Die Stadt Trostberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d.G. vom 18.12.2025, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d.G. vom 23.12.2025, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d.G. vom 23.12.2025, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d.G. vom 03.07.2023 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zul. geändert d.G. vom 12.08.2025 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Baugebiet wird im Geltungsbereich der 29. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 „Heiligkreuz-Eglsee" als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungsarten sind unzulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundfläche (GR) der Hauptgebäude gemäß § 19 Abs.2 BauNVO, die Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO und durch die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO. Die nachfolgend angegebenen Werte gelten als Maximalwerte.

Im WA1 gilt:		Im WA2 gilt:	
Grundfläche (GR):	465 m²	Grundfläche (GR):	250 m²
Geschossfläche (GF):	1.395 m²	Geschossfläche (GF):	450 m²
Anzahl der Vollgeschosse:	III	Anzahl der Vollgeschosse:	II+D
Im WA3 gilt:		**Im WA4 gilt:**	
Grundfläche (GR):	350 m²	Grundfläche (GR):	1.150 m²
Geschossfläche (GF):	840 m²	Geschossfläche (GF):	3.000 m²
Anzahl der Vollgeschosse:	III	Anzahl der Vollgeschosse:	III

Für das WA1 wird eine geschlossene und für WA2, WA3 und WA4 eine offene Bauweise festgesetzt.

2.0 GEBÄUDEFORM
Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper auszuführen. Hierbei muss die Traufseite mindestens 20 % länger sein als die Giebelseite.
Sofern die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 5 der BayBO eingehalten werden, ist die Überschreitung von Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Erker oder Balkone gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

3.0 GEBÄUDEHÖHEN, HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DES ANGRENZENDEN GELÄNDES

3.1 Die maximale Wandhöhe der traufseitigen Außenwände beträgt im WA1, WA3 und WA4 9,0 m und im WA2 6,50 m. Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG) bis zum (gedachten) Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der traufseitigen Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
Für Garagen wird eine traufseitige Wandhöhe von maximal 3,0m zugelassen, gemessen ab OK Fertiggelände.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind gemäß Art. 6, Abs. 5 BayBO einzuhalten.

3.2 Die Höhenlage der Hauptgebäude wird mit der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG) für jede Bauparzelle gesondert festgesetzt. Die Höhenangaben in Meter über Normal Null beziehen sich auf des Höhenbezugssystem DHHN2016. Sämtliche weiterführende Planungen bzw. Bauausführungen innerhalb des Geltungsbereiches, sind auf dieses Höhensystem zu beziehen und ggf. vor Ort zu überprüfen.
Grundlage hierfür ist der Vermessungsplan der Limbus Vermessung GmbH vom 29.08.2025

3.3 Die Andeckung des Geländes unmittelbar am Gebäude wird mit 0,15 cm bis maximal 0,30 cm unter dem Höhenwert der Oberkante des Fertigfußbodens im EG (FOK EG) festgesetzt.

4.0 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

4.1 Als Dachform wird für alle Hauptgebäude ein Satteldach vorgeschrieben. Der First ist mittig anzuordnen.
Die im Planteil vorgegebene Firstrichtung ist einzuhalten.
Es werden Dachneigungen zwischen 14° und 24° zugelassen.

4.2 Für die Dacheindeckung sind Dachsteine in naturroter bis brauner oder dunkelgrauer Farbe zu verwenden.

4.3 Zusammenhängende Gebäude mit Satteldach (z.B. Bauparzelle 1) sind profilgleich mit gleicher Wandhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

4.4 Quergiebel und Dachauffaltungen, Dachgauben und negative Dacheinschnitte

4.4.1 Ab einer Dachneigung von 20° ist je Gebäude ein Quergiebel oder eine Dachauffaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen. Eine Dachneigung von 25° bis maximal 40° ist zulässig. Der First des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung muss mindestens 30 cm tiefer angeordnet werden, als der First des Hauptdaches.
Die Breite der Dachauffaltung (an der Traufe gemessen) darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.
Bei Quergiebel darf die Breite inkl. Dachüberstand 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
Die Traufe des Quergiebels darf sich höchstens 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches befinden.

DACHAUFFALTUNG

QUERGIEBEL

4.4.2 Untergeordnete Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind bei Dächern ab 20° Dachneigung zulässig.
Die Summe aller Dachgauben- / Dacheinschnittbreiten darf 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand von der Gaubenaußenhaut bzw. eines Dacheinschnittes zur Gebäudegiebelwand muss mindestens 1,50 m betragen.

5.0 NEBENANLAGEN
Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von max.15 m³ und einer Höhe von nicht mehr als 3,0 m sowie sonstige verfahrensfreie Bauvorhaben können nur zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen.

6.0 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN
Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Trostberg mit Stand 01.10.2025. Die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Ein Mindestabstand von 2,0 m von der Tiefgaragenaußenwand bis zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.
Die Erschließung der Tiefgaragen hat in dem dafür vorgesehenen Bereich zu erfolgen.

7.0 EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m, gemessen von der fertigen Straßen- / Gehwegoberkante, nicht überschreiten. Zugelassen sind Maschendrahtzäune oder Doppelstab-Metallgitterzäune, Holzzäune mit Querbrettern oder als Lattenzäune. Die Grundstückseinfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m auszuführen, so dass eine ungehinderte Kleintierwanderung ermöglicht wird.
Geschlossene Einfriedungsmauern sowie Ziermauerwerk sind im Bereich der öffentlichen Straße unzulässig. Im Bereich der Wendekreisel ist zwischen Straßenkante und Einfriedungen ein Rangiersicherheitsabstand von 1,0 m freizuhalten. Ebenso dürfen bei den Planstraßen B und C Einfriedungen nur mit einem Abstand von 0,5 m zur Straßenkante errichtet werden. Diese Randbereiche sind dauerhaft freizuhalten von Einfriedungen jeglicher Art, Bebauungen, Anpflanzungen und sonstigen beweglichen Gütern.

8.0 SICHTDREIECKE
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die fertige Straßenoberkante in der Straßenmitte nicht mehr als 0,80 m überragen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitende Anlagen errichtet werden, noch Gegenstände gelagert oder platziert werden.

9.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Im Bereich der bestehenden Hauptversorgungs-Gasleitung, welche entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft (siehe nachrichtliche Darstellung im Planteil), ist ein Sicherheitsabstand von 3,0 m links und rechts der Leitung zu beachten. Der Betreiber der Gasleitung (Energienetze Bayern) ist frühzeitig vor Beginn der Grabungs- und Bauarbeiten im Kreuzungsbereich des Fuß- und Radweges im Norden des Plangebietes zu informieren. Die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen sind abzustimmen.

10.0 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 GRUNDRISSORIENTIERUNG UND PASSIVER SCHALLSCHUTZ
Wohngrundrisse sind so zu planen, dass zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und die zur Belüftung dieser Räume notwendig sind, nicht in den **blau** markierten Bereichen (siehe Abbildung 2) zu liegen kommen.
(Im Planteil mit ▲ ▲ ▲ markiert.)

Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind die betroffenen Aufenthaltsräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei völlig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

10.2 AUSSCHLUSS VON AUSSENWOHNBEREICHEN
Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche sind im Anschluss an die in Abbildung 1 **rot** gekennzeichneten Bereiche ab einschließlich dem 2. Obergeschoss unzulässig. Schallschutzmaßnahmen sind hier notwendig.

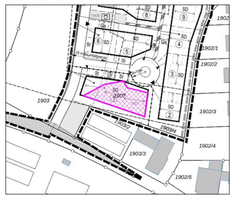
Abbildung 1

Abbildung 2

10.3 EINZUHALTENDE IMMISSIONSRICHTWERTE AUF DEN BAUPARZELLEN 1 - 3 SOWIE 5 UND 6
Auf den Bauparzellen 1 bis 3, 5 und 6 dürfen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) aa) BauGB zum Schutz vor anlagenbedingten Geräuscheinwirkungen die folgenden Werte - abweichend von den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet - nicht überschritten werden:

Tagzeit: 60 dB(A)
Ungünstigste volle Nachtstunde: 45 dB(A)

10.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR ANLAGENBEDINGTEM GEWERBELÄRM
Gebäudegrundrisse auf der Bauparzelle 1 sind so zu organisieren, dass in dem in nebenstehender Abbildung **rosa** gekennzeichneten Bereich **keine** Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, d. h. keine öffenbaren Außenbauteile (Fenster, Türen) zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (z.B. Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer) entstehen.



Alternativ sind diese durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B.Eigenabschirmung des Gebäudes, erhöhte geschlossen ausgeführte Brüstungen, vorgesetzte feststehende Glaselemente / -fassaden, verglaste Loggien, Schallschutzerker) so abzuschirmen, dass die für die Bauparzelle festgesetzten Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) nachweislich eingehalten werden. Dieser Nachweis ist im Einzelgenehmigungsverfahren zu erbringen.

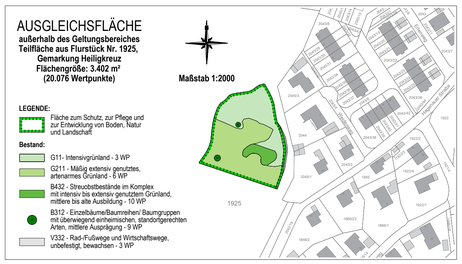
11.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

11.1 NEUPFLANZUNG VON BÄUMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH
Im Zentrum der Wendehammer ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Ebenso sind im Randbereich der Erschließungsstraße (wie in der Planzeichnung dargestellt) an geeigneten Stellen weitere Bäume innerhalb von sog. Baumscheiben vorzusehen. Geringfügige Abweichungen zu den durch das Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind möglich, sofern die Pflanzung ortsnah durchgeführt wird.
Für die Pflanzung sind standortgerechte und heimische Laubbäume I. bis II. Ordnung zu verwenden. Zu pflanzen sind Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind umgehend, spätestens innerhalb der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) gleich- oder höherwertig zu ersetzen.

11.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN
Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 284 m² innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der durch das Planzeichen "Ausgleichsfläche" gekennzeichneten Fläche sowie im Umfang von 3.402 m² außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstückes Flur-Nr.1925, Gemarkung Heiligkreuz, Stadt Trostberg.

11.2.1 Entwicklungsziel für den Bereich innerhalb des Geltungsbereiches: B432 - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung, 9 WP (10 WP - 1 WP für timelag).
Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
Pflanzmaßnahmen
- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen regionaler Sorten
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv. mB, Stammumfang mindestens 12-14 cm

Pflegemaßnahmen
- Aushagerung durch mind. 4-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr über 3 Jahre; ab dem 4. Jahr: extensive Nutzung durch 2- bis 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr. Die 1. Mahd darf erst ab dem 15.06. durchgeführt werden, die letzte Mahd sollte möglichst ab Oktober stattfinden.
- Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden.



11.2.2 Entwicklungsziel für den Bereich außerhalb des Geltungsbereiches: B441 - Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, 11 WP (12 WP - 1 WP für timelag).
Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
Pflanzmaßnahmen
- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen regionaler Sorten
- Pflanzabstand ca. 10 - 12 m
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv. mB, Stammumfang mindestens 12-14 cm

Pflegemaßnahmen
- Aushagerung durch mind. 4-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr über 3 Jahre
- Maßnahmen zur Artanreicherung (im 4. Jahr): Leichtes Anreißen der Grasnarbe, Ansaat von artenreichem Extensivgrünland (autochthone Saatgutmischung oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche der Einheit G214-GU651E)
- Pflege (ab dem 4. Jahr): Extensive Nutzung durch 2- bis 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr. Die 1. Mahd darf erst ab dem 15.06. durchgeführt werden, die letzte Mahd sollte möglichst ab Oktober stattfinden.
- Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden.

12.0 NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSER

12.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Demzufolge sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. mit versickerungsfähiger Pflasterdecke (z.B. Platten, Pflaster- oder Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) oder als befestigte Vegetationsflächen auszuführen.

12.2 Dachflächenwasser sowie gering belastetes Oberflächenwasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Dabei sind die Anforderungen der DWA-Arbeitsblätter A 138-1 einzuhalten.

12.3 Die Eignung des Untergrundes wurde betreffend einer möglichen Versickerung untersucht. Dem Gutachten Nr. S0035, Stand: 20.08.2025 der IGEWA GmbH zufolge, lässt sich gesammeltes Niederschlagswasser mittels geeigneter Sickeranlagen in dem vorhandenen stark durchlässigen Postglazialschotter (Kies mit geringem bis moderatem Anteil an Sand und Steinen, der durchgehend locker gelagert ist) gut versickern.

12.4 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Bei Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich.
Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vernachlässigen.

12.5 Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

12.6 Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für die angrenzenden Grundstücke und Bebauungen durch die neuen Baumaßnahmen sind unzulässig.
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

HINWEISE DURCH TEXT

13.0 VOGELSCHUTZ
Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Türe hinausgehen, sollen als Vogelschutzverglasung mit geringer Außenreflexion (maximal 15 %) ausgeführt werden. Auf den Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" wird verwiesen. Auf Eck- und Durchsicht-Situationen sollte verzichtet werden.
In unmittelbarer Umgebung von großen Glasscheiben sollten keine Futterstellen oder hohe Vegetation vorgesehen werden, da diese die Vögel in die Nähe der Glasscheiben locken.

Bei Fällarbeiten im Randbereich des bestehenden Waldes ist zu beachten, dass diese nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden dürfen (d.h. nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar). Müssen die Arbeiten in zu begründender Weise innerhalb der Brutzeit stattfinden, ist das Gebiet im unmittelbaren Vorfeld fachgerecht auf Individuen zu überprüfen.

14.0 ERRICHTUNG VON BELEUCHTUNGSANLAGEN
Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig. Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen:

1.) Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
2.) Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LED´s zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.
3.) Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
4.) Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mindestens 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
5.) Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten" (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen. Eingesetzte Lampen der Außenbeleuchtung müssen in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Geneigte Lampen sind unzulässig.
6.) Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (maximal ein Meter über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

Zudem ist eine direkte Beleuchtung der Gehölze unzulässig.

15.0 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN
Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung konnten keine Altlasten festgestellt werden. Eine Anfrage beim Landratsamt Traunstein zu bekannten Bodenverunreinigungen oder Altlasten hat ergeben, dass die Flächen nicht im Altlastenkataster erfasst sind. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind diese dem Landratsamt Traunstein oder dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu melden.

16.0 BODENSCHUTZ BEI PLANUNG / DURCHFÜHRUNG VON BAUVORHABEN
Die DIN 19639 ist einzuhalten. So ist u.a. darauf hinzuwirken, dass die Erhaltung / Wiederherstellung naturnaher Böden, die Vermeidung / Minderung von Bodenverdichtung, Gefügeschäden, Bodenerosion, Schadstoffeinträge und -freisetzungen, sowie schonende und rechtskonforme Verwertung von Bodenaushub gewährleistet werden.

17.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Gemäß Art.8 Abs.1 BayDSchG ist derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Traunstein oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Nach Art.8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

18.0 GRUNDWASSER
Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung (siehe Gutachten der IGEWA GmbH) wurde festgestellt, dass Grundwasser in einer Tiefe von etwa 7,30 m unter Oberkante Gelände anzutreffen ist. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

19.0 REGENWASSERNUTZUNG
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

20.0 ERSCHLIESSUNG

20.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG
Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die neu zu errichtende Erschließungsstraße, die im Süden in den Heubergweg mündet. Dieser schließt etwas weiter westlich an die Tittmoninger Straße (Staatsstraße St 2357) an.

20.2 WASSERVERSORGUNG
Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.

20.3 ABWASSERBESEITIGUNG
Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der kommunalen Abwasserbeseitigung zur Reinigung zuzuführen.

20.4 STROMANSCHLUSS
Für Kabel-Hausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

20.5 ERNEUERBARE ENERGIEN
Eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) ist für den eigenen Verbrauch zu prüfen und nach Möglichkeit zu nutzen. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen (Leitungsstränge, Schächte, etc.).

21.0 BAULICHER SCHALLSCHUTZ
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109:1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

22.0 BRANDSCHUTZ
Der Art. 31 BayBO ist einzuhalten. Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sowie entsprechendes Löschwasser ist sicher zu stellen. Die Feuerwehrzufahrten sind zu kennzeichnen und freizuhalten. Die Feuerwehrrettungswege müssen jederzeit befahrbar (befestigt) sein und von Schnee freigehalten werden.

23.0 SCHUTZ VOR BAUMFALL
In Teilbereichen des Planungsgebietes besteht aufgrund des westlich gelegenen Waldgrundstücks Windwurfgefahr. Da der Abstand zu den Bäumen z.T. geringer als 25 m (Baumfallgrenze) ist, besteht in diesem Bereich die Gefahr von Schnee- und Eisbruch. Bei Dachausführungen im Gefahrenbereich ist eine Verstärkung der Dachkonstruktion zu berücksichtigen.
Eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung (§ 1018 BGB; Grunddienstbarkeit) von Seiten des jeweils betroffenen Bauwerbers zu Gunsten der bewaldeten Flurstücke wird empfohlen. Diese stellt den Grundbesitzer jedoch ausschließlich bei Sachschäden von der Haftung frei.

24.0 GUTACHTEN
Die in den Satzungstexten genannten Gutachten und Berichte sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Trostberg hat in der Sitzung vom ..... die 29. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr.13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 29. Bebauungsplanänderung / Erweiterung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 29. Bebauungsplanänderung / Erweiterung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 29. Bebauungsplanänderung / Erweiterung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der 29. Bebauungsplanänderung / Erweiterung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

6. Der Bauausschuss der Stadt Trostberg hat mit Beschluss vom ..... die 29. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Trostberg, den .....

.....
(Karl Schleid, Erster Bürgermeister) Siegel

7. Ausgefertigt
Trostberg, den .....

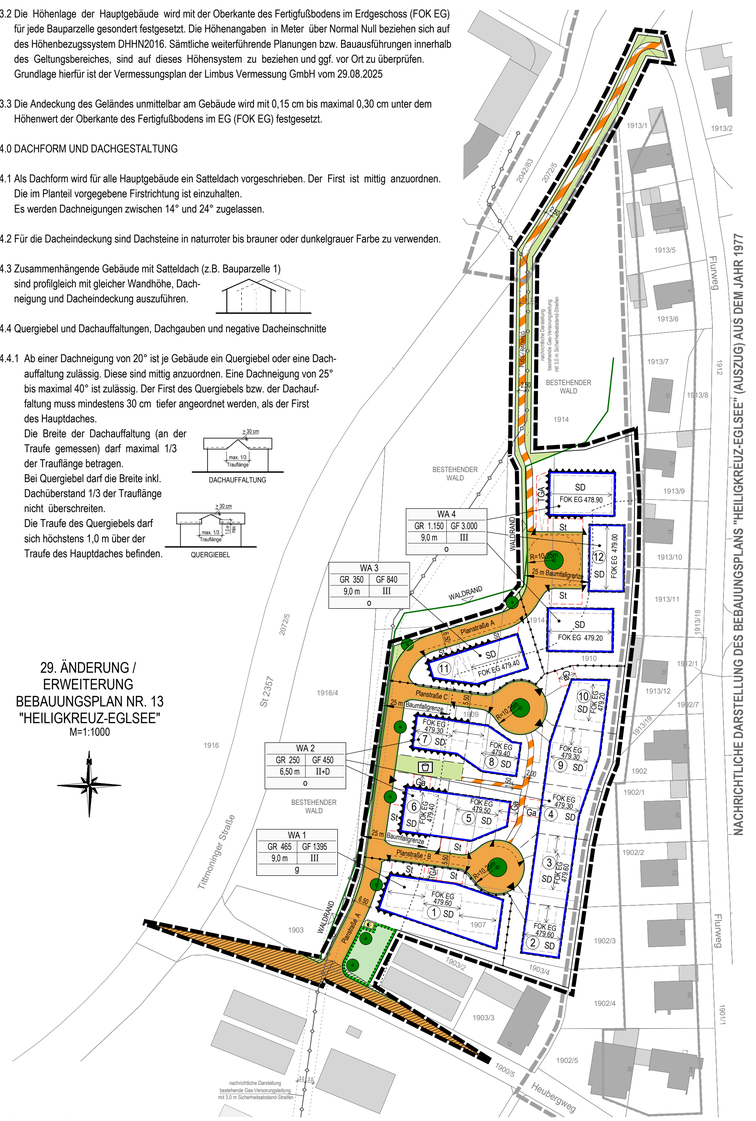
.....
(Karl Schleid, Erster Bürgermeister) Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zur 29. Bebauungsplanänderung / Erweiterung wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanerweiterung ist damit in Kraft getreten. Die 29.Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr.13 "Heiligkreuz-Eglsee" mit dazugehöriger Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Trostberg bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Trostberg, den .....

.....
(Karl Schleid, Erster Bürgermeister) Siegel

ENTWURF



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
NUTZUNGSSCHABLONE

ART BAUGEBIET	
GRUNDFLÄCHE	GESCHOSSFLÄCHE
MAXIMALE WANDHÖHE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	OFFEN / GESCHLOSSEN

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
Si — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PKW-STELLPLÄTZE
Ga — GARAGEN
TGA — TIEFGARAGENABFAHRTEN

VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
ÖFFENTLICHE WEGEFLÄCHE (GEH- UND RADWEGE)
SICHTDREIECK

SONSTIGE DARSTELLUNGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
FIRSTRICHTUNG
SD — SATTELDACH
FOK EG 479,00 — HÖHENANGABE FÜR FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS IN METER ÜBER NORMAL NULL
FASSADE MIT ERHÖHTER SCHALLSCHUTZANFORDERUNG

AUSGLEICHSFLÄCHE
FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
GI - INTENSIVWIESE - 3 WP

PLANLICHE HINWEISE

GRENZE GELTUNGSBEREICHES
BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN
BAUGRENZE BEST. BEBAUUNGSPLAN
BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE, NEU ZU VERMESSEN
BESTEHENDE GE