



Große Kreisstadt Traunstein
Bebauungsplan Seiboldsdorf

Die Stadt Traunstein erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1. Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Bauutzungsverordnung
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 0,40 Grundflächenzahl
- 4. Bauweise, Baugrenzen**
 offene Bauweise
 zulässige Hausform (nur Einzelhäuser zulässig)
- 5. Verkehrsflächen**
 öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Gehweg / Radweg)
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg)
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb von Baugrundstücken
 Einfahrt
 Einfahrtbereich für Tiefgarage
- 6. Grünflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
 öffentliche Grünfläche
 öffentliche Grünfläche (Rasenmulde / Entwässerungsmulde / Schneeeinlage)
 Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Retentionsfläche)
 Spielplatz
 Fläche mit Pflanzbindung zur Ortsrandeingerüstung auf Privatgrund
 Obstbaumpflanzung (vorgeschlagener Standort)
 Laubbaumpflanzung (vorgeschlagener Standort)
 Strauchpflanzung (vorgeschlagener Standort)
- 7. Sonstiges**
 Stützmauer höher als 0,50 m zulässig
 begrünte Lärmschutzwand
 Baulicher Schallschutz und Grundrissorientierung
 Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume oder Ausführung von Schallschutzkonstruktionen:
 im Erdgeschoss
 im 1. Obergeschoss
 im 2. Obergeschoss
- B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**
 bestehende Grundstücksgrenze gemäß amtlicher Flurkarte
 bestehende Flurstücksnummer gemäß amtlicher Flurkarte
 bestehendes Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
 Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrVG
 einzuhaltendes Sichtdreieck nach Art. 26 BayStrVG
 geplante überörtliche Geh- und Radwegverbindung
 Höhenlinien Bestand gemäß digitalem Geländemodell
 geplante Fahrbahnlinie in m ü. NN
 Bezugshöhe für die Nutzungsbereiche I und II in m ü. NN
 geplante Geländebenkung Retentionsfläche in m ü. NN
 geplante Böschung Retentionsfläche
 vorgeschlagene Grundstücksbebauung
 vorgeschlagene Grundstückseinteilung
 Grundstücksfläche
 Parzellennummer (gemäß städtebaulichem Entwurf)
 321 m²
 15
 Garagenstandort (vorgeschlagener Standort)
 Zufahrt, wasserundurchlässige Decke (vorgeschlagener Standort)
 Weg (vorgeschlagener Standort)
 geplanter Teich (vorgeschlagener Standort)
 Röhrichtpflanzung (vorgeschlagener Standort)

- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.
 1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt.
 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
 a) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO,
 c) baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
 Eine darüberausgehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 wird zugelassen durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, soweit deren Bodenoberdeckung mindestens 0,80 m beträgt und deren Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.
 2.3 Im Nutzungsbereich I ist eine Grundfläche der einzelnen Wohngebäude von maximal 510 m² zulässig.
 2.4 Im Nutzungsbereich II ist eine Grundfläche der einzelnen Wohngebäude von maximal 375 m² zulässig.
 2.5 Im Nutzungsbereich III ist eine Grundfläche der einzelnen Wohngebäude von maximal 100 m² zulässig.
- 3. Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen, Abstandflächen**
 3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.
 3.2 Im Nutzungsbereich I sind bis zu zwei Einzelhäuser zulässig.
 3.3 Im Nutzungsbereich II sind bis zu vier Einzelhäuser zulässig.
 3.4 Im Nutzungsbereich III sind Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.
 3.5 Die Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. In den Nutzungsbereichen I und II ist zwischen den Wohngebäuden eine Unterschreitung der Tiefe der Abstandflächen um bis zu 1,00 m zulässig.
- 4. Höhenentwicklung und Höhenlage der Gebäude**
 4.1 In den Nutzungsbereichen I und II wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 9,50 m festgesetzt.
 4.2 Im Nutzungsbereich III wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 m festgesetzt.
 4.3 Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
 4.4 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss zwischen 0,20 m und 0,30 m über der Bezugshöhe liegen. Als Bezugshöhe gilt die Höhe in den Nutzungsbereichen I und II die in der Planzeichnung angegebene Höhe, im Nutzungsbereich III die geplante Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Interpolation der durch Planzeichen angegebenen Fahrbahnhöhen).
- 5. Gebäudegestaltung**
 5.1 Zulässig sind Putzfassaden in Weißtönen und hellen Pastellfarben sowie Holzfassaden.
 5.2 Untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,
 a) nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und
 c) mindestens 2 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben.
- 6. Dachgestaltung, Nutzung der Sonnenenergie**
 6.1 Als Dachform für Wohngebäude ist ein Satteldach mit mittig, parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufendem First zulässig. Die Dachneigung wird mit 16° bis 28° festgesetzt. Dabei sind Dachüberstände von mindestens 0,80 m einzuhalten.
 6.2 Für die Dachdeckung sind anthrazitfarbene oder dunkle Materialien zulässig. In den Nutzungsbereichen I und II sind negative Dachneigungen bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig, jeweils max. 5 m.
 6.3 Gauben, Quergiebel und Dachaufaltungen sind unzulässig.
 6.4 Die nutzbaren Dachflächen sind auf der West-, Süd- und Ostseite bei geneigten Dächern zu mindestens 50 % mit blendfreien Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Sonnenenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
 6.5 Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 0,20 m (OK Dachfläche bis OK Solaranlage) anzuordnen. Die Oberkante der Solaranlagen muss mindestens 0,50 m unter dem First liegen. Eine Aufständerung ist unzulässig.
 6.6 Andere technische Dachaufbauten sind unzulässig.
- 7. Stellplätze, Garagen / Carports und Tiefgaragen**
 7.1 In den Nutzungsbereichen I und II sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Im nicht überbauten Bereich ist die Decke der Tiefgaragen mindestens 0,50 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Für eine Pflanzung von großen Bäumen (Erwuchshöhe > 20 m) auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.
 7.2 Im Nutzungsbereich III sind Garagen und Carports innerhalb der Baugrenzen mit einer Grundfläche von maximal 42 m² je Baugrundstück zulässig. Sie dürfen freistehend, an das Wohngebäude angebaut oder als Grenzgaragen aneinandergelagert werden. Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen. Die Wandhöhe wird mit maximal 3,00 m festgesetzt.
 7.3 Garagen oder Carports müssen zur Erschließungsstraße hin einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.
 7.4 Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrundstücke sind Stellplätze auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.
 7.5 Stellplätze sowie Vorplätze von Garagen oder Carports sind wasserundurchlässig herzustellen (Schotter, Pflaster). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
- 8. Nebenanlagen**
 8.1 Im Nutzungsbereich III ist je Parzelle ein weiteres Nebengebäude mit maximal 10 m² / Grundfläche zulässig.
 8.2 In den durch Planzeichen festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen oder Flächen für den Hochwasserschutz bzw. die Regelung des Wasserabflusses sind Nebenanlagen unzulässig.
- 9. Begrünte Flachdächer auf Garagen und Carports**
 9.1 Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 0,20 m auszuführen.

- 10. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**
 10.1 Abgrabungen zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss sind unzulässig.
 10.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im funktionell notwendigen Umfang zum Einführen der Gebäude und zur Gestaltung der Freiräume zulässig.
 10.3 Stützmauern aus natürlichen Materialien mit einer Höhe von maximal 0,50 m sind zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans einzuhalten.
 10.4 Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sind nur in den durch Planzeichen festgelegten Bereichen zulässig.
- 11. Einfriedungen**
 11.1 Einfriedungen sind als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m, ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Einfriedungen als Hecken aus gebietsheimischen Laubgehölzen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- 12. Oberflächenentwässerung, Regenwasseranagement**
 12.1 Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern. Es darf nicht auf Nachbargrundstücke, in die Kanalisation, in öffentliche Entwässerungsanlagen oder auf öffentliche Flächen geleitet werden.
 12.2 Oberflächenwasser von den Dachflächen der Wohngebäude ist mit einem eigenen Wasserspeicher (Regenwasserzisterne) zu sammeln. Das Zisternenwasser ist für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 150 m² befestigte Dach- und Hoffläche sind mindestens 2,0 m³ Speichervolumen vorzusehen.
 12.3 Die Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers erfolgt in den dafür in der Planzeichnung dargestellten Flächen für den Hochwasserschutz bzw. die Regelung des Wasserabflusses.
 12.4 Die notwendigen Versickerungsflächen / Flächen für den Hochwasserschutz bzw. die Regelung des Wasserabflusses sind zu begrünen.
 12.5 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Spielplatz ist der Spielbereich in die Gestaltung der Retentionsfläche einzubinden.
- 13. Immissionschutz**
 13.1 **Baulicher Schallschutz**
 Im Planungsbereich sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume, Unterrichts- und Hörsäle, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.
 Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:
 Abstand zur Mittenecke der St 2105
 bis 43 m: erf. R_{w,ges} = 44 dB
 43 m bis 65 m: erf. R_{w,ges} = 39 dB
 ab 65 m: erf. R_{w,ges} = 35 dB
 Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
 Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden. Sofern Fassaden nicht parallel zur vorgeschlagenen Bebauung angeordnet werden, sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall zu bestimmen. Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferäume, Prallschleiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten. Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgesehen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.
- 13.2
- Schallschutzgrundsätze**
-
- Zum Schutz vor Anlagenlärm sind an den mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden von Wohngebäuden Schallschutzgrundsätze derart zu planen, dass sich in den an der vorgeschlagenen Grundstücksbauung gekennzeichneten Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und Hörsäle, Büroräume und Ähnliches) befinden. Verglasungen, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig. Abweichend hiervon können schutzbedürftige Räume in den gekennzeichneten Fassaden angeordnet werden, wenn die einwirkenden Geräuschimmissionen durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nicht schutzbedürftige Vorräume (verglasete Loggien, vorgängige Fassaden, Schallschutzerker o. Ä.) am Immissionsort in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des jeweiligen schutzbedürftigen Raumes um 5 dB(A) gemindert werden. Sofern Fassaden parallel von der im Bebauungsplan parallel von der im Bebauungsplan Grundstücksbauung abrücken, gelten die Kennzeichnungen ebenso für alle parallel zu dieser vorgeschlagenen Bebauung ausgerichteten Fassaden. Sofern Fassaden nicht parallel zur vorgeschlagenen Bebauung angeordnet werden, ist die Zulässigkeit der Anordnung Fenster schutzbedürftiger Räume im Einzelfall nachzuweisen.
- 14. Grünordnung**
 14.1 Begrünung von Flächen mit Pflanzbindungen zur Ortsrandeingerüstung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Die Flächen zur Ortsrandeingerüstung sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugserfolgung mit standortheimischen Obstbäumen gemäß Artenliste 14.7 und standortheimischen Strauchgehölzen gemäß Artenliste 14.8 (pro 10 m Grundstücksgrenze je mindestens 1 Obstbaum und 5 niedrigwüchsige Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze für Obstbäume mindestens 2,0 m, für Sträucher bis max. 2,0 m Wuchshöhe mindestens 0,5 m.
 14.2 Begrünung von öffentlichen Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Pflanzplanung mit standortheimischen Laub- und Obstbäumen gemäß Artenliste 14.7 und mit standortheimischen Strauchgehölzen gemäß Artenliste 14.8 zu bepflanzen und mit gebietsheimischem Ökotypensaatgut zu begrünen. Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Wegen aus wasserundurchlässigem Material (Schotter, Pflaster) und Nebenanlagen zulässig.
 14.3 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen: Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugserfolgung zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artenliste 14.7 zu bepflanzen. Pro angefangenen 200 m Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 14.4 Nicht zulässig sind schotter-, stein- und kiesgärten oder Kunstrasen.
 14.5 Stützmauern sind zu einem Mindestflächenanteil von 60 % mit Blüh- und Polsterpflanzen zu begrünen.
 14.6 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Art (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntblühige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

- 14.7 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (gebietsheimisches Pflanzmaterial):**
 Mindestqualitäten: Hochstamm, 3x verjüngt, Stammumfang großkröniger Laubbäume mindestens 20 - 25 cm, kleinkröniger Laubbäume und Obstbäume mindestens 16 - 18 cm
- | | |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Slitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Malus</i> in Sorten | Apfel |
| <i>Prunus</i> in Sorten | Steinobst |
| <i>Pyrus</i> in Sorten | Birne |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Quercus alba</i> | Eberesche |
| <i>Alnus incana</i> | Grau-Erle |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Salix alba</i> | Silber-Weide |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
- 14.8 Artenliste für Strauchpflanzungen (gebietsheimisches Pflanzmaterial):**
 Mindestqualitäten: Sträucher, 2x verjüngt, Höhe 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art.
- | | |
|---------------------------|---------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartrieel |
| <i>Crataegus</i> sp. | Waldidom |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Rosa eversii</i> | Feld-Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |
- 14.9 Die Bepflanzungen und Begrünungen** entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind dauerhaft zu erhalten. Ausgereifene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 14.10 Begrünung der Lärmschutzwand:**
 Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit gebietsheimischen Arten von Kletterpflanzen zu begrünen. Mind. 1 Stück pro 3 m Wandlänge, Anbringen artgemäßer Rankhilfen. Mindestqualitäten: Container-/Topfpflanzen, mind. 2 kräftige Triebe, mind. 100 cm.
- Artenliste:**
- | | |
|------------------------------|----------------------|
| <i>Clematis vitalba</i> | Gewöhnliche Waldrebe |
| <i>Hedera helix</i> | Efeu |
| <i>Humulus lupulus</i> | Hopfen |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Wald-Gelbblät |

- E. VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Stadtrat von Traunstein hat in der Sitzung vom 27.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Seiboldsdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.02.2022 bis 07.03.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.02.2022 bis 07.03.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 01.09.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 01.09.2022 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.09.2022 den Bebauungsplan Seiboldsdorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.06.2022 als Satzung beschlossen.
- Traunstein, den 04.10.2022

 Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister
- Traunstein, den 04.10.2022

 Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister
- Traunstein, den 08.11.2022

 Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister
- D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**
- Hinweise zur baulichen Gestaltung: Die Fassaden sollen ab dem ersten Obergeschoss mit Holz verkleidet werden. Carports und Garagen sollen in ihrer Farbgestaltung dem Hauptbaukörper angepasst werden. Die Hausnummernschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.
 - Es gilt die Stellplätze- und Garagensatzung der Stadt Traunstein vom 17.12.2015.
 - Zum Schutze nachaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugelbiet der Vorrang zu geben.
 - Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kreisheimatpfleger zu melden.
 - Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei den Baumaßnahmen eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Entsprichende Empfehlungen können z.B. dem bayerischen Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019) entnommen werden. Insbesondere für geplante Tiefgaragen und sonstige Untergeschoße sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen in der Planung zu berücksichtigen. Bodengleiche, ebene oder tieferliegende Gebäudeöffnungen sollten vermieden werden oder durch geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden.
 - Niederschlagswasser: Die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 sind einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreileistungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemauerten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
 - Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen der Staatsstraße St 2105. Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können nicht geltend gemacht werden.
 - Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.
 - Baulicher Schallschutz: Schutzbedürftige Räume bezüglich dem baulichen Schallschutz sind nach DIN 4109 definiert. In den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz ist vorgesehen, dass von den festgesetzten Schalldämm-Maßen abgesehen werden kann, sofern nachgewiesen wird, dass unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen auch geringere Schalldämm-Maße möglich sind. Der Nachweis erfolgt in der Regel durch eine schalltechnische Untersuchung. Alternativ können auch die in der Abbildung 9 zur schalltechnischen Untersuchung 5990/B1/p1 vom 29.06.2022 angegebenen Schalldämm-Maße herangezogen werden.
 - Schallschutzgrundsätze: Schutzbedürftige Räume bezüglich der Schallschutzgrundsätze sind nach DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 definiert. Wenn Schallschutzkonstruktionen vorgesehen werden, um in den mit „Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume“ gekennzeichneten Fassaden Fenster schutzbedürftiger Räume anordnen zu können, ist die ausreichende Wirksamkeit dieser Schallschutzmaßnahmen durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.
 - In dem Infoblatt Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft (Stand: September 2018) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LUL) werden für Luftwärmepumpen Mindestabstände zu benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Wärmepumpe angegeben. Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind entsprechende Mindestabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten. Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichterhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.
 - Bei Bepflanzungen sind die im Nachbarrecht (AGBGB) geregelten Pflanzabstände zur Grundstücksgrenze zu beachten.
 - Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 19920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
 - Im Bereich von Sichtdreiecken gemäß BayStrVG dürfen keine Bepflanzungen oder baulichen Anlagen, die höher als 0,80 m sind, entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz höher als 2,50 m sind zulässig.

GROSSE KREISSTADT
TRAUNSTEIN

GROSSE KREISSTADT
TRAUNSTEIN

im Verfahren nach §13b BauGB
mit Grünordnungsplan

ing TRAUNREUT GMBH
 Georg-Simon-Ottm-Straße 10
 83301 Traunreut
 Tel. 08669 / 7869-0
 Fax 08669 / 7869-50
 traunreut@ing-ingenieure.de
 www.ing-ingenieure.de

Projekt-Nr.: 21078
 bearbeitet: FB / FE
 Datum: 30. Juni 2022
 geändert:

Maßstab: 1 : 1.000