



SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Beschlussorgan	Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Sitzungstag	Bauausschuss Mittwoch, 12.11.2025
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:05 Uhr

A. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

Der Vorsitzende eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass alle Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen.

Anwesend

Vorsitz

Name	Bemerkung
------	-----------

Hans-Peter Dangschat	
----------------------	--

Mitglieder

Name	Bemerkung
------	-----------

Andrea Haslwanger	
Alexander Gruber	
Johann Jobst	
Veronika Lauber	
Michael Mollner	
Paul Obermeier	
Markus Schupfner	
Christian Stoib	
Adolf Trenker	
Josef Winkler	

Name	Bemerkung
------	-----------

	Vertretung für: Günther Dorfhuber ab 16:03 Uhr
--	---

Abwesend

Mitglieder

Name	Bemerkung
------	-----------

Günther Dorfhuber	
-------------------	--

Name	Bemerkung
------	-----------

	entschuldigt
--	--------------



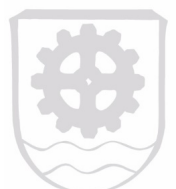
B. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

Der Vorsitzende stellte die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und erkundigte sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung. Es wurden keine Einwände vorgetragen.

C. Tagesordnung

I. Öffentlicher Sitzungsteil

TOP	Betreff	Vorlage
1	Angelegenheiten, die beschließend behandelt werden	
1.1	Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in eine Stickerei mit Textilveredelung und Versand - und Verkaufsräumen und Betrieb eines Cafes auf den Grundstücken Fl.Nr. 536/170, 536/334 und 536/117, Gemarkung Traunreut (Kantstr. 7)	2025/067
1.2	Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 22 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat	
2	Angelegenheiten, die vorberatend behandelt werden	
2.1	Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz Eglsee" der Stadt Trostberg; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB	2025/083



D. Beschlüsse

I. Öffentlicher Sitzungsteil

Zu 1

Angelegenheiten, die beschließend behandelt werden

Zu 1.1

Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in eine Stickerei mit Textilveredelung und Versand - und Verkaufsräumen und Betrieb eines Cafes auf den Grundstücken Fl.Nr. 536/170, 536/334 und 536117, Gemarkung Traunreut (Kantstr. 7)

Vorlagenummer: 2025/067

Die Antragstellerin beantragt die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in eine Stickerei mit Textilveredelung und Versand- und Verkaufsräumen und Betrieb eines Cafes.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „Stadtkern“.

Es handelt sich um eine sanierungsrechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im Sinne des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 145 BauGB) ist zu erteilen, wenn das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung nicht zuwiderläuft.

Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielen und Zwecken der Sanierung.

Hinweis:

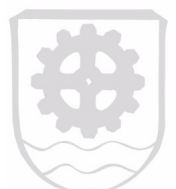
Für das Vorhaben wurde bereits eine Genehmigungsfreistellung am 08.10.2025 erteilt (Art. 58 BayBO).

Beschluss:

Die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in eine Stickerei mit Textilveredelung und Versand- und Verkaufsräumen und Betrieb eines Cafes auf den Grundstücken Fl.Nr. 536/170, 536/334 und 536/117, Gemarkung Traunreut wird erteilt (§ 145 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0



Zu 1.2

Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 22 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat

- Keine Bekanntgabe erfolgt. -

Zu 2

Angelegenheiten, die vorberatend behandelt werden

Zu 2.1

Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz Eglsee" der Stadt Trostberg; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorlagennummer: 2025/083

Der Bauausschuss der Stadt Trostberg hat in seiner Sitzung vom 15.07.2024 die frühzeitige Auslegung für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 „Heiligkreuz Eglsee“, im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1903/Teil, 1903/4, 1907, 1908, 1909, 1910, 1914/Teil und 1915/Teil, Gemarkung Heiligkreuz, Flurweg beschlossen.

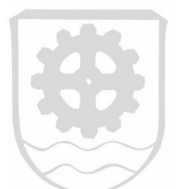
Anlass der Planung:

Der Bebauungsplan „Heiligkreuz - Eglsee“ dient der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Stadt Trostberg. So soll das bestehende Wohngebiet „Eglsee“ in Richtung Westen erweitert werden, um den erforderlichen Wohnungs- und Siedlungsentwicklungsraum für die nächsten Jahrzehnte bzgl. der Bevölkerungsprognosen abzudecken. Grundlage der Ausweisung des im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO ist die stetige Nachfrage einheimischer junger Familien nach Wohn- und Arbeitsraum. Unter zu Grundelegung des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB wird damit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, sowie der Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen Rechnung getragen.

Ziel der Planung:

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel dieses Bebauungsplanes ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Stadt Trostberg unter Berücksichtigung grünordnerischen Belange. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, Wohnraum für die Bevölkerung unter Berücksichtigung eines knappen Flächenangebots und Vermeidung unnötiger Versiegelung von Boden zu schaffen. Deshalb soll dieser Bebauungsplan dem Wohnen dienen.

Geltungsbereich:



M
sind als rechteckige Baukörper auszuführen. Hierbei muss die Traufseite mindestens 20 %
se Giebelseite.
tlichen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 5 der BayBO eingehalten werden, ist die Über-
Baugrenzen und Baulinien bis zu einer Tiefe von 1,50 m für untergeordnete Bauteile wie
der Balkone gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

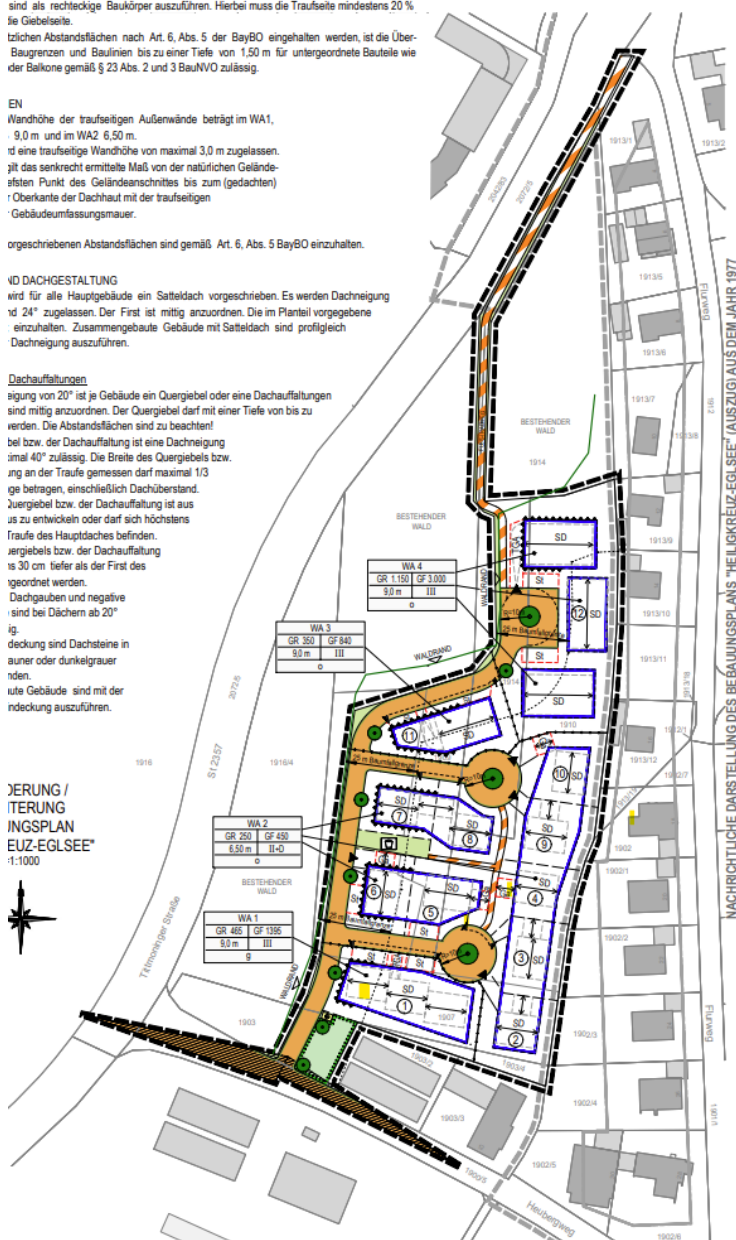
EN
Wandhöhe der traufseitigen Außenwände beträgt im WA1,
9,0 m und im WA2 6,50 m.
rd eine traufseitige Wandhöhe von maximal 3,0 m zugelassen.
zt das senkrecht ermittelte Maß von der natürlichen Gelände-
ersten Punkt des Geländeanschnittes bis zum (gedachten)
r Oberkante der Dachhaut mit der traufseitigen
r Gebäudeumfassungsmauer.

orgeschriebenen Abstandsflächen sind gemäß Art. 6, Abs. 5 BayBO einzuhalten.

ND DACHGESTALTUNG
wird für alle Hauptgebäude ein Satteldach vorgeschrieben. Es werden Dachneigung
sd 24° zugelassen. Der First ist mittig anzuordnen. Die im Planfeld vorgegebene
einzuhalten. Zusammengebaute Gebäude mit Satteldach sind profilgleich
Dachneigung auszuführen.

Dachaufkaltungen
igung von 20° ist je Gebäude ein Quergiebel oder eine Dachaufkaltungen
sind mittig anzuordnen. Der Quergiebel darf mit einer Tiefe von bis zu
werden. Die Abstandsflächen sind zu beachten!
bel bzw. der Dachaufkaltung ist eine Dachneigung
imal 40° zulässig. Die Breite des Quergiebels bzw.
ung an der Traufe gemessen darf maximal 1/3
ge betragen, einschließlich Dachüberstand.
Quergiebel bzw. der Dachaufkaltung ist aus
us zu entwickeln oder darf sich höchstens
Traufe des Hauptdaches befinden.
ergiebels bzw. der Dachaufkaltung
s 30 cm tiefer als der First des
geordnet werden.
Dachgauben und negative
sind bei Dächern ab 20°
ig.
deckung sind Dachsteine in
auner oder dunkelgrauer
nden.
ute Gebäude sind mit der
ndeckung auszuführen.

DERUNG /
ITERUNG
INGSPLAN
EUGLSEE"
1:1000



NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HEILIGKREUZ-EGLSEE" (AUSZUG AUS DEM JAHR 1977)





■ ■ ■ Geltungsbereich

Auszug Flächennutzungsplan / ohne Maßstab

Beschlussempfehlung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Heiligkreuz Eglsee“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1903/Teil, 1903/4, 1907, 1908, 1909, 1910, 1914/Teil und 1915/Teil, Gemarkung Heiligkreuz, Flurweg i.d.F. von 17.10.2025 keine Anregungen vorgebracht.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister



Schriftführung

Andrea Koppenwallner

