

LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Stadt Traunstein erlässt aufgrund der §§ 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) diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Änderungsbereiches
- Baugrenze
- WH 6,50 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,50 m
- EG 603,40 Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss, z. B. 603,40 m üNN
- GR190 Grundfläche als Obergrenze für Gebäude ohne Terrassen
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, hier: Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,3 Grundflächenzahl, z. B. 0,3
- II Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (z. B. II)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Schwimmteich
- Flächen für:
Ga/St/NG/S Garagen, Stellplätze, Nebengebäude, Schwimmteich

- Wald
- private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 856 Flurnummer, z.B. 856
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- bestehende unterirdische Leitungen
- Bezeichnung Bauraum
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Bezugspunkte für die Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG (OK.FFB.EG) und der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
- Von der im Planteil festgesetzten Höhenlage des FFB.EG darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,15 m abgewichen werden.
- Sofern innerhalb des Bauraumes A ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen errichtet wird, ist für die Geschossfläche des 3. Vollgeschosses höchstens 50% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig.
- Eine Aufständerung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist bei Flachdächern zulässig.
- Gebäudegrundrisse sind zum Schallschutz so zu gestalten, dass an der Süd- und Ostfassade keine Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen liegen, die zur Belüftung der Aufenthaltsräume notwendig sind. Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit automatischen, schalldämmten Belüftungsanlagen auszustatten, so dass ausreichend niedrige Innenpegel sichergestellt werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.
- Rodungen im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September dürfen nur ausnahmsweise durchgeführt werden, wenn vor der Rodung eine Kontrolle durch fachkundiges Personal erfolgt und sichergestellt werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.
- Eine Baufeldfreimachung ist nur zwischen März und September zulässig.
- Eine direkte Beleuchtung des Waldbereiches auf der Ostseite ist unzulässig.
- Als Ersatzquartier für Zauneidechsen sind im südöstlichen und nördöstlichen Teil des Plangebietes je ein Steinriegel und ein Totholz-Haufen anzulegen, (Länge: 2 - 3 m, Breite: 1 m, Höhe: 60 -70 cm). Die Totholz-Haufen (als Überwinterungsquartiere) sind wie folgt anzulegen: eine Grube mit einer Fläche von ca. 1 qm ist 50 - 80 cm tief auszuheben. Die Grube ist mit Wurzelstöcken und/oder Stammholz so zu bestücken, so dass Holzteile herausragen. Der Aushub wird an einer Seite eng angeschüttet. An der anderen Seite ist eine Sandlinse aus Feinsand, welche eine Tiefe von ca. 40 cm aufweist, anzulegen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 in der Fassung.

Berechnung der erforderlichen Abstandflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die BayBO in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 sollen bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, 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.) sollen ausreichend hoch gesetzt bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher ausgeführt werden.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Artenschutz

Gehölzrodungen sind nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres zulässig.

Bahnemissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Funkenflug, Abgase, Abrieb, elektrische Beeinflussungen).

Bodendenkmale

Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.08.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2024 bis 10.09.2024 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2024 bis 10.09.2024 im Internet veröffentlicht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.10.2024 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.10.2024 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 16.11.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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.

Die Bebauungsplanänderung 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 21.03.2025

Dr. Christian Hümmer
(Oberbürgermeister)

GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan Nr. 61

Für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. Teilflächen aus 856/3 und 856 der Gemarkung Traunstein zwischen der Rupprechtstr. und der Königsberger Straße

1. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 08.10.2024

Planfassung f. Bekanntm. 08.10.2024

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 1.000

Planung
plg Planungsgruppe Strasser
Format 580 / 594
Marienstraße 3
83278 Traunstein
www.plg-strasser.de
Bearb.: JU
Tel.: 0861 / 98 987 -0
info@plg-strasser.de
Projekt-Nr. 24018