

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 19 "Tinning"

im Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 16/7 und 16/8 Gemarkung Oberfeldkirchen, Stadt Trostberg / Landkreis Traunstein nach § 13a BauGB

PRÄMBEL

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 Änderungsbereiches

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MDW) "dörfliches Wohngebiet" gem. § 5a BauNVO

3.) BAUGRENZEN UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

--- Baugrenze
GRZ 0.25 Grundflächezahl gemäß § 19 BauNVO (z.B. 0.25)

(MDW)	(E)	Gebiet: dörfliches Wohngebiet	Bauweise: nur Einzelhaus (E) zulässig
II	GRZ	II: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze	Grundflächezahl: GRZ 0.25

↔ Firstrichtung

4.) VERKEHRSFLÄCHEN UND HAUPTVERSORGUNG

— Straßenbegrenzungslinie
— öffentliche Verkehrsfläche
— Freihaltezone
— Hauptabwasserleitung Bestand
— Hauptabwasserleitung Neu
— Zufahrt

5.) GRÜNFLÄCHEN

● zu pflanzende Einzelbäume
■ private Grünfläche als Randeingrünung
■ Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz usw.

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
G/C Garage/Carport
■ Schallschutzauflagen (siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 11)
1.0 Maßangabe in Meter z.B. 1.0 m
SP Kinderspielplatz

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

— Bestehende Grundstücksgrenzen
16/7 Flurstücknummer z.B. 16/7
--- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
■ Bestehende Haupt- und Nebengebäude
1 Parzelle z.B. Parzelle 1
--- Höhenlinie Urgelände bezogen auf Meereshöhe (ü. NN) z.B. 513.5

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 (MDW) "dörfliches Wohngebiet" gem. § 5a BauNVO
1.2 Unzulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

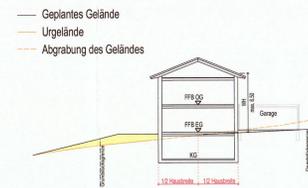
2.1 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0.25 festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen bis zu einer maximalen Größe von 30 m² und eine Tiefe von 3 m und Balkone, einschließlich der Überdachung, bis zu einer Größe von max. 12 m² zulässig.

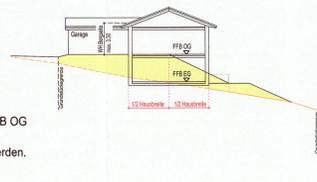
2.2 Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)

2.2.1 Einzelhäuser
Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut an der Traufe mit der Außenkante der Umfassungswand. Eine Überschreitung durch Loggien oder untergeordnete Rücksprünge ist zulässig.

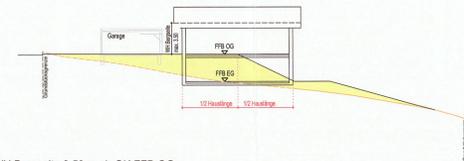
Parzelle 1:
1) Traufseitige WH 6.50 m ab OK FFB EG
2) OK FFB EG max. 518.57 m üNN



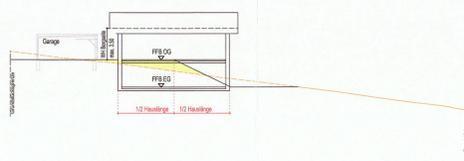
Parzelle 2 und 3:
1) Traufseitige WH Bergseite 3.50 m ab OK FFB OG
2) OK FFB OG max. 516.03 m üNN
3) Das Hauptgebäude darf nicht unterkellert werden.



Parzelle 4:
1) Traufseitige WH Bergseite 3.50 m ab OK FFB OG
2) OK FFB OG max. 516.42 m üNN
3) Das Hauptgebäude darf nicht unterkellert werden.



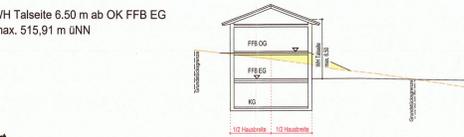
Parzelle 5:
1) Traufseitige WH Bergseite 3.50 m ab OK FFB OG
2) OK FFB OG max. 516.42 m üNN
3) Das Hauptgebäude darf nicht unterkellert werden.



Parzelle 6:
1) Traufseitige WH Talseite 6.50 m ab OK FFB EG
2) OK FFB EG max. 516.03 m üNN



Parzelle 7:
1) Traufseitige WH Talseite 6.50 m ab OK FFB EG
2) OK FFB EG max. 515.91 m üNN



2.2.2 Garagen/Carport

Für die Parzellen 2, 3, 4 und 5 sind auch Garagen/Carports mit Satteldächern und einer max. Wandhöhe von 3.50 ab OK FFB OG zulässig, wenn dadurch eine umlaufende Traufe von Wohnhaus und Garagen bzw. Carports entsteht. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden Garage / Carport bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut an der Traufe mit der Außenkante der Umfassungswand.

3. ABSTANDSFLÄCHE

Garagen/Carports im Sinne des Pkt. 2.2.2, sind innerhalb der Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsfläche zulässig. Dies gilt auch bei Grenzbebauung oder grenznaher Bebauung.

4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers darf max. 4:5 betragen. Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörpers entstehen.

4.2 Dachgestaltung

4.2.1 Hauptdächer
a. Symmetrisches Satteldach Dachneigung 18° - 26°

4.2.2 Dächer über Garagen und Carport
a. Symmetrisches Satteldach Dachneigung 18° - 26°
b. Flachdach als Gründach
c. Flachdach für die Parzelle 6 und 7 als Dachterrasse nutzbar

4.2.3 Hauptgebäude und Nebengebäude

Dacheindeckung:
- kleinformatige Dachplatten rot und braune Farbton.
- Material zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen z.B. Sonnenenergie für Solarzellen und PV-Anlagen (parallel zur Dachfläche oder flächenbündig integriert)
- für Vorbauten, Balkonüberdachungen und untergeordnete Überdachungen: auch Glaseindeckung und Metall- und Blecheindeckung zulässig
Firstrichtung:
parallel zur Längsrichtung, bei Satteldach mittig

4.2.4 Dachaufbauten

Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.

4.3 Photovoltaikanlagen und Solarkollektoranlagen

Photovoltaikanlagen und Solarkollektoranlagen sind auf allen Dächern zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

5. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

5.1 Bauräume

Garagen, Carport sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig. Stellplätze und ein Nebengebäude bis max. 10 m² sind außerhalb der Bauräume zulässig.

6. MOBILFUNKANTENNE

Das Errichten von Mobilfunkantennen ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

7. EINFRIEDUNGEN

7.1 Sockelmauern sind unzulässig.
7.2 Die Höhe aller Zaunarten darf max. 1,10 m betragen.
7.3 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien (ist gleich Grundstücksgrenze) müssen einen Mindestabstand von 0,50 m haben.
7.4 Entlang der Parzelle 2 und 3 ist die Freihaltezone mit einer Breite von einem Meter zu beachten. Einfriedungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

8. HANGWASSER + NIEDERSCHLAGSWASSER + GRÜNDUNG

8.1 Bei Neubauprojekten, bei denen Grundstücksflächen befestigt werden ist ein Überflutungsnachweis 14.9.3 der DIN 1986-100: 2016-12 zu führen. Bei den Flächen ist es unabhängig, ob sie zum städtischen Regenwasserkanal entwässern oder auf dem Grundstück einer Versickerung zugeführt werden. Bei dem Überflutungsnachweis soll nachgewiesen werden, dass für die Differenz der auf der befestigten Fläche des Grundstücks anfallenden Regenwassermenge, VRück in m², zwischen dem mindestens 30-jährigen Regenerereignis und dem 2-jährigen Berechnungsregen eine schadlose Überflutung des Grundstücks stattfinden kann, ohne das eigene Gebäude oder Nachbargrundstück zu beeinträchtigen.

Gutachten ing GmbH vom 14.05.2020 (siehe Begründung)

8.2 Die Niederschlagsentwässerung muss über den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen.
8.3 Hangwasser-Ableitungsmaßnahmen sind vorzusehen (z.B. Drainage).
8.4 Bei der Schaffung der Baugruben muss die Vorgabe aus dem Gutachten der ing GmbH zwingend beachtet werden.

9. GRÜNNORDNUNG, FREIFLÄCHE

9.1 Neue Straßenbeleuchtungen sollen blendfrei und energiesparend sein.
9.2 Befestigungen von Garagenzufahrten und Stellplätzen müssen wasserdurchlässig z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder sickerfähiger Pflasterung errichtet werden.
9.3 Nicht überbaute und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Freizeite benötigte Flächen sind zu begrünen und mit autochthonen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
9.4 Die Pflanzungen sind in der, auf die Fertigstellung der Gebäude, folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) herzustellen.
9.5 Die im Planfeld festgesetzten Bäume können in der Lage verschoben werden. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

9.6 Bepflanzung

Zulässig:
Standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume, Obstbäume, blühende Sträucher, Kletterpflanzen

Unzulässig:
Alle fremdländischen Nadelgehölze, alle giftigen Gehölze (nur im Spielplatzbereich), alle Gehölze mit strengen Wuchsformen oder Trauerformen und alle streng geschnittenen Formhecken.

Pflanzdichte:

Je angefangene 150 m² nicht über- bzw. unterbaute Grünfläche mindestens 1 Baum und 1.5 Sträucher

Bepflanzungsspezifizierung: Pflanzqualität Mindestanforderung
Großkronige Laubbäume Solitär Hochstamm, 4' verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm
Kleinkronige Laubbäume Solitär Hochstamm, 3' verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 15-20 cm
Sträucher verpflanzte Sträucher, 2' verpflanzt, Höhe 100-150 cm

Private Grünfläche als Randeingrünung:

Die Randeingrünung ist bis zu einer Breite von 5 m als 1-reihige, ab einer Breite von 5 m als 2-reihige freiwachsende Heckenstruktur auszubilden. 70 % der Gesamtlänge sind zu begrünen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 2,00 m.

10. GELÄNDEAUFFÜLLUGEN

Der Bereich der zulässigen Auffüllungen ist im Systemschnitt für jeden Parzelle dargestellt und gelb markiert. Das neu modellierte Gelände muss innerhalb dieses Bereiches liegen. Geländemodellierungen sind als Böschung bis zu einer Neigung von max. 25° oder in Stufen von max. 50 cm Höhe bei einer Breite von mindestens 100 cm zulässig. Als Stützmauern sind hierfür ausschließlich Natursteinmauern zulässig. Das Gelände muss bis mindestens 40 cm unter der OK FFB EG aufgefüllt werden. Im Grenzbereich muss die Geländemodellierung in Abstimmung mit dem Nachbarn erfolgen.

11. SCHALLSCHUTZ

Dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer), die über Fenster in den Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schalldämmten, automatischen Belüftung Führungen/Systemen/Anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raum Belüftung mit ausreichender Luftwechselszahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

LANDWIRTSCHAFT

Aufgrund der Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

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 Versorgungsanlagen" 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.

ENERGIEGEGWINNUNG

Die Nutzung von erneuerbaren Ressourcen ist ausdrücklich erwünscht. Auf die Verschattung durch Bäume ist zu achten. Diese muss gegebenenfalls toleriert werden. Umweltschonende Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Luftkollektoren zur Unterstützung der Raumheizung usw.) sollen gewählt werden.

DENKMAL/PFLEGE

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

SCHALLSCHUTZ

Wohnungsgrundrisse sollten möglichst so organisiert werden, dass in den Fassadenbereichen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind. Aufgrund der Nähe zu benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 19 - „Tinning“ im Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 16/7 und 16/8 der Gem. Oberfeldkirchen, nach § 13a BauGB Stadt Trostberg / Landkreis Traunstein

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Stadtrat der Stadt Trostberg hat in der Sitzung vom 25.09.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 16.09.2021 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Trostberg, den 20.09.2021
Karl Scheidel, 1. Bürgermeister

2.) Die Stadt Trostberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.09.2021 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.09.2021 gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Trostberg, den 08.10.2021
Karl Scheidel, 1. Bürgermeister

3.) Die Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt der Stadt Trostberg gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.11.2021 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.

Trostberg, den 01.12.2021
Karl Scheidel, 1. Bürgermeister

Planfertiger:
Arch. Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers
Aufgestellt am: 29.09.2021
Satzungsbeschluss: 29.09.2021