

DIE STADT TRAUENREUT ERLÄSST AUFGRUND
 § 2 Abs.1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB),
 Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
 Art. 23 und Art. 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 und der Bauunterschiedsverordnung (BauUVV)
 diesen Bebauungsplan "HÖRPOLDING SÜDOST" als Satzung.

PLANTEIL A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Max. zulässige Grundfläche
- Bauweise, Baugrenzen**
 Einzelhäuser, max. 2 WE
 Baugrenze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Satteldach
 Firstrichtung bindend
- Verkehrsfächen**
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsstrasse)
 Bodendenkmal
 Mittelalterliches Gräberfeld
 Ein- bzw. Ausfahrten
- Grünordnung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu pflanzender Baum**
 Steinhaufen
 Tot-/Altholz/Wurzelstöcke
- Sonstige Festsetzungen**
 Carport mit Rückwand
 Maßangabe in Meter
 Schildmaß: 10m von Fahrbahnrand (wegen Radweg)
 85m Scherkeiflänge, 60 km/h Geschwindigkeitsbeschränkung (B 304)
 Abweichung zu beachten! Siehe Text Begründung
 Ausgleichsfläche: artenreiche extensive Wiese
 Ansaatfläche in der Ausgleichsfläche
 Höhenlinien
 Bahngelände
 Bundesstrasse

PLANTEIL B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummern (z.B. 868|1)

PLANTEIL C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Allgemeine Gebäudegestaltung**
 1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet, II = max. 2 Vollgeschosse, max. ZWE|Haus
 Keine Doppelhäuser zulässig
 Baukörpergrößen siehe Planteil
 Höheneinstellung und Bautypen
 1.2.1 Die seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude wird auf max. 3,50m vom RfB EG bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Außenkante der Dachdeckung festgelegt. Diese Höheneinstellung geschieht aus schallschutztechnischen Gründen.
 1.2.2 Die Höhenlage OK RfB EG über dem Bezugspunkt OK Anliegerstrasse im Bereich der festgesetzten Einfahrt beträgt max. 0,30m
 1.2.3 Die seitliche Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden darf höchstens 3,00m betragen.
 Die seitliche Wandhöhe wird gem. Art.6, Abs.3, Satz2 BayBO am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut auf Oberkante des Gelände an der Garage gemessen.
 1.2.4 Für alle Hauptgebäude und Garagen wird die Dachneigung mit 18° bis 28° festgelegt. Gleiche Dachneigung bei Hauptgebäude und Garagen ist einzuhalten. Nur Satteldächer sind zulässig mit Ausnahme erdgeschöffiger Anbauten (hier auch Fußdächer zugelassen).
 1.3 Deckung
 1.3.1 Die Dachdeckung hat mit roten oder rotbraunen kleinformigen Dachdeckungsmaterial zu erfolgen.
 1.4 Dachüberstände
 1.4.1 Der Dachüberstand wird bei allen Hauptgebäuden an allen Seiten mit mind. 0,80m (DN 28°) und max. 1,20m (DN 18°) festgelegt. Bei Garagen wird er an allen Seiten mit mind. 0,50m (DN 28°) und max. 0,80m (DN 18°) festgelegt. Dachüberstände dürfen weder in öffentliche, noch in private Flächen von Dritten hineinragen.
 1.5 Untergeordnete Bauteile, Vorbauten und Balkone
 1.5.1 Bei Hauptgebäuden dürfen Vorbauten und Balkone mit einer rechteckigen Grundform und einer kubischen klaren Bauform über die Baugrenze hervortreten. Sie müssen in leichter Konstruktion erstellt werden. Die Abstandsregeln der BayBO bleiben dabei unberührt.
 Der Grenzabstand zum Nachbarn von 2m darf nicht unterschritten werden.
 Zulässig außerhalb der Baugrenzen sind Balkone an Trauf- und Giebelseiten bis zu einer Tiefe von max. 1,25m, Wintergärten max. 2,50m tief, beide mit max. 1/3 der Hauslänge.
 1.6 Belichtung
 1.6.1 Negative Einschnitte in Dachflächen sind nicht zulässig.
 1.6.2 Dachguben sind wegen der Höhenlage aus schallschutztechnischen Gründen nicht zulässig.
 1.6.3 Dachflächenfenster max.1,50 m² u. max. 5% der gesamten Dachfläche zulässig
 1.7 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung
 1.7.1 Sonnenkollektoren, Solarzellen o. ä. sind in die Dachflächen zu integrieren, d.h. flächenbündig einzubauen bzw. parallel zur Dachneigung aufzubringen. Sie sind auch auf Vorbauten und Garagengebäuden zulässig. Aufständerungen sind nicht zulässig.
 2. **Nebenanlagen, garaden, gedeckte Stellplätze**
 2.1 Garagen und Carports sind nur auf den festgesetzten Flächen zulässig.
 2.2 Ein Nebengebäude ist außerhalb der Baugrenzen bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig.
 2.3 Abdecken von freistehenden Garagen 0,80 m von der Grundstücksgrenze und 5,00 m von der privaten Erschließungsstraße.
 2.4 Die Rückwände von Garagen und Carports sollen massiv ausgeführt werden, um lärmtechnische Außenbereiche zu B 304 zu erhalten.
 3. **Einfriedungen**

- Der Vorplatz vor Garagen darf nicht eingefriedet werden.
- Einfriedungen sind als Staket- und Maschendrahtzune bis zu einer Höhe von 1,00 m und ohne Sockelmauern zulässig. Die Unterseite muss mindestens 0,10 m von der Bodenoberfläche entfernt sein, um Tierwanderungen zu ermöglichen. Maschendrahtzune sind mit einheimischen Gehölzen zu hinterlegen.
- Festsetzungen zur Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 4.1 Beseitigte private Freiflächen
 4.1.1 Bei Stellplätzen, Garageneinfahrten, Wegen, Hauseingängen und Freisitzen sind nur wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Rosenwegen, Schotterrasen oder wasserbundene Decken zulässig.
 4.1.2 Oberflächennasser von Grundstücken bzw. Regenwasser auf Dächern sind auf dem eigenen Grundstück mit Anlagen nach Stand der Technik zu versickern. Vorplatzabwasser dürfen nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden. Diese Massnahmen sind vom Bauherren eigenverantwortlich auszuführen.
 4.1.3 Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden und ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Entsprechende Anlagen sind vom Bauherren auf eigene Kosten planen und ausführen zu lassen.
 4.2 Terrassierungen und Stützmauern sind prinzipiell unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind erlaubt bis 0,30 m ü. Gelände. Bezugspunkt hierfür ist OK Straße im Einfahrtsbereich. Eine Ausnahme besteht für die Ostseite der beiden nördlichen Hanggrundstücke.
 4.3 Grünflächen und Bewuchs
 4.3.1 Auf allen privaten Grundstücken sind pro angefangene 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche mindestens je ein kleinkroniger Laubbäum, bzw. Hochstamm-Obstbäume, zu pflanzen.
 Pflanzgröße:
 Obstbaum Hochstamm: 2x verschult, Stu 10-12 cm, oB
 kleinkroniger Laubbäum: 3 x verschult, Stu 14 - 16 cm
 Zur optischen Markierung der Ausgleichsflächen ist pro Grundstück ein Obstbau zu pflanzen (siehe Plan); Hochstamm 2x verschult, Stu 10-12, oB
 Im Zuge der Eingabplanung ist ein Freiflächenstellungsplan vorzulegen.
 4.3.2 Um eine Verschattung der Ausgleichsfläche zu vermeiden, dürfen entlang der östlichen Grundstücksgrenze bzw. der Grenze zur Ausgleichsfläche keine Hecken angepflanzt werden.
 4.3.4 Die Bäume entlang der B 304 sind als geeignete Straßenbäume zu pflanzen. Kronenansatz mind. 2,50 m. Das Lichtprofil ist im Unterhalt mind. auf 3,50m von der Fahrbahnkante freizuhalten.
 4.3.5 Schottergräten sind unzulässig. Nicht bebauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
 5. **Versorgungs- und Entsorgungsleitungen**
 5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
 5.2 Trassen bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht durch Neubaumaßnahmen und Bauplanungen beeinträchtigt werden. Dies betrifft die Lage, Zugängigkeit und Wartung.
 5.3 Die Wasserversorgung ist gesichert. Für die Erschließung des Baugebietes müssen neue Wasseranschlüsse verlegt werden.
 5.4 Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert. Für die Erschließung des Baugebietes müssen aufwendige Abwasserleitungen verlegt werden. Für die Planung und Ausführung der Bauarbeiten werden ca. 6 bis 7 Monate benötigt.
 6. **Ausgleichsmaßnahmen**
 6.1 Berechnung der Ausgleichsflächen
 Der ökologische Ausgleich ist entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung abzuhandeln. Nach dem Leitfaden "Baum im Einklang mit der Natur und Landschaft" liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet von "geringer Bedeutung" für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert). Die Einstufung der Eingriffsschwere erfolgt in Typ B (niedriger bis mitte-

- Ökologischer Ausgleich**
Entwicklungsziele
Artenreiche Extensiv-Wiese
 Strukturverbesserung und Lebensraumbesserung für Kleintiere durch Pflanzung einzelner Obstbäume, Anlage von Tot-/Altholzhaufen kombiniert mit Steinhaufen.
Maßnahmen zur Pflege
 Neuansoat einer artenreichen, autochthonen Wiese auf ca. 25% der Ausgleichsfläche. Mahd der Wiese 2 (bis 3 mal) jährlich, jedoch nicht vor dem 20.6. eines Jahres.
 Pflanzung von 5 regional typischen Obstbäumen (H.,SU 8-10).
 Anlage von Tot-/Altholzhaufen und 1 Steinhaufen.
 Wichtig ist von der Fläche abzufahren. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Bei der Pflege der Obstbäume sind naturschutzfachliche Kriterien zu beachten.
Umsetzung
 Die Umsetzung der Ausgleichsfläche hat spätestens im ersten Jahr nach der Fertigstellung der Versorgungs- und Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Eine Abgrenzung der Grundstücksgrenzen darf lediglich durch eine Markierung mit Pfählen erfolgen. Außerdem dürfen keine Spielgeräte, Gartenhäuschen oder sonstige Anlagen auf den Ausgleichsflächen platziert werden.
 Nähere Angaben zur Gestaltung der Ausgleichsflächen sind in der Begründung enthalten.
 7. **Schallschutz**
 Um den Erfordernissen des Lärmimmissions-schutzes unter den gegebenen Randbedingungen weitestgehend gerecht zu werden, sind nachfolgende die Empfehlungen aus dem schallschutztechnischen Gutachten textlich und zeichnerisch festgehalten.
 7.1 **Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen**
 Im Anschluß an die rot gekennzeichneten Fassaden dürfen auf der Höhe der Obergeschosse keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (Balkone) entstehen. Von der Festsetzung kann abgesehen werden, wenn durch bauliche Massnahmen sichergestellt werden kann, dass dort der Immissionsgrenzwert der 16.BinSchV IGW $L_{Aeq,T} = 59dB(A)$ eingehalten wird.
 7.2 **Passiver Schallschutz**
 Alle im Sinne der DIN 4109-1 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (u.a. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung hinreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schalldämmenden automatischen Belüftungsöffnungen systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen und darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel $L_{eq,T} \sim 25 dB(A)$ nicht überschreiten. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich gleichwertig sind.
 7.3 **Schallschutzmaßnahmen der Umfassungsbauweise von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen**
 Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauweise von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 zu erfüllen (Schallschutz-nachweis nach DIN 4109-1)

PLANTEIL D TEXTLICHE HINWEISE

- Hinweis Sichtdreiecke**
 1.1 Sichtdreiecke: B 304 mit der Geschwindigkeitsbegrenzung 60 km/h; Daraus ergeben sich Sichtdreiecke mit 85m Länge. Dieser Bereich ist in der Höhe von 0,80m bis 2,50m ab Fahrbahnrand von Bepflanzungen und sonstigen sich behindernden Gegenständen freizuhalten. Weiteres in der Begründung.
 2. **Hinweis Bodendenkmäler**
 2.1 Bodendenkmäler, die zu Tage treten, sind melderpflichtig.
 2.2 Im Geltungsbereich liegt das Bodendenkmal D-1-8041-0074 Reihengraberfeld des frühen Mittelalters. Die Denkmalfäche ist von Überbauung freizuhalten. Bodeneingriffe bedürfen einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG. Weiteres in der Begründungstext.
 3. **Hinweis landwirtschaftliche Nutzflächen**
 Landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen im Osten direkt an das Baugebiet an. Die durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ausgehenden Immissionen u. a. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch dann, wenn diese das übliche Maß überschreiten, sind zu dulden. Das betrifft auch Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen und Nachterbeit.
 4. **Begründung und Schallgutachten**
 4.1 Diese können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
 4.2 Die erforderliche Schallschutzklasse der Fenster und Türen errechnet sich in Abhängigkeit der Außenlärmpegel, der Schalldämmung und des Flächenanteils der Außenwand der Fensterfläche und der Raumgröße. Diese Berechnungen können demnach erst auf der Basis einer Eingabplanung durchgeführt werden.
 5. **Hinweis Bahnanlage**
 5.1 Neuanforderungen in Nähe von Bahnanlagen müssen die Mindestplanabstände nach DB Richtlinie (RIL) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" beachten.

- Entwässerung von Grundstücken darf nicht über oder auf Bahngelände geleitet werden. Versickerung in Nähe von Bahngleisen ist unzulässig. Böhneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Emissionen ausgehend vom Eisenbahnbetrieb sind, wenn notwendig, durch Schutzmaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken und auf Kosten der Grundstückseigentümer zu beseitigen.
- Betretten und Befahren der Bahnanlage ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft auszuschließen auch während der Bauzeit
- Das Überschwenken der Bahnbetriebsanlagen mit Kran, Bagger, oder sonst. Gerät ist untersagt. Dies ist zu erreichen mit dem Bau einer Überschwenkungsbegrenzung mit TÜV-Abnahme.
Hinweis
 Einzelhandelsagglomeration ist unzulässig
 7. **Hinweis Niederschlagswasser**
 7.1 Das Planungsgebiet liegt teils im Hanggelände. Inwieweit Hang- und Schichtenwasser Zusatzmaßnahmen für die Ausführung von Gründungen und Kellern notwendig machen, ist nicht bekannt. Dem Bauwilligen wird geraten ein Bodengutachten vor der Ausführung anfertigen zu lassen.
 7.2 Niederschlagswasserentsorgung wird empfohlen über eine breitflächige Versickerung. Sickerschächten wird nur in Einzelfällen zugestimmt.
 7.3 Die Vorgaben der Niederschlagswasserfestellungsverordnung (NWFVV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
 7.4 Altlastenflächen sind nicht bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenaufläßigkeiten auftreten, sind diese dem Landratsamt zu melden. In diesem Fall ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.
 7.5 Wegen der Unkenntnis der Grundwasserstände und der Versickerungsfähigkeit des Baugrunds sind vom Eigentümer vor Baumaßnahmen Bodengutachten einzuholen.
 8. **Hinweis Straßenemission**
 8.1 Der Geltungsbereich befindet sich unter Einwirkung von Straßenemissionen. Ev. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenanwahrer können gemäß der Verkehrslärmrichtlinien (VLamSchV 97) durch Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
Hinweis Kabeltrassen
 9.1 Ob sich im Geltungsbereich Kabeltrassen befinden, ist nicht bekannt. Der Bauwillige ist verpflichtet, sich diesbezüglich zu informieren und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
 9.2 Am westlichen Rand des Geltungsbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom.
 10. **Hinweis elektrische Versorgung**
 10.1 Niederspannungskabel sind in Versorgungsstreifen bzw. in der privaten Altlastenflächen zu verlegen. Weiteres in dem Begründungstext.
 10.2 Vor der Verlegung sind Höhenangaben von Erschließungsstraßen, Gehwegen und Grundstücksgrenzen notwendig.
 10.3 Ein angemessenes Zeitfenster für die Ausführung ist zu berücksichtigen.
 11. **Hinweis Ausgleichsflächen**
 11.1 Die Ausgleichsfläche wird in einem Zuge hergestellt und anteilig an die einzelnen Bauherren veräußert. Die Bauherren sind zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege der Ausgleichsflächen auf eigene Kosten verpflichtet.
 12. **Hinweis Anliegerstraße**
 12.1 Die Eintragung einer dinglichen Sicherung für die private Anliegerstraße ist notwendig.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 00.00.0000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	00.00.0000
Der Aufstellungsbeschluss ist dem öffentlich bekanntgemacht.	00.00.0000
Frühe Öffentlichkeits-§3Abs.1) und Behördenbeteiligung (§4Abs. 1)	00.00.0000 bis 00.00.0000
Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 00.00.0000 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs.2 Baugesetzbuch in der Zeit 00.00.0000 bis 00.00.0000 öffentlich ausgestellt.	00.00.0000
Mit Beschluss des Stadtrates vom 00.00.0000 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 00.00.0000 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.	00.00.0000

Traunreut, den 00.00.0000
 Bürgermeister _____ Siegel

Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt wurde im Amtsblatt der Stadt am 00.00.0000 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Traunreut
 Bürgermeister _____ Siegel

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES HÖRPOLDING SÜDOST
 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
 FLURNR. 572 UND 573|2 STADT TRAUENREUT GEMARKUNG HASSAMONING
 LAGEPLAN M 1:1000
 RNEIILUS
 Genud Cornelia Dipl.-Ing. Architektin · Kopermühlstrasse 14 · 83301 Traunreut
 Tel: 08669/2394 Fax: 08669/3525 Mobil: 0172/805266
 gpl: 11.04.2019 gpl: 23.09.2019
 gpl: 28.11.2019 gpl: 10.12.2019
 gpl: 19.11.2020
VORABZUG