

# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB "NORD-WEST II" DER STADT TRAUNREUT

GRUNDSTÜCKE: Fl.St. 1127/46, Gemarkung Traunreut

## PRÄMBEL

Die Stadt Traunreut erlässt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches, Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



## A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### 1.) GELTUNGSBEREICH

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

### 3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN

----- Baugrenze

----- Baulinie

(WA)

⊕ Nutzungsschablone

⊕ 2 Vollgeschosse zwingend

⊕ nur Hausgruppe zulässig

### 4.) VERKEHRSFLÄCHEN

----- Straßenbegrenzungslinie

▨ Private Verkehrsfläche: Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht ist dinglich zu sichern

▼ Einfahrt zwingend

### 5.) SONSTIGE PLANZEICHEN

▭ Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports (GA) und Stellplätze (S)

↔ Firstrichtung Hauptdach

⊕ Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C.) 2.2 Schachtdeckelhöhe lt. Vermessung Büro Limbus Vermessungsbüro GmbH, Traunstein

↔ 6.5 Maßangabe in Meter z.B. 6.50 m

## B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

▬ Bestehende Grundstücksgrenzen

1127/45 Flurstücknummer z.B. 1127/45

▬ Bestehende Gebäude

▭ Vorgeschlagene Baukörper

## C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Punkt 1 (1.1, 1.11, 1.12, 1.2, 1.3, 1.4) "Planungsrechtliche Festsetzungen" (Urplan) wird folgendermaßen neu gefasst:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO  
Ausnahmen gemäß §4 Absatz 3 sind nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Max. überbaubare Grundflächen baulicher Anlagen:

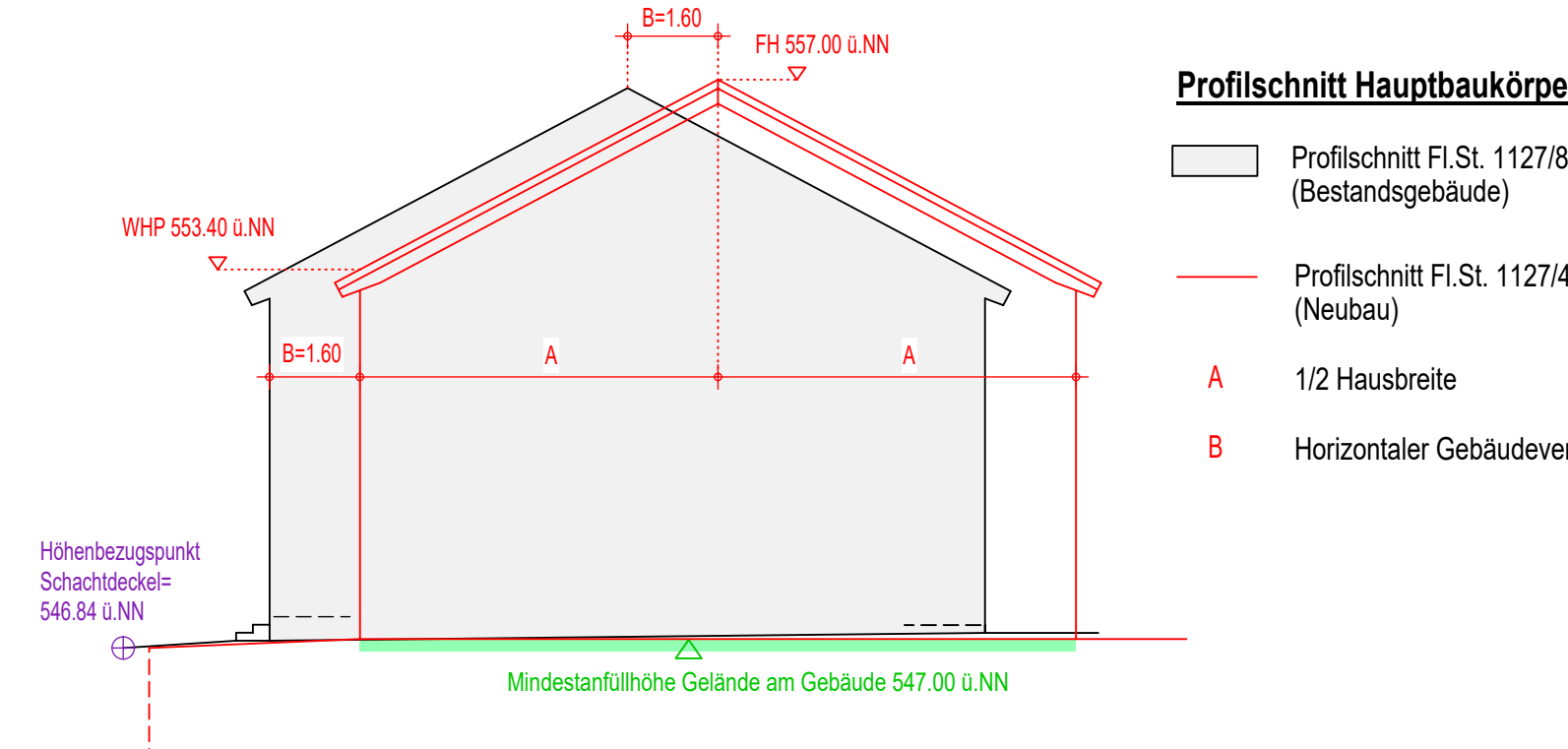
- a. Hausgruppe  
Hauptbaukörper mit Balkon und Terrasse innerhalb des Baufeldes  
Grundfläche max. 84 m<sup>2</sup>
- b. Erdgeschoßiger Wintergarten/ überdachter Freisitz bis zu einer max. Tiefe von 3.0 m auch außerhalb des Baufeldes zulässig  
Grundfläche max. 18 m<sup>2</sup>
- c. nicht überdachte Terrasse außerhalb des Baufeldes  
Grundfläche max. 15 m<sup>2</sup>
- d. Garage/ Carport  
Grundfläche max. 40 m<sup>2</sup>
- e. Nebengebäude  
Grundfläche max. 10 m<sup>2</sup>

Die zulässigen Bebauungen a. bis e. einschließlich Stellplätze, Zufahrt und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen max. 285 m<sup>2</sup> betragen.

### 2.2 Gebäudehöhe und Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkte: (siehe Planenteil)  
Schachtdeckel= 546.84 ü.NN

Die Höhe des Gebäudes (Profilschnitt) wird über einen traufseitigen Wandhöhenpunkt (WHP) und die Firsthöhe (FH) als absolute Höhenkote, bezogen auf Meereshöhe ü.NN, festgesetzt. Eine Abweichung von max. 0.10 m ist nach oben zulässig.



### Profilschnitt Hauptbaukörper

- ▭ Profilschnitt Fl.St. 1127/86 (Bestandsgebäude)
- ▭ Profilschnitt Fl.St. 1127/46 (Neubau)
- A 1/2 Hausbreite
- B Horizontaler Gebäudeversatz

Festgesetzter traufseitige Wandhöhenpunkt (WHP)  
Der traufseitigen Wandhöhenpunkt (WHP) definiert sich als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der traufseitigen Außenwand des Gebäudes. Überschreitungen durch Rücksprünge (z.B. Loggia) sind zulässig.

### 3. GARAGE, CARPORT, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLATZ

Garagen/ Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und des Bauraumes, ein Nebengebäude auch außerhalb dieser Flächen, zulässig.

Für Garagen/ Carport und Nebengebäude ist eine max. traufseitige Wandhöhe von 3.00 m zulässig. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden von Garage/ Carport/ Nebengebäude bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand.

Die Zufahrt des Grundstückes über die Nettunoallee ist unzulässig.

Die Punkte 2.1 "Dachneigung" und 2.2 "Dachdeckung" (Urplan) werden folgendermaßen neu gefasst:

### 4 Dachgestaltung

4.1 Hauptdach Hausgruppe und Garage/Carport  
Dachform: Symmetrisches Satteldach, Dachneigung 28° bis 30°

Dachdeckung : dunkel- bis naturrote Falzziegel oder Flachdachpfannen

Dachüberstand: 0.40 - 0.60 m

Für Wintergarten, überdachten Freisitz, Nebengebäude und untergeordnete Überdachungen ist die Dachform und die Dachdeckung frei wählbar.

Folgende Punkte werden zum Urplan ergänzt:

### 5. Geländemodellierung:

Die Mindestandeckung des Geländes am Gebäude ist mit der Höhe 547.00 ü.NN festgesetzt.

Das modellierte Gelände muss zur Grenze hin auf das natürliche Niveau auslaufen. In den Genehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen ist der natürlichen sowie der modellierte Geländeverlauf darzustellen.

### 6. IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "NORD-WEST II".

## D.) WEITERE HINWEISE

Hinweise werden ergänzt:

### VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KABELTRASSEN

Im Geltungsbereich können sich Versorgungseinrichtungen und Kabeltrassen befinden, die nicht überbaut werden dürfen und evtl. verlegt werden müssen.

### TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Im Geltungsbereich können sich Telekommunikationslinien befinden. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Es wird daher empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB "NORD-WEST II" DER STADT TRAUNREUT

## E.) VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Stadtrat der Stadt Traunreut hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Traunreut, den .....  
.....  
Hans-Peter Dangschat, Erster Bürgermeister

2.) Die Stadt Traunreut hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Traunreut, den .....  
.....  
Hans-Peter Dangschat, Erster Bürgermeister

3.) Die Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt der Stadt Traunreut gem. §10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft.  
Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie den Abs. 4 und des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Traunreut, den .....  
.....  
Hans-Peter Dangschat, Erster Bürgermeister