung anzupassen. Balkonbrüstungen sind in Holz entsprechend den anderen Holzflächen auszuführen. Fassadenkamine sind unzulässig.
- 2.7 Bauliche Sicherungsmaßnahmen**
- Bei den Gebäuden an der nördlichen Waldgrenze sind die Geschloßdecken über dem OG in Stahlbeton auszuführen und die Dachstühle statisch so zu verstärken, daß eine durch Windwurf möglicherweise entstehende Gefährdung der Bewohner weitestgehend ausgeschlossen wird. Der Dachraum darf bei diesen Gebäuden nur als Speicher oder Lagerraum genutzt werden. Die Dachneigung muß zwingend 20° betragen. Oberhalb der Obergeschloßrahdecke ist nur eine Fußpfette mit maximal 24 cm Höhe zulässig.

- 2.8 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 Zufahrtbreite vor Garagen darf maximal 500 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.
- 2.9 Freiflächen und Einfriedungen**
- Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht gestattet, ebensowenig auffällige An- und Abbochungen. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Abfallbehälter sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten unterzubringen. Für die Einfriedungen sind nur Holzläuzne ohne Betonsokkel, maximal 100 m hoch in der Ausführung als Laufen-, Stangen- oder Staketenzun zulässig. Die Grundstücke die unmittelbar an den Wald angrenzen sind zum Wald hin einzufrieden. Öffnungen (Türen) in diesen Einfriedungen sind unzulässig. Die Zäune können für den Sichtschutz mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern (keine Nadelgehölze) hinterpflanzt werden. Zaunsaeden sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen. Die Höhe der Sichtschutzpflanzungen darf 1.70 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind dem Geländeauflauf anzupassen und in Höhe und Farbgebung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Für Sichtschutzzwecke im Freisitz- oder Terrassenbereich werden nur bepflanzte Rankgerüste aus Holz zugelassen. Hecken sind als Einfriedungen nicht zugelassen.
- 2.10 Grünordnung**
- Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt in Mischgebieten nicht für diejenigen Teile von Grundstücken, die als Arbeits- oder Lagerflächen erforderlich sind. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein mittelgroßer Obst- oder Laubbäum zu pflanzen und zu unterhalten; pro Grundstück jedoch mindestens 2 Bäume. Mittelgroße Bäume sind als Hochstämme 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 Grundstücksseite befinden. Die im Plan gekennzeichnete 'zu erhaltende Hangbepflanzung' ist zu pflegen und zu unterhalten. In den Eingabepänen sind die Freiflächen mit anzugeben.
- B. Nachrichtliche Übernahmen**
- Sichtdreieck
- C. Kennzeichnungen**
- Abgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Windbruchgefahr). Siehe auch textliche Festsetzungen 2.7
- D. Hinweise**
- 1. Hinweise durch Planzeichen**
- vorhandene Grundstücksgrenzen
 - aufzulassende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurnummern, z.B.
 - vorhandene Hauptgebäude
 - vorhandene Nebengebäude
 - zu entfernende Gebäude
 - Höhenlinien, Höhe in m über NN, z.B.
 - Höhenpunkte, Angaben bezogen auf 590.0 m über NN, z.B.
- 2. Hinweise durch Text**
- Die Aufteilung des Straßenraums bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Bei sämtlichen Anpflanzungen sind die Abschnitzungen zu den vertieften Erdkabeln einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Niederschlagswasser ist möglichst durch Versickerung auf dem Grundstück wieder dem Grundwasser zuzuführen, um den Wasserrückhalt zu fördern. Antennen für Rundfunk und Fernsehen sollen grundsätzlich unterhalb der Dachflächen 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.

Die festgesetzten Sichtflächen (Sichtdreiecke) an Einmündungen von öffentlichen Straßen sind freizuhalten, Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.

Stadtbaumeister Traunstein
Traunstein, 30.11.1992, geändert am 14.05.1993

Krause
Krause
Stadtbaumeister

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.04.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.1992 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 30.11.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.1993 bis einschließlich 26.02.1993 öffentlich ausgelegt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.1993 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 14.05.1993 gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.1993 bis einschließlich 03.09.1993 erneut öffentlich ausgelegt. Die Stadt Traunstein hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.11.1993 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.05.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Traunstein, den

Stall
Stall
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 05. Jan. 1995, Az. 229-4622-18-20-5/94 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Regierung von Oberbayern, 20. April 1995
Klaus-Peter Schmitt
Klaus-Peter Schmitt
1. Stellv. Regierungsdirektor

- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Traunstein am 11.05.93 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Stadtbaumeister zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt somit in Kraft. 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 10.04.1993

Stall
Stall
Oberbürgermeister