



Präambel
 Die Grosse Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 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.

1. Festsetzungen durch Planzeichen

- WA allgemeines Wohngebiet
- GR 140 max. zulässige Grundfläche mit Flächenangabe in m², z.B.
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
- WH 6,30 Wandhöhe in m als Höchstmaß, z.B.
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Bestehende Hecke, zu erhalten
- Hauptgebäude, möglicher Standort
- Garage, möglicher Standort
- 110-KV-Bahnstromleitung mit beidseitig 18,50 m Schutzzone
- Baum, zu pflanzen, vorgeschlagener Standort
- Strauch, zu pflanzen, vorgeschlagener Standort
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Hinweise durch Planzeichen

- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- aufzulassende Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- Höhenlinie, Angabe in m ü. NN

3. 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.
- 2. Mass der baulichen Nutzung:**
 Die Oberkante Fertigfußboden EG darf maximal 0,35 m über der von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen.
 Die max. zulässigen Grundflächen dürfen durch erdgeschossige Anbauten um bis zu 10 m² überschritten werden.
- 3. Die Abstandsflächen** nach BayBO sind **einzuhalten**.

4. Baugestaltung

- 4.1 Dächer**
Dachform: regelmässiges Satteldach mit mittigem First in Längsrichtung, Zeldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach (auch begrünt).
Dachneigung: 12-32 Grad, bei Pultdächern 7-12 Grad.
Dachdeckung: naturrote oder braune kleinformartige Materialien oder mattes Blech.
- 4.2 Negative Dacheinschnitte** sind unzulässig.
- 4.3 Quergiebel** sind aus der Traufe zu entwickeln. 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.
- 4.4 Dachaufaltungen** sind aus der Traufe zu entwickeln. Die Dachaufaltung darf nicht über die Traufhöhe hinausragen. Dachneigung der Dachaufaltung: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches. Breite der Dachaufaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Traufhöhe einschliesslich Dachüberstand.
- 4.5 Sonnenkollektoren** sind in der gleichen Neigung wie das Dach zu errichten. Eine Aufständerung ist unzulässig.
- 5. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**
5.1 Zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind profilig und mit gleichem Dach zu errichten.
5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
5.3 Die **seitliche Wandhöhe** für Garagen wird mit höchstens 3,0 m festgesetzt.
5.4 Die **Grundfläche** für Garagen wird mit höchstens 42 qm festgesetzt, die **überdachte Fläche** wird mit höchstens 55 qm festgesetzt.
5.5 **Stellplätze und Zufahrten** sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
5.6 Je Parzelle ist **1 Nebengebäude** mit einer Grundfläche bis zu 10 m² zulässig.
- 6. Grünordnung**
6.1 **Je Baugrundstück** sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbaum 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 bestehende Hecke an der Westgrenze des Baugebiets ist in ihrer Grundstruktur zu erhalten und zu pflegen.
6.5 Die **gärtnerische Gesamtgestaltung einschliesslich Bepflanzung** auf den Baugrundstücken ist bis **spätestens 1 Jahr** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
6.6 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist die Anlage von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und Zugängen zulässig.
6.7 Einfriedungen sind ohne Sockelmauern und mit einem Mindestabstand von 10 cm über dem Boden auszuführen.
6.8 Die öffentliche Grünfläche ist durch Strauchpflanzungen zu gliedern. Die Wiese darf nicht gedüngt und nur 1 bis 2 mal im Jahr gemäht werden.

4. Hinweise durch Text

Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf eigenem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

5. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13.03.2012 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2012 bis einschliesslich 18.05.2012 öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.03.2012 wurde vom Stadtrat am 28.06.2012 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 02.07.2012

Kösterke
 Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Traunstein am 12.01.2013 gem. § 10 Abs. 3 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 15.01.2013

Kösterke
 Oberbürgermeister



GROSSE KREISSTADT
TRAUNSTEIN

**BEBAUUNGSPLAN
 HOCHGERNSTRASSE**



ÜBERSICHTSPLAN

	DATUM	BEARBEITUNG	GEZEICHNET	GEPRÜFT
ERSTELLT	13.03.2012	Schwäbisch	Kalsperger	Glaßl
GEÄNDERT				
DATEI	Stadtplanung\Bebauungspläne\Hochgernstrasse\Plan\130115_B-Plan Hochgernstrasse.dwg			

LAGEPLAN 1:1000



Traunstein, den 13.03.2012

Kösterke
 Oberbürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

STADTBAUAMT TRAUNSTEIN
 Stadtplatz 39
 83278 Traunstein

Hechfellner
 Stadtbaumeister