

## SATZUNG

Die Stadt Traunreut erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Änderung des Bebauungsplans Traunreut "Gebiet zwischen Traunring Südost, Keplerweg und Kopernikusstraße" als Satzung.

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,40 Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,40

0,40 Geschossflächenzahl, z. B. GFZ 0,40

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (max. Wandhöhe 6,30 m)

Für die einzelnen Bereiche wird die max. Anzahl an Wohneinheiten pro Haus wie folgt festgelegt:

G Typ G max. 6 Wohneinheiten pro Haus max. 235 m<sup>2</sup>

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

SD Satteldach

Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 4. Verkehrsflächen

PV Straßenverkehrsfläche besonderer Art hier: private Verkehrsfläche

#### 5. Grünordnung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzender kleinkroniger Baum (Mindestqualität Hochstamm 3xv StU 12-14 cm)

#### 6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches

Änderungsbereich

Massangabe in Metern (z. B. 6,0 Meter)

G Haustyp (z. B. Haustyp G)

festgesetzte Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

ST Stellplätze nicht überdacht

F Fahrrad

C Carport

Grundstückseinfahrt

Eingang Gebäude

Satteldachfläche, festgesetzte Firstrichtung

WH 6,30 max. Wandhöhe (hier z.B. maximal 6,30 m)

### B. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

536/462 Flurstücksnummern (z. B. 536/462)

vorhandene Gebäude

Abbruch Gebäude

↕ 553,23 Höhenbezugsbezugspunkt EG, hier Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) = NN 553,23

↕ 552,75 Höhenbezugsbezugspunkt "z" auf öffentlicher Verkehrsfläche (Kanaldeckel), z. B. NN 552,75

### C. Festsetzungen durch Text

#### 1. Nebengebäude, Garagen, gedeckte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

1.1 Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

1.2 Stellplätze sind lt. Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut zu errichten.

1.3 Ausnahme zu § 5 Abs 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut: Carport mit Zufahrt im Südwesten mit 4 Unterstellplätzen und mit 2 daneben versetzten nicht überdeckten Stellplätzen.

#### 2. Allgemeine Gebäudegestaltung

2.1 Höheneinstellung und Geländeänderungen

2.1.1 Die Höhenlage der OK. FFB. im EG wird für das Gebäude auf dem Grundstück mit 553,23 m ü. NN festgelegt.

2.1.2 Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6, Abs. 3, Satz 2 BayBO am Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Aussenkante der Umfassungswand ab Oberkante des natürlichen, bestehenden Geländes, senkrecht zur Wand gemessen. Hier OK.GEL = NN 553,17.

2.1.3 Zur Anpassung von Terrassen ist eine Höhenänderung des natürlichen Geländes an den nachbarlichen Grundstücksgrenzen nur im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes um mehr als 0,30 m z.B. zur Freilegung von Fenstern von Kellergeschossen oder an Eingängen sind nicht zulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Für alle Hauptgebäude vom Typ G sind nur Satteldächer erlaubt. Die Dachneigung muss zwischen 24° und 32° betragen. Der First hat mittig zu verlaufen.

2.2.2 Der Dachüberstand wird bei allen Hauptgebäuden mit Satteldächern an allen Seiten mit min. 0,35 m und max. 0,85 m festgesetzt. Bei überdeckten Balkonen darf er insgesamt max. 1,60 m ab Vorderkante Giebelwand betragen. Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, gilt ein Mindestüberstand von 0,50 m gemessen ab Vorderkante Stütze.

2.3 Belichtung

2.3.1 Pro Dachseite sind max. 4 Dachgaupen bis zu einer max. Breite von 1,80 m, gemessen an der Aussenkante Wand mit einem Abstand von Gaupe zu Gaupe von mindestens 1,50m, erlaubt. Sie sind in der Gebäudeachse zu errichten. Die OK der fertigen Traufkante der Gaupe darf nicht mehr als 2,60 m über die OK der fertigen Traufkante des Satteldaches hinausragen. Metalldeckungen hierfür sind erlaubt.

2.4.1 Balkone

2.4.2 An den Aussenwandseiten des Hauptbaukörpers sind jeweils in allen Geschossen Balkone bis zu einer maximalen Breite von 6,00 m erlaubt. Die max. Tiefe der Balkone von der Vorderkante der dazugehörigen Aussenwand des Gebäudes darf 1,65 m nicht überschreiten.

#### 3. Wasserschutzrechtliche Hinweise

3.1 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluß von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. In eigener Zuständigkeit sind Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger führt. Wir empfehlen daher, § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

3.2 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z. B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

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 oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten sind nach Möglichkeit in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen, wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

3.3 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z. B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. 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.

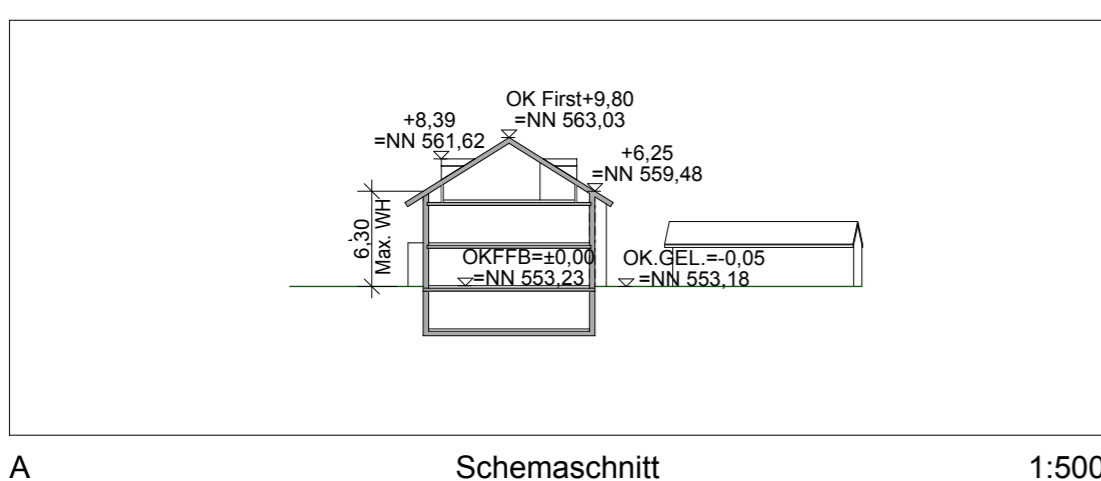
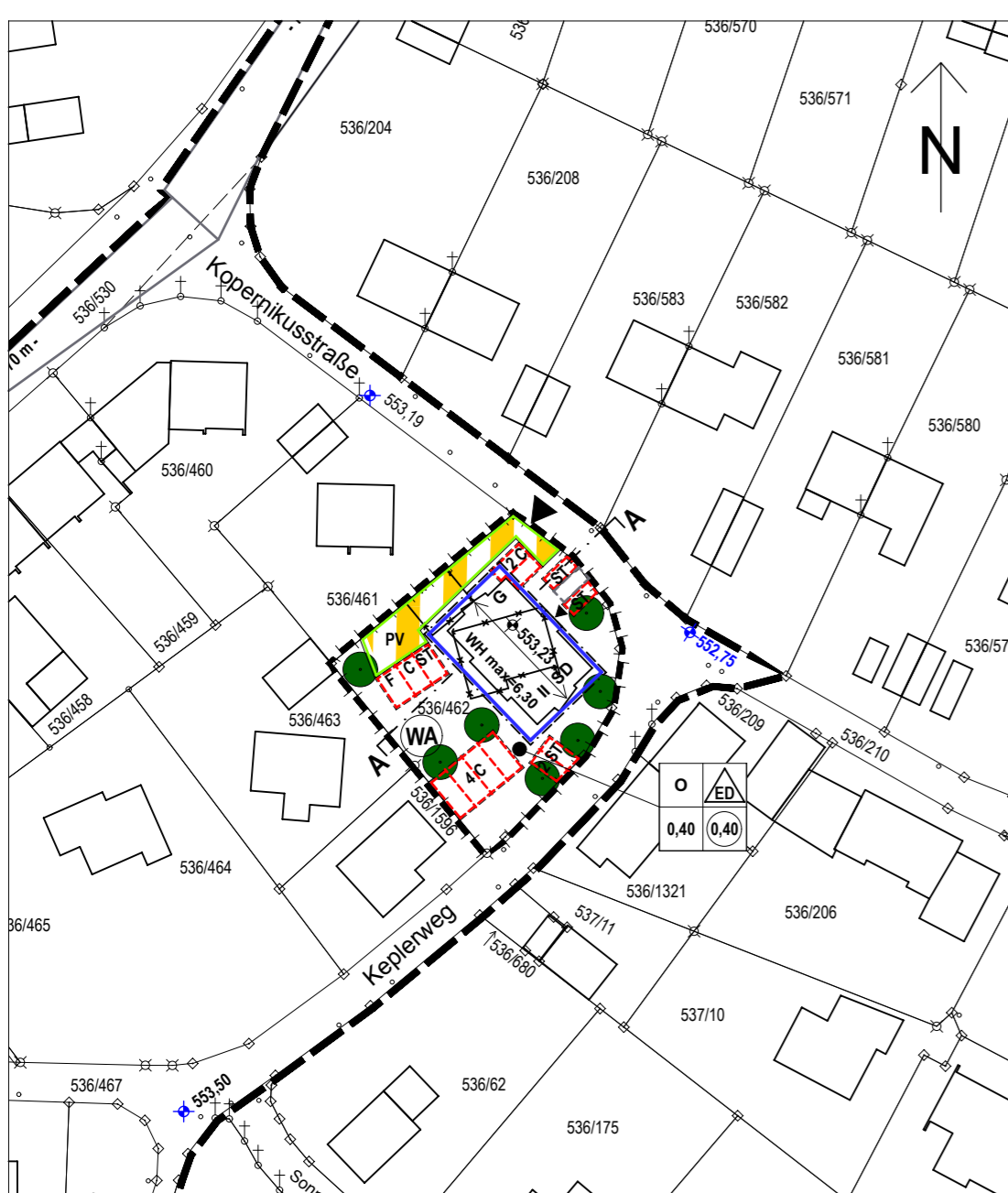
3.4 Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

#### 4. Hinweise zu Naturschutz

Eine Untersuchung nach § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) ist durchzuführen, damit bei der Gehöly- und Gebäudebeseitigung keine Verbote nach § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) ausgelöst werden.

#### 5. Festsetzungen und bisherige Änderungen

Im übrigen gelten die Festsetzungen mit den bisher erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes "Gebiet zwischen Traunring Südost, Keplerweg und Kopernikusstraße" der Stadt Traunreut.



## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 13A BAUGB "GEBIET ZWISCHEN TRAUNRING SÜD-OST, KEPLERWEG UND KOPERNIKUSSTRASSE " DER STADT TRAUNREUT.

### Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße"

in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Traunreut, den .....

Klaus Ritter  
1. Bürgermeister

Die Stadt Traunreut hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Traunreut, den .....

Klaus Ritter  
1. Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Traunreut zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt damit in Kraft.

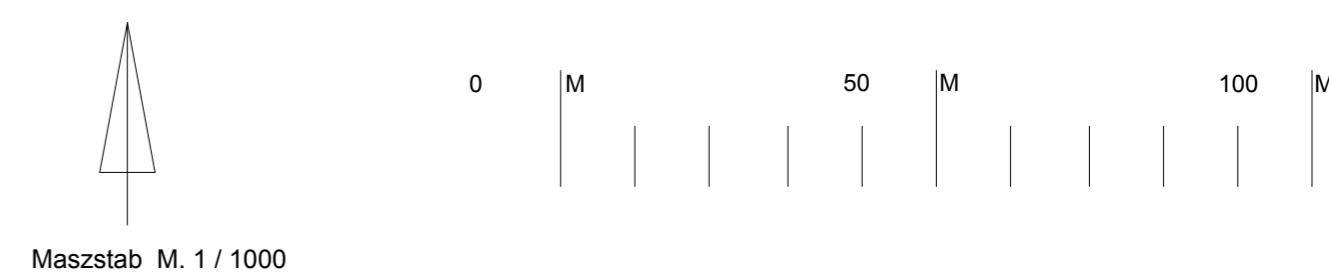
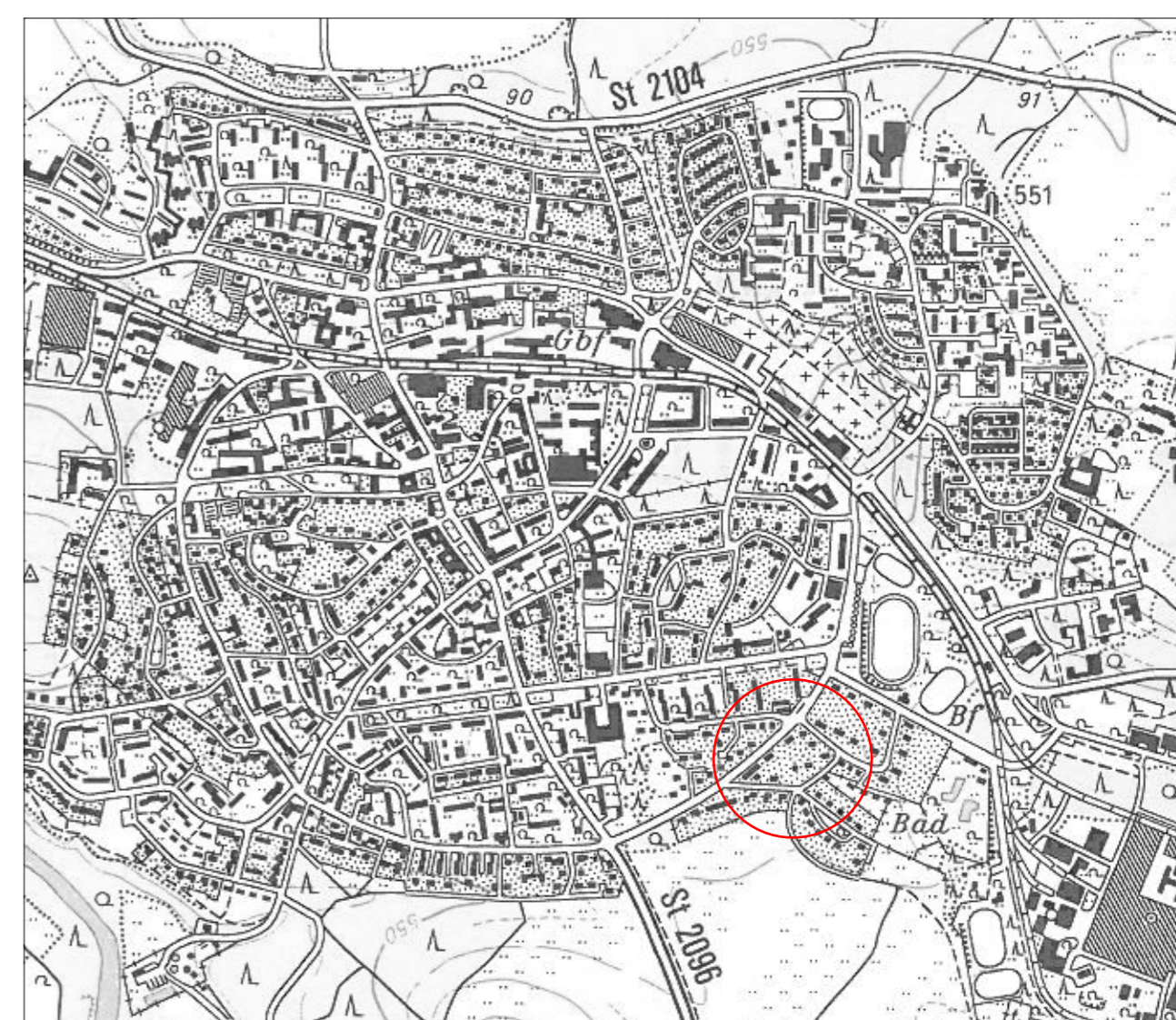
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Traunreut, den .....

Klaus Ritter  
1. Bürgermeister

## STADT TRAUNREUT

### Änderung Bebauungsplan "Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße" Fl. Nr.: 536/462



Martin Jobst Mag. Dipl. Ing. Architekt Breslauer Strasse 6 83301 Traunreut Tel. 08669/86130 Fax 861320

Traunreut, den 03.12.2019