



Große Kreisstadt Traunstein

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An der Axdorfer Straße IV"

für die Grundstücke Flur Nr. 192, 192/5, 193, 194/1 und 194/5 der Gem. Haslach und 123/2 Gem. Lauter (Ausgleichsflächen)

Präambel

Die Große Kreisstadt Traunstein erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, sowie der §§ 8,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die aufgeführten Bebauungsplanänderungen als Satzung:

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

e GE emissionsbeschränktes Gewerbegebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR = 3600 maximale Grundfläche als Höchstgrenze, für erdgeschossige Bauteile

↔ Firstrichtung zwingend

1.3 Bauweise

— Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen

□ öffentliche Straßenverkehrsfläche

□ Private Verkehrsfläche für Zufahrten und Stellplätze

— Straßenbegrenzungslinie

◀ Ein- und Ausfahrt, Standortvorschlag

1.5 Grünflächen

□ Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

□ Fläche mit Bindungen für Bepflanzung

□ Private Grünfläche

● zu pflanzende Bäume, Standortvorschlag

● zu erhaltende Bäume

● zu pflanzende Sträucher, Standortvorschlag

1.6 Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

□ vorgeschlagener Baukörper

30 Masszahl in Meter

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Zeichnerische Hinweise

194 Flurnummer, z.B. 194

— vorhandene Grundstücksgrenze

— vorgeschlagene Grundstücksteilung

□ bestehende Gebäude

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Art der baulichen Nutzung

Emissionsbeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauUNVO. Tankstellen nach § 8 Abs. 2 BauUNVO, Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 BauUNVO und Vergütungsstätten nach § 8 Abs. 2 BauUNVO, sind unzulässig.

Das Gewerbegebiet ist nach § 1 BauUNVO hinsichtlich der maximalen Geräuschemissionen beschränkt: Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6⁰⁰ und 22⁰⁰ Uhr noch nachts zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰ Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²]	AR 1		AR 2	
	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
eGE 1 ($S_{EK} < 5.515 \text{ m}^2$)	64	49	62	47
eGE 2 ($S_{EK} < 4.325 \text{ m}^2$)	57	47	61	51

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche
Definition der Abstrahlrichtungen: vgl. nachfolgender Lageplan



Abbildung 1: Lageplan mit Eintragung der Abstrahlrichtungen AR1 und AR2

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist – mit Ausnahme der Regelung zur "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet – nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Überschreitet der sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = IRW - 15 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt weder für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans noch für Immissionsorte mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets oder eines Reinen Wohngebiets.

Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen"

Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Betriebspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen – erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch zu bebauender Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundfläche (GR)

Die überbaubare Grundfläche je Bauabschnitt ist im Planteil festgesetzt, bei der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche sind die Grundflächen gem. §19 Abs. 4 nicht anzurechnen.

3.2.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung (Fläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert) darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 nicht überschreiten. Für die Ermittlung des Versiegelungsgrads ist von folgenden Abflussbeiwerten auszugehen:

Rasenpflaster/Rasengittersteine	0,3
Schotterterrassen	0,3
Mineralbeton bzw. wassergebundene Decken	0,5
Betonverbundpflaster	0,6
Asphalt und Beton	1,0

3.2.3 Seitliche Wandhöhe

Die maximale seitliche Wandhöhe wird mit 7,5 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die festgesetzte Geländeöhe und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Außenhaut Dach. Die Höhenlage des Gebäudes für den Bereich E Ge 1 hat sich am Gebäudebestand zu orientieren. Die Höhenlage des Gebäudes (FFB EG) für den Bereich E Ge 2 wird auf 613,25 ÜNN festgelegt.

3.3 Baugestaltung

3.3.1 Gebäudeform

Einfache Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung, Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit (Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Materialwahl) auszubilden. Die Gebäude sind so zu gestalten, dass ein ruhiger geschlossener Eindruck entsteht, sie sind maßstäblich zu gliedern, so dass sie sich in die städtebauliche Gesamtsituation einfügen.

Regelmäßiges Satteldach od. zum Hauptdach abgesetzte Pultdach, eGE 1 Dachneigung 7-20° eGE 2 Dachneigung 7-10°

Eindeckung in matter Farbe
Quergiebel, Dachaufkantung und Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur als untergeordnete Dachgauben im Sinn von Art. 6 Abs. 3 BayBO zulässig.
Photovoltaik und Sonnenkollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren.

Fassadenbekleidung in hellen gedeckten matten Farben, zur Gliederung des Baukörpers können auch abweichende Farben und Gestaltungsmittel zugelassen werden. 30 % der Fassaden können in den jeweiligen Firmenfarben gestaltet werden.

3.4 Abstandsflächen

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO sind für Abstandsflächen 1 H, mindestens 6,0 m einzuhalten.

3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form zulässig, und haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Anordnung und Proportion der gegebenen Architektur unterzuordnen. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen sind unzulässig. Schriftfelder auf den Fassaden sind auf maximal 5% je Fassadenseite begrenzt, die Werbung auf den Dächern ist unzulässig.

Die Oberkante der Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden darf nicht höher als 5,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen.

Es sind max. 3 Fahnenmasten bis 8,0 m Höhe zulässig.

Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

Sammelwerbeanlagen verschiedener Betriebsstätten sind bis zu einer max. Höhe von 3,0 m und einer Elementbreite von 1,2 m zulässig. An der Axdorfer Straße dürfen maximal 3 Sammelwerbeanlagen errichtet werden.

3.6 Garagen und Stellplätze

3.6.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.6.2 Parkierungsflächen

Stellplätze und Zufahrten sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig, sie sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen.

3.6.3 Tore

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Tiefgaragen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie min. 5,00 m zurückzusetzen, sie dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

3.7 Grünordnung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die vorgeschriebene Bepflanzung ist in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung zu erstellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.7.1 Ortsrandeingrünung für Bauabschnitt eGE 2 - Südseite

Anlage einer naturnahen Baum- und Strauchhecke, Breite 5 m, 3-5 reihig aufgebaut, Pflanzabstand 1,0 m seitlich, 1,5 m längs aus heimischen standortgerechten Arten aus autochthoner Herkunft als Vogelnist- und Nährgehölz. Die restliche Fläche zwischen Hecke und Bebauung ist als Wiese anzulegen.

3.7.2 Ortsrandeingrünung für Bauabschnitt eGE 1 und eGE 2 - Ostseite

Anlage einer naturnahen Baum- und Strauchhecke, Breite 3 m, 2-3 reihig aufgebaut, Pflanzabstand 1,0 m seitlich, 1,5 m längs aus heimischen standortgerechten Arten aus autochthoner Herkunft als Vogelnist- und Nährgehölz. Die restliche Fläche zwischen Hecke und Bebauung ist als Wiese anzulegen.

3.7.3 Einzelbäume:

Pflanzgröße: Hochstamm 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm. Arten: Bergahorn, Winterlinde, Stieleiche.

3.7.4 Fassadengrünung:

An der Süd- und Ostseite sind je 4 m geschlossener Fassadenlänge eine hochwüchsige Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.7.5 Pflege der Ortsrandeingrünung

Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften: 2-malige jährliche Mahd nach dem 01. August, kein Dünger und Pflanzenschutzmittel.
Gehölzpflegeschnitt und Entbuschung außerhalb der Gehölzsukzession alle 2-3 Jahre.

3.7.6 Tiefgaragen

Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen.

3.7.7 Parkierungsflächen

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Stellplätzen ist ein Grünstreifen von mind. 1,5 m auszuführen. Nach je 5 Stellplätzen ist ein heimischer Großbaum auf einem ca. 2,00 m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen. Pflanzgröße: Hochstamm 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm. Gehölzarten: Bergahorn, Winterlinde, Stieleiche.

3.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff dar, der nach dem Naturschutzgesetz auszugleichen ist. Der Ausgleich für den Eingriff und der Nachweis der zu verlegenden Ausgleichsfläche F3 aus dem Bebauungsplan "An der Axdorfer Straße III", erfolgt nach gesonderter Planung auf dem Flurstück 123/2 Gemarkung Lauter. Die vorgeschriebene Bepflanzung als Ausgleich für den Eingriff ist in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung zu erstellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.8.1 Anlage der Ausgleichsfläche

Anlage von naturnahen Strauchgruppen, 5-7 Stück entlang der Grundstücksgrenzen aus heimischen standortgerechten Arten aus autochthoner Herkunft als Vogelnist- und Nährgehölz. Die restliche Fläche ist als Wiese anzulegen.
Anlage einer Streuobstwiese mit 20 Obstbäumen
Pflanzgröße: Hochstamm 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang 8 – 10 cm. Arten: Apfelbäume, Vogelkirsche, Wildbirne, vereinzelt Walnuss und Kätzchenweide

3.8.2 Pflege der Ausgleichsfläche

Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften: 2-malige jährliche Mahd nach dem 01. August, kein Dünger und Pflanzenschutzmittel.
Gehölzpflegeschnitt und Entbuschung außerhalb der Gehölzsukzession alle 2-3 Jahre.

4. Hinweise durch Text

4.1 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Mindestinhalt: Baukörper Feuerwehrezufahrt, Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, Art und Umfang der Begrünung, Materialangaben, Angaben zu Gehölzarten und Qualität.

4.2 Schalltechnische Gutachten

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVollV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte in den definierten Abstrahlrichtungen, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (i.d.R.: TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen überbaubaren Flächen verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

Oberflächenwasser
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof und Zufahrtsflächen sind auf dem Grundstück breitflächig oder so weit wie möglich, über Sickerschächte zu versickern. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Hof- und Zufahrtsflächen, sowie Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Eine Zuführung von Niederschlagswasser aus dem Grundstück auf öffentliche Verkehrsflächen oder tiefer gelegene private Flächen ist unzulässig. Werden Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig und eine wasserrechtliche Genehmigung hierfür ist erforderlich. Dachflächenanteile unter 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NVVfreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖV) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach, Hof- und Zufahrtsflächen, sowie Stellplätze sind die Anforderungen der ATV Merkblätter A 183 und M 153 einzuhalten.

5. Verfahrensmerkmale

5.1 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.01.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2011 ortsbüchlich bekannt gemacht.

5.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.01.2011 hat in der Zeit vom 07.02.2011 bis einschließlich 25.02.2011 stattgefunden.

5.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwurf vom 07.01.2011 hat in der Zeit vom 10.02.2011 bis 10.03.2011 stattgefunden.

5.4 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2011 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 05.04.2011 bis einschließlich 05.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

5.5 Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 19.05.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2011 als Satzung beschlossen.

Stadtrat Traunstein, den 19.05.2011

Kösterke
Oberbürgermeister

5.6 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.04.12 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadtrat Traunstein, den 23.04.2012

Kösterke
Oberbürgermeister

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
An der Axdorfer Straße IV
Flur Nr. 192, 192/5, 193, 194/1 und 194/5 Gem. Haslach
und 123/2 Gem. Lauter (Ausgleichsflächen)

Große Kreisstadt Traunstein
Landkreis Traunstein

Lageplan 1/1000
Festsetzungen

Martin Grandl
Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. (FH)
Gobelsbergerstraße 21
83278 Traunstein
Tel.: 0861/6821
Fax: 0861/15328
e-mail: la-grandl@online.de
michaela.krammer
architektin
stadtplannerin
dipl.-Ing. (FH)
grieserstraße 4
83346 bergern
telefon 08662-8221
telefax 08662-3162
e-mail michaela.krammer
@online.de

Traunstein, den 07.01.2011
geändert 08.02.2011
geändert 10.03.2011
ergänzt 24.03.2011
Verfahrensmerkmale 10.08.2011

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan