

Präambel

Die Stadt Traunstein erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 24.07.2023, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2023, diesen Bebauungsplan als Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Festsetzungsmatrix**
- | | |
|----------|--------------|
| WA 2+3+4 | GRZ 0,5 |
| | GFZ 0,6 |
| II | WH max. 7,60 |
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - o** offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
 - D** nur Doppelhäuser zulässig
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - GRZ 0,5** Grundflächenzahl als Höchstgrenze gem. § 19 BauNVO (z.B. 0,5)
 - GFZ 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO (z.B. 0,6)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO (z.B. 2 Vollgeschosse)
 - WH 7,60** Maß der seitlichen Wandhöhe als Höchstgrenze in m (z.B. 7,60 m)
 - FFB = 601,40** zulässige Höhe für Erdgeschoss-Fertigfußboden in m üNNH (z.B. 601,40)
- vorgegebene Firstrichtung**
- Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung:
 - St** Stellplätze gem. § 12 BauNVO
 - Ga** Garagen gem. § 12 BauNVO
 - Cp** Carport
 - Z** Zufahrt

GRÜNRÜNDUNG UND RETENTION:

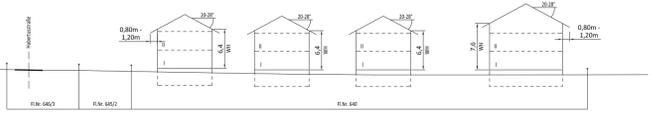
- Öffentliche Grünfläche (Rasenmulde/Entwässerungsmulde/Schneeeblage)
- Versickerungsbecken
- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Flutmulde)
- Laubbaumpflanzung (vorgeschlagener Standort)
- Obstbaum-/Kleinbaumpflanzung (vorgeschlagener Standort)
- Strauchpflanzung (vorgeschlagener Standort)

B) Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Haupt-/Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- 640** Flurnummer (z.B. 640)
- 5,00** Maßangabe in Metern (z.B. 5,00m)
- Vorgeschlagene Bebauung
- Höhenschichtlinie Urgelände, im Abstand 0,2 Höhenmeter (z.B. 601,00 m üNNH)
- Parzellengrenze
- Geplante Böschung Versickerungsbecken
- Geplante Geländemodellierung Flutmulden in m üNNH (z.B. 601,15)

SCHEMASCHNITT A-A ALS HINWEIS

M 1:500



C) Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
Die Höchstmaße der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sind im Planteil je Baufenster festgesetzt. Erdüberdeckte Anlagen, die mit der Konstruktionsoberkante mind. 50 cm unter der Geländeoberfläche liegen, werden zur Ermittlung der GRZ nicht mitgerechnet. Terrassen sowie Schächte für die Be-/Entlüftung für Keller sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.3 Höhenfestlegung**
Die zulässige Höhe für den Erdgeschossfertigfußboden (FFB) ist im Planteil angegeben. Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe (WH) ist im Planteil festgesetzt. Maßgeblich für die Wandhöhe ist der Scheitelpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des festgesetzten Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die seitliche Wandhöhe von Caragen, Carports und Nebengebäuden darf max. 3,00 m betragen. Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse ist je Baufenster festgesetzt und beträgt maximal zwei.
- 1.4 Abstände**
Die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen ergeben sich aus den Baugrenzen. Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO festgesetzt. Über die Baugrenzen hinaus werden Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung mit einer Umgrünung dargestellt. Hierzu gehören oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports.
- 1.5 Dachgestaltung**
Für alle Hauptgebäude sind gleichmäßige Satteldächer mit durchgehender Firstlinie und einer Dachneigung zwischen 20° und 28° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachziegeln zu erfolgen. Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig, wobei Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 8° flacher als das dazugehörige Hauptgebäude zulässig sind. Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm auszuführen. Bei geneigten Dächern ist ein Dachüberstand von allseitig 80 cm bis 1,20 m vorzusehen. Standgiebel, Quergiebel, Zwerchgiebel, Dachgauben sowie Dacheinschnitte sind zulässig. Gebäude und Bauteile sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profil- und höhengleich auszuführen.
- 1.6 Fassadengestaltung**
Die Fassaden inkl. Tür- und Fensteröffnungen sind ortsbüchlich zu gestalten. Die Fassadenflächen sind aus Naturstein, Beton oder Putz in hellen, natürlichen und ortstypisch angepassten Farbtonen zu gestalten. Naturbelassene, vertikale Holzverschalungen ohne Farbanstrich sind ebenfalls zugelassen. Für untergeordnete Bauteile wie Verbindungsteile oder Abdichtungselemente sind andere Materialien zulässig. Grelle Farben sind nicht zugelassen. Anbauten in Form von Wintergärten o.ä. sind unzulässig.
- 1.7 Stellplätze, Garagen, Carports**
Die Stellplätze sowie Vorplätze von Garagen oder Carports sind wasserdurchlässig herzustellen (Schotter, Pflaster). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. Die Anzahl der Stellplätze ist in der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunstein festgelegt.
- 1.8 Einfriedungen, Stützmauern**
Stützmauern sind unzulässig. Einfriedungen sind als Holzzaune 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.
- 1.9 Oberflächenentwässerung**
Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern oder in den Regenwasser-Kanal einzuleiten, der zum Versickerungsbecken führt. Es darf nicht auf Nachbargrundstücke, öffentliche Flächen oder in die Schmutzwasser-Kanalisation geleitet werden.
- 1.10 Wasserspeicherung**
Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m³ je 150 m² versiegelter Dach- und Hoffläche zu errichten. Die Zisterne ist mit einem Überlauf auszustatten. Drainagen dürfen nicht an das Abwassersystem angeschlossen werden.

2. Grünordnung

- 2.1 Begrünung von Flächen mit Pflanzbindungen zur Ortsrandeingußung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:** Die Flächen zur Ortsrandeingußung sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit mit standortheimischen Bäumen gemäß Artenliste 2.7, 2.8 und standortheimischen Strauchgehölzen gemäß Artenliste 2.9 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze für Bäume mindestens 2,0 m, für Sträucher bis max. 2,0 m Wuchshöhe mindestens 0,5 m.
- 2.2 Begrünung von öffentlichen Grünflächen:** Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen mit standortheimischen Bäumen gemäß Artenliste 2.7, 2.8 zu bepflanzen und mit gebietsheimischem Ökotypensaatgut zu begrünen. Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Wegen aus wasserdurchlässigem Material (Schotter, Pflaster) und Nebenanlagen zulässig.
- 2.3 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen:** Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit zu begrünen und mit standortheimischen Gehölzen der Artenlisten 2.7, 2.8 und 2.9 zu bepflanzen. Die Anzahl ist in den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen.
- 2.4 Die Bepflanzungen und Begrünungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind dauerhaft zu erhalten.** Ausgefällene Bäume und Sträucher sind gemäß der festgesetzten Güteanforderungen nachzupflanzen.
- 2.5 Nicht zulässig sind Schotter-, Stein- und Kiesgärten oder Kunstrasen.**
- 2.6 Nadelgehölze aller Art, auch beschchnittene Koniferenhecken (Fichte, Thuja, Scheinzypresse etc.) sind nicht zulässig.**
- 2.7 Artenliste für großblättrige Laubbaumpflanzungen (gebietsheimisches Pflanzmaterial):** Mindestqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm,

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Juglans regia | Walnuss |
- 2.8 Artenliste für Obstbaum-/Kleinbaumpflanzungen (gebietsheimisches Pflanzmaterial):** Mindestqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm

| | |
|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |

- 2.9 Artenliste für Strauchpflanzungen (gebietsheimisches Pflanzmaterial):** Mindestqualitäten: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m in Reihen versetzt.

| | |
|--------------------|---------------------|
| Crataegus spp. | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schliehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa avensis | Feld-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Corylus avellana | Häselnuss |
- 3. Immissionsschutz**
Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Ruheräume, Büros etc.) sind die Anforderungen nach Tabelle 7 der Norm DIN 4109-1 (2018) einzuhalten. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (ermittelt aus der Größe des "maßgeblichen Außenlärmpegels" = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) zugrunde zu legen. Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist der Lärmpegelbereich I (> 50 dB(A) bis 55 dB(A)), an der östlichen Baugrenze der Lärmpegelbereich II (> 55 dB(A) bis 60 dB(A)) der DIN 4109-1 anzusetzen.

D) Textliche Hinweise

- 1. Altlasten**
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Traunstein eingeholt werden. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.
- 2. Kampfmittel**
Bei der Aufdeckung von Kampfmitteln ist die Stadt Traunstein umgehend zu informieren. Jegliche Arbeiten sind umgehend einzustellen.
- 3. Niederschlagswasser**
Gemäß Baugrundgutachten vom 13.01.2023 sind die Möglichkeiten der Wiederversickerung bis in die Tiefe zur genehmigungsfreien Errichtung von Sickeranlagen von 5 m uGOK aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse im Bereich des geplanten Baugebiets Fl.Nr. 640, Gemarkung Wolkersdorf, stark eingeschränkt. Gemäß Ergänzungsbericht vom 05.07.2023 weist der Boden auf dem weiter nördlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 628/2, Gemarkung Wolkersdorf, ab ca. 3,70 m uGOK eine für die Wiederversickerung ausreichende Durchlässigkeit mit einem Sickerbeiwert von $K_s = 5 \times 10^{-3}$ auf. 3.1 Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke (Dächer und Zufahrten) und der öffentlichen Straße soll über einen Kanal in das im Bebauungsplan festgesetzte Versickerungsbecken geleitet, dort über die belebte Bodenschicht gereinigt und in den Untergrund versickert werden. 3.2 Das ankommende Regenwasser kann innerhalb der jeweiligen Grundstücke z. B. zur Gartenbewässerung oder WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserv dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen. 3.3 Der Versiegelungsgrad ist im gesamten Baugebiet möglichst gering zu halten. 3.4 Für die zentrale Beckenversickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. 3.5 Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen §37 WHG zu berücksichtigen.
- 4. Abwasser**
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden.
- 5. Immissionsschutz**
Fenster von speziell schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wie z.B. Schlafräume sollten jedoch nicht an den Ostfassaden im 2. OG der ersten Baureihe zur Kreuzstraße angeordnet werden.

6. Denkmalschutzgesetz

Art. 8 Abs. 1
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Sonnenergie

Hinsichtlich Solaranlagen auf neuen Dachflächen von Wohngebäuden zum 1. Januar 2025 ist die aktuelle gesetzliche Regelung gem. Art. 44a BayBO zu beachten.

8. Städtische Satzungen

Safem durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden, gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Ortsrecht der Stadt Traunstein. Dies sind insbesondere die Entwässerungssatzung (vom 01.01.2018) und die Stellplatz- und Garagensatzung (vom 02.01.2016).

9. Gutachten

Die Untersuchungen und Gutachten zum Bebauungsplan "Hubertusstraße" in der Stadt Traunstein sind Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung. Dies sind der Geotechnische Bericht (vom 06.10.2022) mit 1. Ergänzungsbericht (vom 31.01.2023) und 2. Ergänzungsbericht (vom 05.07.2023), der Schalltechnische Bericht (vom 23.11.2022), das Hydraulische Gutachten (vom 08.09.2023) und die Vorprüfung des Einzelfalls (vom 11.03.2024).

E) Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Traunstein, den (Siegel)
.....
Christian Hümmel
Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Traunstein, den (Siegel)
.....
Christian Hümmel
Oberbürgermeister

Stadt Traunstein Landkreis Traunstein



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Hubertusstraße“
für die Grundstücke Fl.-Nr. 640
und Teilflächen von 628/2, 646/3 und 652
Gemarkung Wolkersdorf der Stadt Traunstein

Aufstellung im Verfahren
nach § 215 a BauGB i.V. mit § 13 a BauGB

Lageplan: M=1:500
Fassung: 23.08.2024

Planung: **STALLER** INGENIEURBÜRO
Staller GmbH
Maxplatz 9
D-83278 Traunstein
T + 49 861 909930-0
F + 49 861 909930-29
E info@ib-staller.de
I www.ib-staller.de

Grünordnung: **Staller**
Susanne Schuster
Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin
Im Vorderfeld 16
D-83362 Surberg
T + 49 861 166 30 718
E s.schuster@t-online.de

R:\1-90494\2023-5-2021\12_DOK\2_Plan\2_CAD\24907_BPlan_Hubertusstra_2zwischenstand_2a.dwg