

ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH §13a BauGB

NR. 17 "DEISENHAM"

DER STADT TROSTBERG LANDKREIS TRAUNSTEIN

GRUNDSTÜCK: Teilfläche aus Fl.St. 958, Gemarkung Oberfeldkirchen

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
- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 17 "Deisenham"

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN, BAUWEISE

- Baugrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: max. 2
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.) VERKEHRSFLÄCHEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Abgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (nicht überdachte Terrassen sind zulässig): 20,0 m Bauverbotszone zum Fahrbahnrand der St 2091

5.) GRÜNFLÄCHEN

- zu pflanzende Bäume und Strauchgruppen (von der Lage im Planenteil kann abgewichen werden)
- private Grünfläche als Randeingrünung

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

- Ga Umgrenzung von Flächen für Garage/ Carport (Ga)
- Firstrichtung Hauptdach
- Firstrichtung Hauptdach: in 2 Richtungen möglich
- Höhenbezugspunkt Kanaldeckel D_RS26 (540.71 ü.NN)

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 942/2/2 Flurstücknummer z.B. 942/2
- Bestehende Gebäude
- 540.0 Urgelände (z. B. 540.0 ü.NN) - circa Maße
- A Parzellennummer (z.B. A)

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- 2.2 Die Mindestgrundstücksgröße muss für ein Einzelhaus 650 m² und für eine Doppelhaushälfte 300 m² betragen.

2.3 Zulässige Bebauung der Parzellen

- 2.3.1 **Bebauung Einzelhaus Parzelle A und Parzelle B**
 - a. Einzelhaus ohne Terrassen und Balkone Grundfläche max. 150 m²
 - b. Garage/ Carport Grundfläche max. 45 m²
 - c. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 30 m²
 - d. Terrassenfläche Grundfläche max. 10 m²
 - e. Balkone, Loggien (Tiefe max. 2.00 m zulässig) und Überdachung über der Terrassenfläche Pkt. d Grundfläche max. 20 m²

Die zulässigen Bebauungen a. bis e. einschließlich der Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen max. 380 m² betragen.

2.3.2 Bebauung Doppelhaus (Grundfläche je Doppelhaushälfte)

- Parzelle A**
 - a. Doppelhaushälfte ohne Terrassen und Balkone Grundfläche max. 75 m²
 - b. Garage/Carport Grundfläche max. 25 m²
 - c. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 15 m²
 - d. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 10 m²
 - e. Balkone und Loggien (Tiefe max. 2.00 m zulässig), Terrassenfläche einschließlich Überdachung Grundfläche max. 15 m²

Die zulässigen Bebauungen a. bis d. einschließlich der Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen max. 215 m² betragen.

- Parzelle B**
 - a. Doppelhaushälfte ohne Terrassen und Balkone Grundfläche max. 90 m²
 - b. Garage/ Carport Grundfläche max. 25 m²
 - c. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 15 m²
 - d. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 10 m²
 - e. Balkone und Loggien (Tiefe max. 2.00 m zulässig), Terrassenfläche einschließlich Überdachung Grundfläche max. 15 m²

Die zulässigen Bebauungen a. bis d. einschließlich der Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen je Doppelhaushälfte max. 200 m² betragen.

Bei der Bebauung als Doppelhaus sind die Terrassen, wenn sie nicht überdacht sind, außerhalb der Baufelder zulässig.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Für das Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

2.5 Höhenfestlegung

Der Höhenbezugspunkt Schachtdeckel D_RS26 = 540.71 ü.NN ist im Planenteil dargestellt.

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Einzel- bzw. Doppelhauses darf für Parzelle A max. 541.15 ü.NN und für die Parzelle B max. 541.00 ü.NN betragen.

Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)

Die traufseitige Wandhöhe des Einzel- bzw. Doppelhauses ist auf der Parzelle A mit max. 6.50 m, auf der Parzelle B mit max. 4.75 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes. Überschreitungen durch Rücksprünge (z.B. Loggia) sind zulässig.

3. GESTALTUNG

- 3.1 **Dachform/ Dachgestaltung**
 - Hauptgebäude: Dachform Satteldach - Dachneigung 24° bis 30°
 - Garage, Carport: Dachform Satteldach - Dachneigung 24° bis 30° oder begrüntes Flachdach
 - Dachdeckung Satteldach Naturrote, rotbraune kleinformatige Dachplatten
 - Firstrichtung Parallel zur Längsrichtung, mittig über Hauptbaukörper
- Für sonstige Dächer z.B. Nebengebäude, Balkonüberdachungen, Eingangsüberdachungen usw. ist die Dachform sowie die Bedachung frei wählbar.

- 3.2 **Dachaufbauten**

Für das Einzel- bzw. Doppelhaus ist ein mittiger Quergiebel (Verschiebung bis max. 1.0 m möglich) bis max. 1/3 der Gebäudelänge, jedoch nicht breiter als 5 m, zulässig. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung, max. 5° steiler als das Hauptdach, auszuführen. Der First des Quergiebels muss mind. 0.30 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen.

- 3.3 **Dachflächenfenster / Dachverglasung**

Die Summe aller auf dem Dach liegenden Verglasungen darf max. 1/10 der Grundfläche betragen.

- 3.4 **Sonnenkollektoren**

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern müssen in der Ebene der Dachfläche oder parallel zur Dachfläche eingebaut werden. Der höchste Punkt der Kollektoren muss deutlich unterhalb des Firstes liegen.

4. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

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

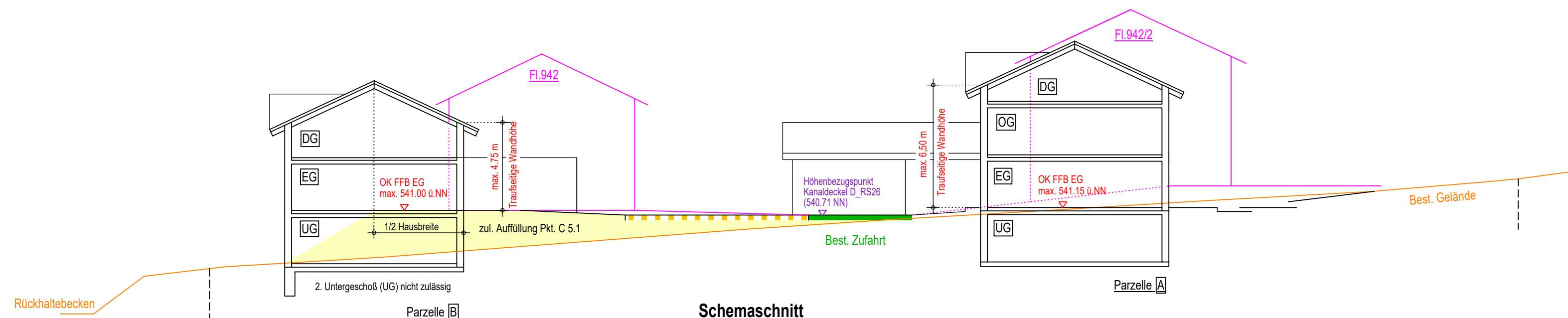
Anzahl und Anordnung der Stellplätze
Für die Errichtung der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Trostberg anzuwenden.

5. GELÄNDE UND EINFRIEDUNGEN

- 5.1 **Geländemodellierung: Parzelle A**

Die Mindestandeckung des Geländes wird, entlang der Hauskanten des Einzel- bzw. Doppelhauses auf 0,30 m unter dem Fertigfußboden im Erdgeschoß festgesetzt.

Parzelle B
Im Schemaschnitt ist der zulässige Auffüllungsbereich dargestellt. Das Gelände ist so zu modellieren, dass die Auffüllung entlang der Garagen und Carports max 1.0 m unterhalb des Fertigfußbodens (Ga/C) liegt.



Die entstehenden Böschungen sind unter Beachtung des zulässigen Böschungswinkels ohne Stützwände in das Gelände einzupassen. 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.

- 5.2 **Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.00 m über dem Gelände nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Als geschlossene Einfriedungen gelten: Mauern, Holzwände, Gabionen und Einfriedungen, die mit Matten und Folien bespannt oder mit ähnlichem Material verkleidet werden. Die Unterkante muss mind. 0.10 m von der Bodenoberfläche entfernt sein, um Tierwanderungen zu ermöglichen.

- 6. **ENTWÄSSERUNG**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennverfahren, d. h. in den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden. Das auf den Grundstücken anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist über einen Regenwasserkanal in das Sickerbecken einzuleiten. Eine Verwendung von Dachwasser als Brauchwasser in Haus und Garten ist zulässig.

7. GRÜNORDNUNG

- 7.1 Für Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen sind z.B. wassergebundene Decken, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig.

- 7.2 Nicht überbaute und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Freisitze benötigte Flächen sind zu begrünen.

- 7.3 Verschotterung des Gartens ist unzulässig. Eine Schotterfläche von max. 10 m² ist zulässig.

- 7.4 **Bepflanzung Randeingrünung**

zulässig: standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume
Pflanzdichte: je 200 m² Fläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

IMMISSIONEN

Durch die St 2091 ist mit Verkehrsgeräuschimmissionen im Geltungsbereich zu rechnen. An den der Staatsstraße zugewandten Gebäudeseiten ist mit höheren Lärmeinwirkungen zu rechnen. Auch in den Freibereichen wird Verkehrslärm deutlicher wahrnehmbar sein.

Auf eine grundrissorientierte Planung ist zu achten, die sicher stellt, dass an den straßenzugewandten Fassadenbereichen, in denen sich Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern befinden, nachts keine höheren Beurteilungspegel als 44 dB(A) erreicht werden. Sollten die Werte nicht eingehalten werden, so ist bei Schlaf- und Kinderzimmern eine lärmarme und schalldämmende Lüftungseichrichtung vorzusehen.

LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

In der Umgebung des Geltungsbereiches liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, KABELTRASSEN UND TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinien GW 125. Es wird dringend empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

OBERFLÄCHENWASSER

Von den angrenzenden Grundstücksflächen ist mit Oberflächenwasser zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen sind in der Planung und Ausführung der baulichen Anlagen zu ergreifen.

ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH §13a BauGB

NR. 17 "DEISENHAM"

DER STADT TROSTBERG LANDKREIS TRAUNSTEIN

E.) VERFAHRENSVERMERKE

- 1.) Der Bauausschuss der Stadt Trostberg 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. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Trostberg, den .

.....
Karl Schleid, Erster Bürgermeister

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

Trostberg, den .

.....
Karl Schleid, Erster Bürgermeister

- 3.) Die Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt der Stadt Trostberg 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.

Trostberg, den

.....
Karl Schleid, Erster Bürgermeister