Satzung

Die Stadt Traunreut erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 3. Änderung des Bebauungsplans Traunreut "Stocket" als Satzung.

Die Stadt Traunreut erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als Satzung.

Die 3. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen und Hinweise des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Stocket“ (Bekanntmachung 16.04.2021) sowie die textliche Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stocket“ (Bekanntmachung 23.06.2023).
Im übrigen gelten die Festsetzungen mit den bisher erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes "Stocket" der Stadt Traunreut.

A. Planzeichenerklärung für die Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Maximale Zahl der Vollgeschosse zulässig, z.B. eins

0,4 — GFZ Grundflächenzahl (z. B. 0,4)

0,6 — GRZ Geschossflächenzahl (z. B. 0,6)

544,36 — Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull. Als Höhenbezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der bestehenden "Homburger Kante" und wird gemäß der Planzeichnung festgesetzt, hier z. B.+544,36 m ü. NHN

3. Bauweise, Baugrenzze

Baulinie

Baugrenze

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

PD — Pultdach an Hofhaus / Garage (9° - max. 12°)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5. Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdachten und offenen Stellplätzen

St — privater nicht überdachter Stellplatz auf privater Freifläche

Ga — Flächen für Garagen oder überdachte Stellplätze

Zufahrtsrichtung, zwingend

6. Grünordnung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzender grosskroniger Baum privat, kein Festort
(Mindestqualität Hochstamm 3xv STU 20-25 cm Kronenansatz mind. 2,50 m)

zu pflanzender kleinkroniger Baum privat, kein Festort
(Mindestqualität Hochstamm 3xv STU 12-14 cm)

Strauchpflanzungen

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Änderungsbereich

B. Planzeichen für die Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

1980/105 — Flurstücksnummern (z. B. 1980/105)

5 — Parzellennummer (z. B. 5)

7,0 — Maßangabe in Metern, hier z. B. 7,0 m Abstand von südlicher Grundstücksgrenze zu bezeichneter Stelle der "Homburger Kante"

F+R — Fuss- und Radweg

HH — Hofhaus

Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches

C. Festsetzungen durch Text

2. Nebengebäude, Garagen, gedeckte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

2.4 Der Abstand zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 2,80 m betragen.

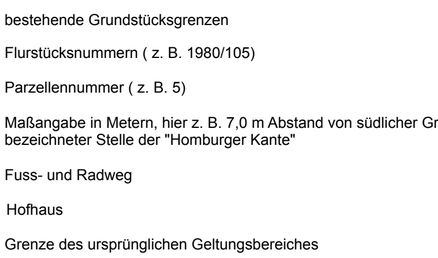
3. Gebäudegestaltung, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

3.2.1 Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull
Als Höhenbezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der bestehenden "Homburger Kante" der Chieminger Straße und wird gemäß der Planzeichnung festgesetzt. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ist max. ± 0,20 m über der jeweiligen Oberkannte "Homburger Kante" herzustellen. Ist bei den bestehenden Hauptgebäuden kein Abstand der Rohfußbodenhöhe von +0,20 m über Oberkannte "Homburger Kante" möglich, muss durch bautechnische Maßnahmen am Hauptgebäude eine Absicherung gegen eindringendes Niederschlags- bzw. wildabfließendem Oberflächenwasser (Schutz vor Starkregen) erfolgen.

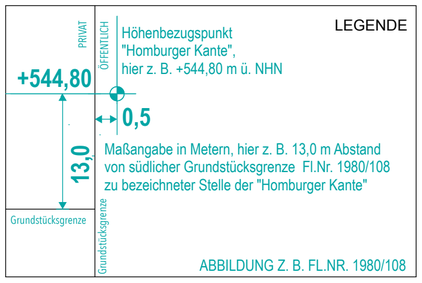
3.2.4 Abböschungen in Siedlungsrandnähe und starke Höhendifferenzen sind mit Strauchpflanzungen zu kaschieren, um einen weicheren Übergang zur Landschaft zu erzielen.

3.2.5 Großflächige Geländemodellierungen, wie z. B. für überdimensionale Terrassen auf Höhe FFB sind nicht zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen, d. h. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass ca. 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt und begrünt werden kann.

3.2.8 Die höchstzulässige Wandhöhe (WH) wird gemessen an der Traufseite von der Oberkante Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe entlang der Chieminger Straße darf max. 4,25 m betragen.



Schemaschnitt Hofhaus 1:200



D. HInweise durch Text

3.0 Hinweise zu Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Bodenschutz

3.6 Niederschlagswasser

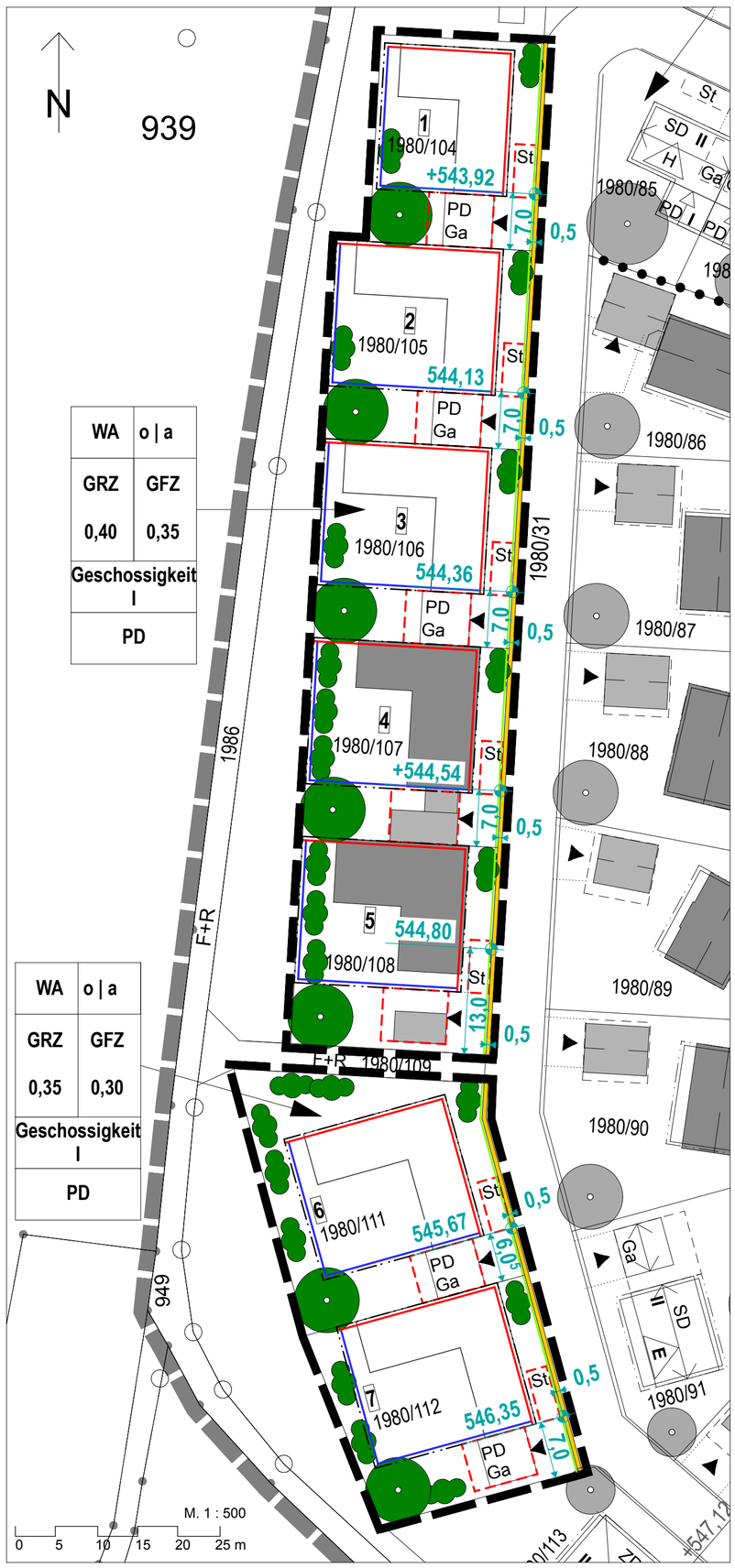
Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist bis auf weiteres das DWA-Arbeitsblatt 138-1 (früher DWA Merkblatt M 153) heranzuziehen. Dies ist in der Planung zu beachten und zu berücksichtigen.

10. Hinweise zur Stromversorgung

10.7 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Das “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

17. Emissionen und Immissionen

17.1 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese müssen geduldet und hingenommen werden.



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stocket" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Bau GB wurde verzichtet.

3. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2025 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2025 bis 23.01.2026 beteiligt.

4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom 11.12.2025 bis 23.01.2026 öffentlich ausgelegt.

5. Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.06.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …….. erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Zu dem geänderten Entwurf der Bebauungspländerung in der Fassung vom…….. wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß & 4a Abs. 3 i. V. m. & 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis……. erneut eingeholt.

7. Die Stadt Traunreut hat mit Beschluss des Stadtrates vom ……. die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ……. als Satzung beschlossen.

Traunreut, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Hans-Peter Dangschat

8. Ausgefertigt

Traunreut, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Hans-Peter Dangschat

9. Der Satzungsbeschluss zu 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

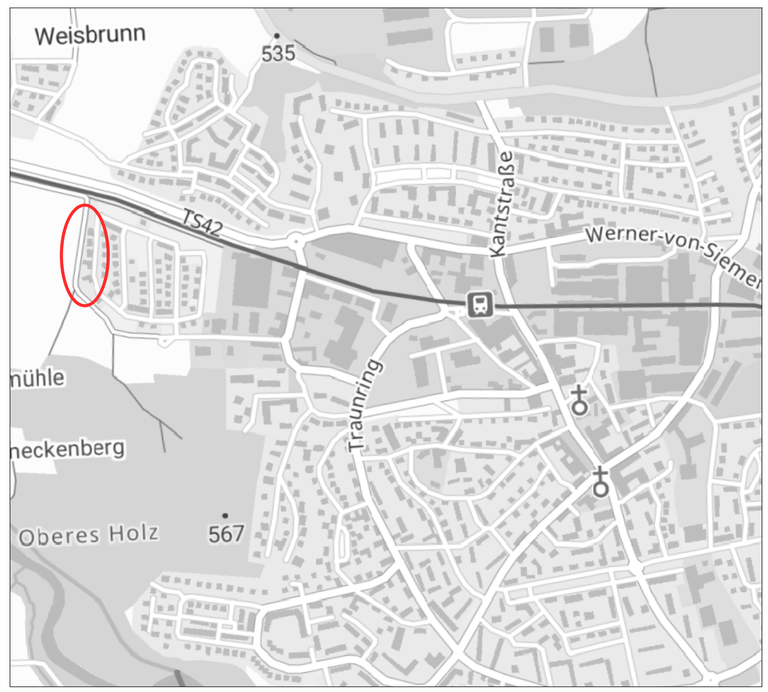
Traunreut, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Hans-Peter Dangschat

STADT TRAUNREUT

3. Änderung des Bebauungsplanes "Stocket" mit integriertem Grünordnungsplan



0 M 500 M

Maszstab M. 1 / 10.000

in der Fassung vom 02.06.2026

Martin Jobst Mag. Dipl. Ing. Architekt Breslauer Strasse 6 83301 Traunreut Tel. 08669/86130 Fax 861320