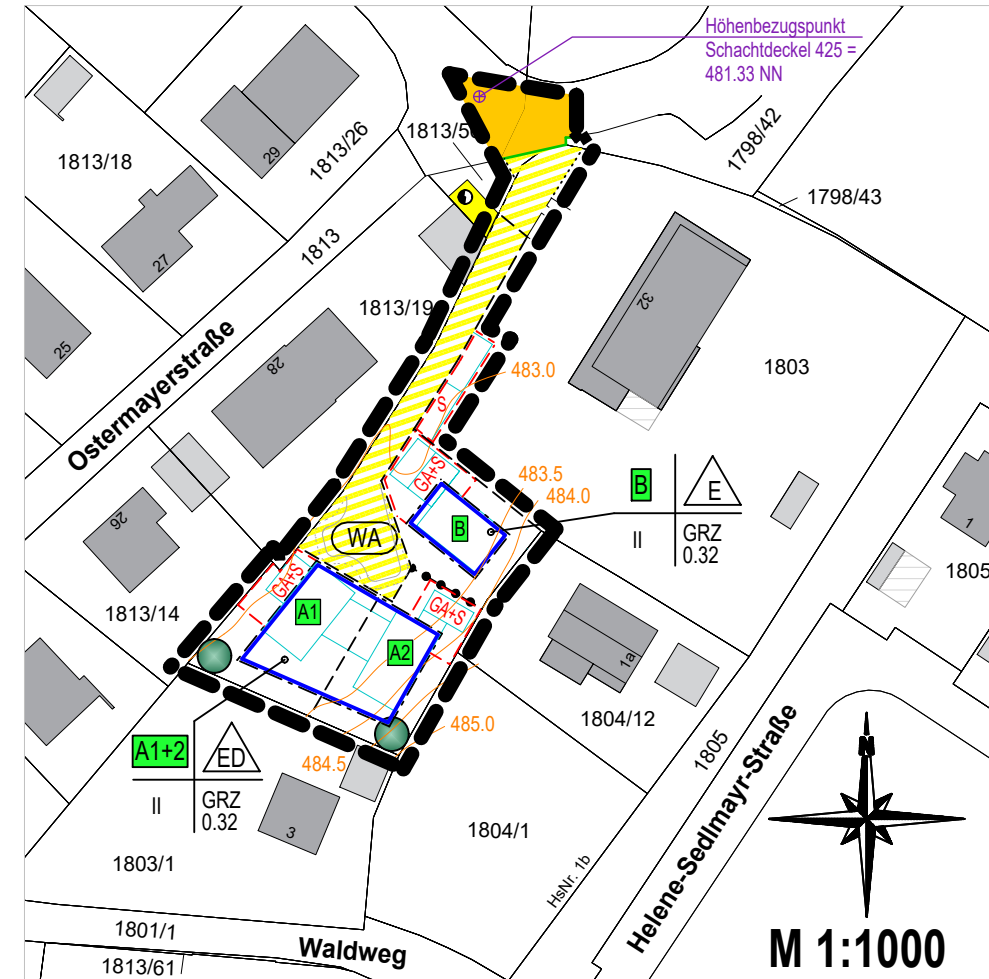


ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB
 "HEILIGKREUZ - WIMM NR.11"
 DER STADT TROSTBERG / LANDKREIS TRAUNSTEIN

GRUNDSTÜCK: TEILFLÄCHE Fl.St. 1803, Gem. Heiligkreuz

PRÄAMBEL

Die Stadt Trostberg 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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: max. 2

△E nur Einzelhaus zulässig

△ED nur Einzelhaus und Doppelhaus zulässig

Nutzungsschablone

Bereich (z.B. [B])	Bauweise (z.B. Einzelhaus)
II GRZ 0.32	2 (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze zulässig (z.B. 0.32)

4.) VERKEHRSFLÄCHEN

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

■ Öffentliche Verkehrsfläche

▨ Private Verkehrsfläche als Gemeinschaftseigentum Bereich [A]+[B]

5.) GRÜNFLÄCHEN

● zu pflanzende Bäume (von der Lage im Planteil kann abgewichen werden)

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

■ GA+S Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports (Ga) und Stellplätze (S)

●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

— — — — — Bestehende Grundstücksgrenzen

— — — — — Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

■ Bestehende Haupt- und Nebengebäude

1804/1 Flurstücknummer z.B. 1804/1

483.5 Höhenlinie Urgelände bezogen auf Meereshöhe (ü. NN)

⊕ Höhenbezugspunkt Schachtdeckel 425 = 481.33 NN
 Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C.) 2.3
 Deckelhöhe Abwasserschacht lt. Spartenauskunft der Stadt Trostberg

□ vorgeschlagene Baukörper bzw. Stellplätze

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 (WA) allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 unzulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 **Abstandsfläche**
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Zur Einhaltung der Abstandsflächen und Brandabstände kann die "Private Verkehrsfläche", jeweils bis zu einer Tiefe von max. 3.75 m, gemessen ab der Baugrenze des betroffenen Grundstückes, verwendet werden.

2.2 Wandhöhe

Die max. Wandhöhe wird bei [A1] und [A2] mit 6.80 m, bei [B] mit 6.25 m festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß vom Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut an der Traufe mit der Außenkante der Umfassungswand. Eine Überschreitung durch Loggien oder untergeordnete Rücksprünge ist zulässig. Für Garagen, Carport und Nebengebäude gilt die max. mittlere Wandhöhe gem. Art.6 Abs.9 BayBO.

2.3 Höhenfestlegung

Die zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist für die Bereiche [A] und [B] mit max. 483.50 festgesetzt. Definition: Der Höhenbezugspunkt Kanaldeckel (481.33 NN) ist im Planteil dargestellt.

- 2.4 **Max. zulässige Grundflächenzahl**
 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0.32. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die, in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Grundflächen, bis zu 100% zulässig.

- 2.5 **Anzahl der Vollgeschosse**
 Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit max. 2 (II) Vollgeschosse festgesetzt.

- 2.6 **Anzahl der Wohneinheiten**
 Max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten: Gesamtbereich [A1+2] max. 4 Wohneinheiten Einzelhaus [B] max. 1 Wohneinheit

- 2.7 **Zulässige Überschreitung der Baugrenzen**
 Für Terrassen und Balkone einschließlich deren Überdachungen ist eine Überschreitung der Baugrenzen, unter Einhaltung der Abstandsflächen, zulässig.

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 **Baukörperform**
 Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörpers entstehen, dies kann auch durch Zusammensetzung mit Nebenbaukörper erreicht werden.

3.2 Dachgestaltung

- 3.2.1 **Hauptdächer**
 Symmetrisches Satteldach Dachneigung 20° bis 28°
 Zeltdach Dachneigung 20° bis 28°

- 3.2.2 **Dächer über Garagen, Carport und Nebengebäude**
 a. Symmetrisches Satteldach Dachneigung 15° bis 22°
 b. Gründach mit extensiver Begrünung Dachneigung bis max. 4°

- 3.2.3 **Hauptgebäude und Nebengebäude**
 Dachdeckung:
 - kleinformartige Dachplatten
 - Blecheindeckung mit Stehfalz
 - Material zur Nutzung erneuerbaren Ressourcen z.B. Sonnenenergie für Solarzellen und PV-Anlagen (parallel zur Dachfläche oder flächenbündig integriert)
 - für Vorbauten, Balkonüberdachung und untergeordnete Überdachungen: auch transparente Deckung frei wählbar jedoch parallel, mittig zur Längsrichtung

- 3.3 **Fassadengestaltung**
 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen und/ oder Holzverschalte Flächen oder Massivholzwände aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich, vorzusehen.

- 4. **GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE**
 Für die Errichtung der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Trostberg anzuwenden.

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

Im Hauptbaukörper integrierte Garagen sind zulässig.

Der Stauraum zwischen Zufahrt und der privaten Verkehrsfläche muss bei Garagen/ Carports mindestens 1.0 m betragen. Der Dachüberstand darf nicht in die private Verkehrsfläche hineinragen.

- 5. **GELÄNDE**
 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.

Mindestanfüllung des Geländes am Gebäude max. 0.3 m unter Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

Stützwände:
 Stützwände sind zur Hangabsicherung, bis zu einer Gesamthöhe von 1.2 m zulässig. Als Stützwände sind ausschließlich Natursteinmauern zu verwenden.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

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

VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KABELTRASSEN

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen und Kabeltrassen, die nicht überbaut werden dürfen und evtl. verlegt werden müssen. Es wird daher empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB
 "HEILIGKREUZ - WIMM NR.11"
 DER STADT TROSTBERG / LANDKREIS TRAUNSTEIN

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 12.07.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden über diese Auslegung schriftlich informiert (§ 4 Abs.2 BauGB).

3. Die Stadt Trostberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

4. Ausgefertigt

.....
 Karl Schleid, Erster Bürgermeister
 Trostberg, den

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Trostberg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie den Abs. 4 und des §215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.

.....
 Karl Schleid, Erster Bürgermeister
 Trostberg, den