



**PRÄAMBEL**

Die große Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung:

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- EG 608,00 Höhenlage Fertigfußboden EG in m üNN, z. B. 608,00 m üNN
- II Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (z. B. 2)
- WH 9,30 abweichende Festsetzung Wandhöhe als Obergrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung.
- Isophone Außenlärmpegel L/a mit Bezeichnung, Bezug zu Ziffer 5 der textl. Festsetzungen
- Öffentliche Grünfläche, hier: Kinderspielplatz

**B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 131 Flurnummer, z.B. 131
- Höhenlinien, Abstand 0,5 m
- bestehender Schachtdeckel mit Deckelhöhe in m üNN

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Art der Baulichen Nutzung**  
1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
  - 1.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 2. Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.
  - 2.2 Die Wandhöhe ist mit höchstens 6,70 M festgesetzt, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
  - 2.3 Bezugspunkte für die Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite
  - 2.4 Die Höhenlage Oberkante FFB EG ist im Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,25 m abgewichen werden.
  - 3. Baugestaltung**  
3.1 Als Dachform sind das Satteldach mit mittigem First in Längsrichtung, das Pultdach, das Zelddach und das Flachdach zulässig.
  - 3.2 Die Dachneigung wird für Pultdächer und flach geneigte Dächer mit bis zu 12 Grad sowie Sattel- und Zeldächer mit 18 - 30 Grad festgesetzt.
  - 3.3 Für die Dachdeckung sind naturrote oder braune sowie anthrazitfarbene kleinformartige Materialien oder mattes Blech sowie begrünte Dächer zulässig.
  - 3.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu min. 50% zu dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss dabei min 20 cm betragen.
  - 3.5 Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - 3.6 Quergiebel sind mittig anzuordnen, ein Abweichen von 0,5 m aus der Mitte ist zulässig. Quergiebel müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen max. 0,8 m über diese hinausragen. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 2,0 M betragen. Dachneigung des Quergiebels: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches. Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen. Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäude-länge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.
  - 3.7 Dachaufkaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen von 0,5 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachaufkaltung darf nicht über die Trauflinie herausragen. Dachneigung der Dachaufkaltung: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches. Breite der Dachaufkaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Trauflänge einschliesslich Dachüberstand. Der First der Dachaufkaltung muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen.
  - 3.8 Sofern Gebäude als Hausgruppe und Doppelhäuser errichtet werden, sind diese in einheitlicher Gestaltung sowie profiligleich und mit gleichem Dach zu errichten.
  - 4. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**  
4.1 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 4.2 Zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind profiligleich und mit gleichem Dach zu errichten.
  - 4.3 Die seitliche Wandhöhe für Garagen wird mit höchstens 3,0 m festgesetzt.
  - 4.4 Die Grundfläche für Garagen wird mit höchstens 25 qm je Garagenstellplatz festgesetzt, die überdachte Fläche wird mit höchstens jeweils 30 qm festgesetzt.
- Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

**5. Immissionsschutz**  
Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß erf. R´w,ges für die Fassaden wird in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L/a, der im Planteil abgebildet ist wie folgt festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt die Zuordnung zu den jeweiligen Lärmpegelbereichen LPB

L/a in dB(A)	Fassade	LPB	erf. R´w,ges
73	Südost	V	43
	Nordost	V	42
	Südwest	IV	36
72	Südost	V	42
	Nordost	V	41
71	Südost	V	41
	Nordost	IV	40
70	Südost	IV	40
	Nordost	IV	39
69	Südost	IV	39
	Nordost	IV	38
68	Südost	IV	38
	Nordost	IV	37
67	Südost	IV	37
	Nordost	IV	36
66	Südost	IV	36
	Nordost	III	35
bis 65	alle	III	35

5.2 Für sämtliche Aufenthaltsräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich IV und V ist die Belüftung durch schalldämmte Lüftungen bzw. vergleichbare zentrale Lüftungseinrichtungen oder indirekte Lüftung zu leisten (Beurteilungspegel unter 50 dB(A) nachts) Gebäudeseiten hin sicherzustellen.

**6. Grünordnung**

- 6.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
- 6.2 Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, bevorzugt heimische Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.
- 6.3 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.  
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
Obstbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
Sträucher:  
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm

**7. Gelände**

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Sie sind in Naturstein auszuführen oder dauerhaft zu begrünen.
- 7.2 Bei geneigtem Gelände ist das Gelände bergseitig am Gebäude so anzugleichen, dass Gebäudeöffnungen wie Fenster oder Türen min. 0,25 m über dem umgebenden Gelände liegen. Das Gelände ist so zu modellieren, dass eine Abströmung von Niederschlagswasser von der Hangseite um das Gebäude herum ohne Aufstau möglich ist.

**8. Solarpflicht**

Die nutzbaren Dachflächen sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solar-mindestfläche). Nicht nutzbar sind Flächen die zur Belichtung und/oder Belüftung dienen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

**9. Artenschutz**

Eine Rodung von Gehölzen oder ein Abbruch von Gebäuden ist nur vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

**10. Speicherung von Niederschlagswasser**

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 cbm je 150 qm versiegelter Fläche zu errichten. Teilversiegelte Flächen werden im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet. Die Zisterne ist mit einem Überlauf auszustatten. Drainagen dürfen nicht an das Abwassersystem angeschlossen werden.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

Abstandsflächen  
Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO.

Erforderliche Zahl von Stellplätzen

Für die Zahl der notwendigen Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Traunstein (Stellplatz- und Garagensatzung).

Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Ein stark gedrosselter Notüberlauf ist nur zulässig, wenn die Versickerung nachweislich nicht funktioniert. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreivU) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser

Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Kampfmittelgefährdung

Die Kampfmittelgefährdung ist als hoch einzustufen. Die Bereiche, in denen Eingriffe in den Untergrund stattfinden, sollten mittels flächiger Kampfmittel-sondierung durch fachkundiges Personal untersucht werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht.
6. Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
  
Traunstein, den .....  
  
.....  
Dr. Christian Hümmel  
(Oberbürgermeister)
7. Ausgefertigt  
  
Traunstein, den .....  
  
.....  
Dr. Christian Hümmel  
(Oberbürgermeister)
8. 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 Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
  
Traunstein, den .....  
  
.....  
Dr. Christian Hümmel  
(Oberbürgermeister)

GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN  
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan

**"Oberhaid - Kampenwandstraße"**

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 24.10.2024  
Planfassung f. Bekanntm. ....

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000