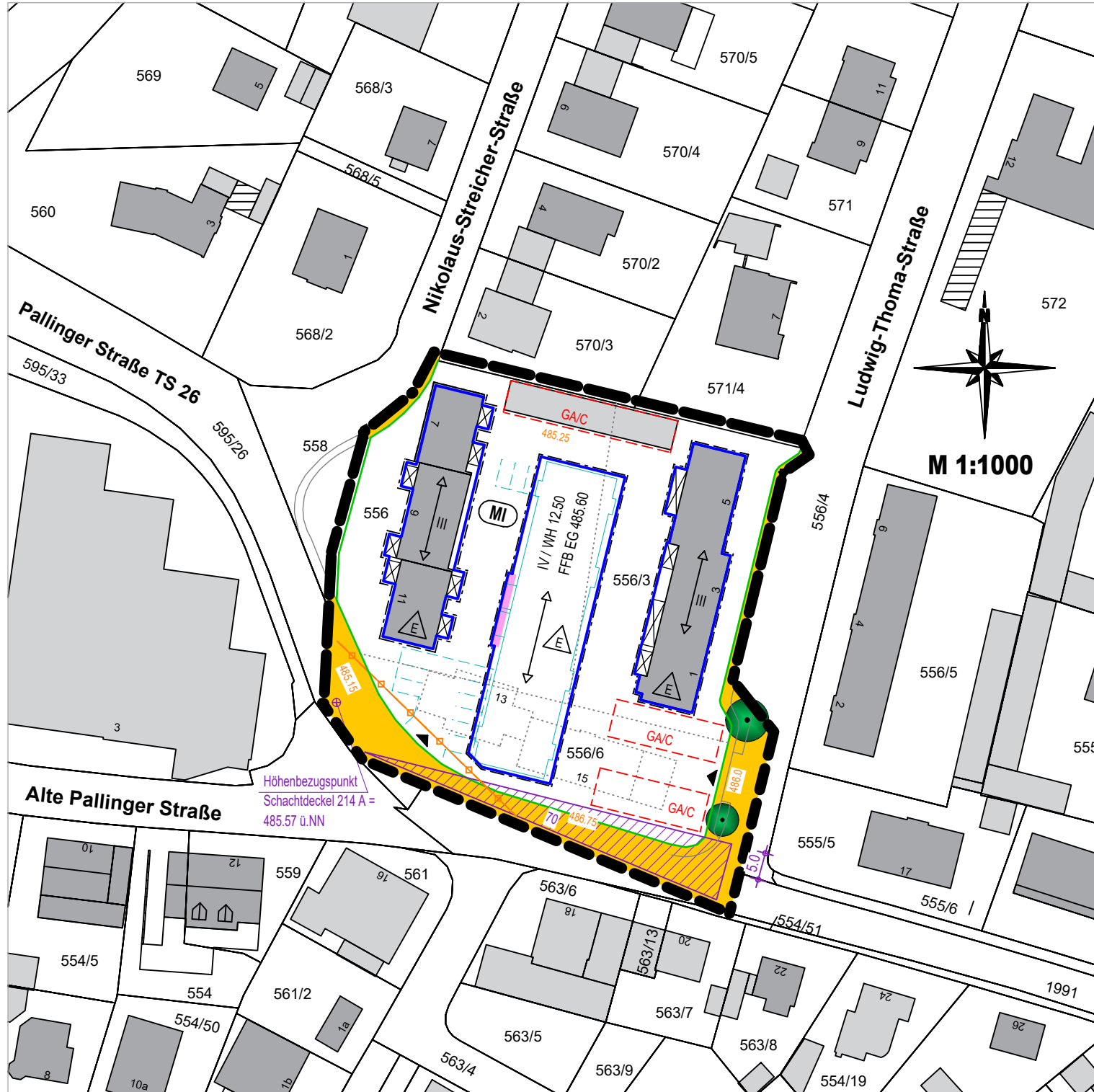


ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH §13a BauGB
NR. 3 "NÖRDLICH DER PALLINGER STRASSE"
DER STADT TROSTBERG LANDKREIS TRAUNSTEIN

GRUNDSTÜCK: Fl.St. 556/6, Fl.St. 556 und Fl.St. 556/3, Gemarkung Trostberg

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

(MI) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN, BAUWEISE

--- Baugrenze

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: max. 3

IV / WH 12.50 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (max. 4) mit einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von max. 12.50 m (Erläuterung unter Punkt C.) 3.3

FFB EG 485.60 max. Höhe der Oberkante des Fertigfußboden Erdgeschoss (z.B. 485.60 m) über NN (Normalnull bezogen auf Meereshöhe)

△ nur Einzelhaus zulässig

4.) VERKEHRSFLÄCHEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

— Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

◇◇ unterirdische Versorgungsleitung (Abwasserkanal)

● vorhandene Bäume im Straßenbegleitgrün

70 Sichtdreieck mit Masszahl der Schenkellängen in Meter (z.B. 70 m)

▼ Ein- und Ausfahrt

5.) SONSTIGE PLANZEICHEN

Ga/C Umgrenzung von Flächen für Garage/ Carport (Ga/C)

↔ Firstrichtung Hauptdach

⊕ Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage (Erläuterung unter Punkt C.) 3.4
Schachtdeckel 214 A = 485.57 ü.NN
Deckelhöhe Abwasserschacht lt. Spartenauskunft der Stadt Trostberg

abweichende Abstandsflächen (siehe Punkt C.) 2)

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

572 Flurstücknummer z.B. 572

Bestehende Gebäude

Aufzulösende Grundstücksgrenzen und abzubrechende Gebäude

Vorgeschlagene Baukörper/ Stellplätze

486.0 Urgelände (z. B. 486.0 ü.NN) - circa Maße

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(MI) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- ABSTANDSFLÄCHE**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Ausgenommen ist, die im Planteil dargestellten abweichende Abstandsfläche im Bereich der Balkone einschließlich Überdachung. Die Abstandsfläche vor den Balkonen (Tiefe bis max. 2.50 m vor der Außenwand) bleibt bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht.

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO sind Grenzgaragen zu den Grundstücken Fl.St. 570/30 und 571/4 bis zu einer Gesamtlänge von max. 32.00 m in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Grundflächenzahl GRZ**
Die Grundflächenzahl GRZ wird mit max. 0.4 festgesetzt.
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ II) darf einschließlich der Garagen/ Carports, Stellplätze und Nebengebäude sowie sonstige versiegelte Flächen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) um mehr als 50 % überschritten werden und ist bis max. 0.8 zulässig.
 - Geschoßflächenzahl GFZ**
Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (Urplan) entfällt.
 - Anzahl der Vollgeschosse**
Die Festsetzung der bestehenden Gebäude wird aus der 26. Änderung mit 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze übernommen.
Für den Neubau sind 4 Vollgeschosse mit einer max. traufseitigen Wandhöhe zulässig. 12.50 m festgesetzt.
 - Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) - Neubau**
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Fertigfußboden des Erdgeschoßes (FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes. Überschreitungen durch Rücksprünge (z.B. Loggia) sind zulässig.

Höhenfestlegung FFB EG:
Der Höhenbezugspunkt Schachtdeckel 214 A = 485.57 ü.NN ist im Planteil dargestellt. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 485.60 ü.NN betragen.

- DACHGESTALTUNG**
Hauptdächer
Symmetrisches Satteldach Dachneigung 16° - 24°

Dächer über Garagen/ Carports und Nebengebäude
Symmetrisches Satteldach Dachneigung 16° - 24°
Gründach mit extensiver Begrünung Dachneigung bis max. 12°
Flachdach

- 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.

- SICHTDREIECKE**
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich um mehr als 0.80 m über die Fahrbahnebene erheben.
Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- oder anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

D.) WEITERE HINWEISE

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 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.

Es wird daher empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

EMISSIONEN
Auf die von der Kreisstraße TS 26 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV / Verkehrslärmschutzrichtlinie VLärmSchR).

ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH §13a BauGB
NR. 3 "NÖRDLICH DER PALLINGER STRASSE"
DER STADT TROSTBERG LANDKREIS TRAUNSTEIN

E.) VERFAHRENSVERMERKE

- 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

- 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

- 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