

GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN



BEBAUUNGSPLAN

CHIEMSEESTRASSE

für die Grundstücke Flst.-Nr. 864/T (ST 2095),

907/T (Feldweg), 913, 914, 919/T, 920 und 921/T.

Die Große Kreisstadt Traunstein erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG-, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

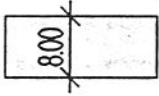
GR 800 m ²	Grundflächen als Höchstmaß, z.B.
WH 7,50	Wandhöhe in m, als Höchstmaß, z.B.

3. Baugrenzen



Baugrenze

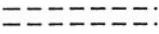
4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, Angaben in m, z.B.



Fuß- und Radweg, Angaben in m



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Straßenbegrenzungslinie



Bauverbotszone im Bereich der Hochspannungsmasten

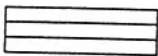


Parkierungs-, Zufahrts- und Lagerflächen



Einfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen



Versorgungsanlagen

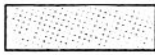
6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün



private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild,
Ortsrandeingrünung, nicht bebaubar



private Grünfläche, nicht bebaubar

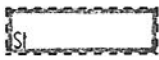


Einzelbaum zu pflanzen



geschlossene Strauchgruppe zu pflanzen

7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze,
öffentlich nutzbar



Umgrenzung von Flächen für Garagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen
Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen und Gebäudehöhen



Firstrichtung siehe Hinweise



Sichtdreieck

SD

Satteldach

ZD

Zeltdach



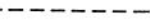







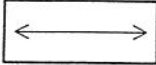
FD

Flachdach



Umgrenzung des Instruktionsgebietes als eingeschränktes
Gewerbegebiet

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

	vorhandene Grundstücksgrenzen
	aufzulassende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksteilungen
920	Flurstücksnummern, z.B.
	bestehende 110-KV-Starkstromfreileitung mit Masten und Schutzbereichszone
	bestehende 110-KV-Starkstromfreileitung mit Masten und Schutzbereichszone - NEUE MASTEN -
	Grundstücks-/Parzellen-Nummer z.B.
	Einzelbaum (zu erhalten), Standort nicht eingemessen
	Vorschlag Standort Einzelbaum
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft vorgeschlagene Lage offene Retentionsfläche
	Bushaltestelle
	vorgeschlagener/geplanter Baukörper - Firstrichtung

C) Festsetzungen durch Text

Inhaltsübersicht:

1. Überbaubare Grundstücksflächen, Werbeanlagen
2. Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlage
3. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden, zulässige Einzelgebäudegrößen
4. Dächer
5. Außenwände
6. Garagen, Stellplätze und Lagerflächen, öffentliche Verkehrsflächen
7. Freiflächen, Einfriedungen
8. Grünordnung
9. Immissionsschutzrechtliche Forderungen
10. Grundstücksentwässerung
11. Unterbauung Bahnstromleitung

1. Überbaubare Grundstücksflächen, Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Beleuchtungsanlagen sowie Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) unter Beachtung der folgenden Grundsätze:

Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufkante angebracht werden.

Werbeanlagen dürfen maximal 5 % der Fassadenflächen bedecken. Ausnahmensweise können auch größere Flächen zugelassen werden.

Von der Chiemseestraße/Staatsstraße 2095 aus sichtbare Hinweisschilder auf die im Gewerbegebiet und Mischgebiet liegenden Betriebe sind auf höchstens zwei Sammel tafeln von max. je 4 m² Größe zusammenzufassen.

Werbeanlagen im Inneren der Gebiete sind auf 1 Anlage mit einer Höhe von max. 5,0 m und einer Elementbreite von max. 2,00 m pro Grundstück zu beschränken.

Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig.
Spruchbänder sind ebenfalls unzulässig.

Pro Gewerbebetrieb sind max. 3 Fahnen zulässig.

2. Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 35 cm über dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

3. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden, zulässige Einzelgebäudegrößen

Hauptgebäude und Garagen sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachneigung.

Es sind klare rechteckige oder quadratische Baukörper mit der Firstrichtung über die Längsseite bzw. Zeltdach bei quadratischen Baukörpern zu wählen. Geknickte Baukörper sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können bei guter Einbindung untergeordnete Quergiebel zugelassen werden.

Die Hauptgebäude bzw. die primären Baukörper sind ausschließlich mit Sattel- oder Zeltdächern zu gestalten. Flachdächer dürfen nur für Verbindungsbaukörper und untergeordnete Baukörper kleinerer Größe verwendet werden, in jedem Fall müssen Sattel- und Zeltdächer die bestehenden Dachformen bleiben.

Die Einzelgebäudegrößen dürfen bei Gebäuden mit Satteldach in der Länge max. 48,0 m und in der Breite max. 18,0 m und bei Gebäuden mit Zeltdach max. 18,0 m x 18,0 m betragen. Bei den Parzellen 7, 8 und 10 darf die Gebäudegröße in der Länge max. 20 m und in der Breite 11 m betragen.

Mehrere Gebäude dürfen nicht direkt aneinandergesetzt werden, sie sind durch Verbindungsbauten von mindestens 4 m und maximal 7 m Breite mit Flachdächern, deren Oberkanten mindestens 50 cm unterhalb der ausgeführten Wandhöhen liegen.

Die unmittelbar an der Chiemseestraße geplanten Gebäude sind giebelseitig zur Chiemseestraße auszurichten.

Ausnahmen sind möglich, wenn auf andere Weise eine städtebaulich ansprechende Gliederung der Fassaden zur Chiemseestraße erreicht wird.

4. Dächer

Satteldächer sind regelmäßig mit beidseitig gleicher Neigung und mittigem First über die Längsrichtung auszubilden.

Zeltdächer sind nur bei quadratischen Gebäuden zulässig.

Die Dachneigung darf im Gewerbegebiet $15^\circ - 20^\circ$, im Mischgebiet $20^\circ - 27^\circ$ betragen.

Andere Dachformen und Dachneigungen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Die Dachüberstände bei Satteldächern müssen im Mischgebiet an der Traufseite zwischen 0,80-1,00 m und an der Giebelseite zwischen 1,00-1,50 m betragen.

Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder -pfannen in naturroter bis mittelbrauner Farbe zu verwenden.

Im Gewerbegebiet sind Dacheindeckungen aus Blechen mit wetterfester Oberflächenbeschichtung in naturroter bis mittelbrauner Farbe zulässig.

Bei Zwischenbauten mit Flachdächern sind wahlweise transparente Eindeckungen zulässig.

Pro Gebäude ist nur eine Außeneinzelantenne zulässig.

5. Außenwände

Für Außenwände sind helle, in gedeckten Weiß- oder leichten Pastelltönen gestrichene Flächen vorzusehen.

Ausnahmsweise können bei guter Architektur auch andere Fassadengestaltungen zugelassen werden.

6. Garagen, Stellplätze und Lagerflächen, öffentliche Verkehrsflächen

Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Reichen die Parkierungsflächen zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück nicht aus, so können sie in den Bereich der bebaubaren Grundstücksflächen erweitert werden.

Darüberhinaus können Stellplätze auch bis zu einem Anteil von 25 % in der verbleibenden Grünfläche errichtet werden, wenn diese wasserdurchlässig gestaltet werden (keine Versiegelung).

Stellplätze sind als größere zusammenhängende Einheiten anzuordnen und durch Laubbäume zwischen den Stellplätzen zu gliedern.

Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).

Pro 4 Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Arten siehe Pflanzenliste Punkt 8.3 und D7.

Stellplätze, die an Gebäuden liegen, sind durch Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 1,0 m von den Fassaden abzurücken.

Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,80 m unzulässig. Einzelne Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe sind zugelassen.

Lagermaterial darf im Freien eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

7. Freiflächen, Einfriedungen

Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung unter Ziff. 8 zu gestalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Bei Einfriedungen sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune zu verwenden.

Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind nicht zulässig.

Zwischen Geländeoberfläche und Zaun sind mind. 0,10 m Abstand einzuhalten (Tierwanderungen).

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen.

8. Grünordnung

8.1

Mindestens 47,5 % der Grundstücksflächen im Mischgebiet und mindestens 40 % der Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind als Grünflächen zu gestalten (siehe auch Ziff. 6, Abs. 1).

8.2

Für alle Neuanpflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken werden nachfolgende Arten und Pflanzgrößen festgesetzt. Sorten mit Säulen, Pyramiden- und Hängeformen sowie buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig.

8.3

Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:

Großkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25

Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,00 m

Kleinkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: Heister, 3 x verpflanzt., 250-275

Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,00 m

Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, 3-8 Triebe, 100-150

Obstbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10

Kletterpflanzen:

Mindestpflanzqualität: Topfballen, 2 Triebe, Höhe 60-100

Mindestgröße der Pflanzscheibe: 0,5 m x 1,0 m

8.4

Bei Obstbäumen sind heimische Obstsorten zu verwenden.

8.5

Serbische Fichte, Blaufichte, Tanne, Thujen und andere Nadelgehölze sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.

8.6

Auf den privaten Grundstücken ist pro 300 qm Fläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

8.7

Die Fassaden der Gebäude sind einzugrünen. Bei geschlossenen Fassaden ist pro angefangene 4,0 m mindestens eine Kletterpflanze aus den in der Pflanzliste festgesetzten Arten zu verwenden.

8.8

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, die Behandlung des Niederschlagswassers, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere zur Vegetationsplanung, sind vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. In der Freiflächengestaltungsplanung sind auch die derzeit nicht überbauten Flächen der festgesetzten Baurechte innerhalb der Baugrenzen einzubeziehen.

Gemäß Art. 5 BayBO sind diese Bereiche als landschaftsgerechte Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

9. Immissionsschutzrechtliche Forderungen

Innerhalb des Instruktionsgebietes sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (inklusive Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) den immissionswirksamen Schalleistungspegel von

tagsüber	60 dB (A) und
nachts	45 dB (A)

je m² Grundfläche des Betriebsgrundstückes überschreitet.

Falls das Instruktionsgebiet schalltechnisch intensiver genutzt werden soll, sind die maximal verträglichen Pegel durch ein gem. § 26 BImSchG zugelassenes Fachinstitut zu ermitteln.

Bei den Gebäuden, die an der Chiemseestraße situiert werden, sind bei Aufenthaltsräumen, die an der Südfassade situiert werden, die Fenster in Schallschutzklasse 3 auszuführen.

10. Grundstücksentwässerung

Dachwässer und Oberflächenwässer der Privatgrundstücke von Hof, Lager und Parkierungsflächen sind gemäß Ziffer D 2) Hinweis durch Text und Ziffer 6.1 der Begründung zu behandeln.

11. Unterbauung der Bahnstromleitung

Für die ausgewiesene Unterbauung und Unterpflanzung im Ausschwing- und Schutzbereich der 110 kV Bahnstromleitung sind die Hinweise unter D 9 zu beachten.

Für die geplanten Gebäudekörper die im Bereich des Ausschwingbildes der Bahnstromleitung liegen, ist für wirksame Löscharbeiten ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten.

Dieser Abstand kann auf 7 m verringert werden, wenn die betroffene Dachkonstruktion als eigener Brandabschnitt in F 90 (Materialien Klasse A) und harter Bedachung hergestellt wird. Das Aufbringen von Dachlatten in Holz unter der Bedachung ist dabei zulässig.

Die Masten Nr. 2692 und 2693 sind gegenüber dem Ist-Zustand um 13,30 m zu erhöhen.

D) Hinweise durch Text

1. Immissionsschutz:

Mit dem jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung für Wohnnutzung im Gewerbegebiet ist vom Antragsteller nachzuweisen, daß die vom Betrieb ausgehenden Geräuschimmissionen die Orientierungswertanteile, die aus der Grundstücksfläche, dem flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie den Abständen zu den maßgebenden Immissionsorten zu berechnen sind, sowie die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den Baugrenzen der unmittelbaren Nachbargrundstücke nicht überschreiten.

Hiervon kann in begründeten Fällen auf Antrag bei der Immissionsschutzbehörde eine Ausnahme zugelassen werden.

2. Dach- und Oberflächenwässer

Dach- und Oberflächenwässer der von Hof-, Lager- und Parkierungsflächen sind auf den Grundstücken in Sickerschächten, Sickermulden, Rigolen oder über offene Retentionsflächen natürlich zu versickern.

Die öffentlichen Straßenabwässer sind ebenfalls zu versickern.
(Nähere Ausführung hierzu vergleiche Begründung)

3. Schmutzwässer

Die Schmutzwässer sind in das örtliche Kanalnetz einzuleiten.

4. Umweltfreundliche Heizungsanlagen

(z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Luftkollektoren zur Unterstützung der Raumheizung, Brennwerttechnik) sollen gewählt werden.

5. Leitungen und Verteiler

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

6. Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter sind möglichst straßennah entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in baulichen Anlagen unauffälliger Art und Farbgebung unterzustellen. Freistehende Behälter sind auf mindestens drei Seiten einzupflanzen.

7. Pflanzenliste

Großkronige Laubbäume:

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Kleinkronige Laubbäume:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)

Sträucher:

- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguineum)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Johannisbeere (Ribes alpinum)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Hecht-Rose (Rosa clauca)
- Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Kletterpflanzen:

Nord- und Ostseite:

- Efeu (Hedera helix)
- Geißblatt (Lonicera xylosteum)
- Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')

Süd- und Westseite:

- Waldrebe (Clematis montana)
- Gold-Waldrebe (Clematis tangutica)
- Knöterich (Polygonum aubertii)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')

8. Flächdächer

Die Flächdächer sollen, sofern nicht transparent ausgeführt, extensiv begrünt werden.

9. Maßnahmen im Bereich der 110-KV-Freileitung der DB-Energie

Im Schutzbereich der 110-KV-Starkstromfreileitung sind aufgrund der Ausschwingbereiche der Leiterseile folgende Maßnahmen zu beachten:

9.1

Aussagen bezogen auf den Istzustand der Leitung:

9.1.1

Die im B-Plan enthaltene Leitungstrasse ist die in der Örtlichkeit tatsächlich enthaltene Leitungstrasse.

9.1.2

Im Lageplan ist beiderseits der Leitungstrasse eine als Linie A bzw. Linie C bezeichnete Linie eingezeichnet. Außerhalb dieser Linie A (von Trassenmitte aus gesehen) ist eine Bebauung ohne Auflagen aus Sicht der DB möglich. Für Bauwerke, die außerhalb der Linie A, jedoch innerhalb der Linie C kommen, ist die Zustimmung der für die Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich.

9.1.3

Im Höhenplanausschnitt sind von der DB die Linien A und C eingezeichnet. Die Linie A gibt die maximal zulässigen Bauwerkshöhen unter den Leiterseilen der Bahnstromleitung an.

Für Bauwerke, die unterhalb der Linie A kommen, jedoch die Linie C überschreiten, ist die Zustimmung der für die Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich.

9.1.4

Pläne für Bauwerke innerhalb des 2 x 30 m breiten Schutzstreifens der Bahnstromleitung müssen vom Grundeigentümer der DB-Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange nach DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 Teil 1 vorgelegt werden, auch dann, wenn die Bauwerke außerhalb der Linie A zu liegen kommen.

Die Zustimmung wird erteilt, wenn die Sicherheitsbelange ausreichend berücksichtigt sind.

9.1.5

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens wird im Rahmen einer Grunddienstbarkeit zugestimmt. Die Endwuchshöhe der geplanten Pflanzungen darf 3,5 m nicht überschreiten.

9.1.6

Die Zufahrt zu den Masten der Bahnstromleitung mit LKW muß jederzeit gewährleistet sein.

9.1.7

Die Standsicherheit der Maste muß gewahrt bleiben. Im Radius von 9 m von Mastmitte aus dürfen Grabarbeiten nicht durchgeführt werden. Der daran anschließende Abbaueckel darf höchstens eine Neigung von 1 : 1,5 aufweisen.

9.1.8

Die im Erdboden liegenden Erdungsbänder der Maste dürfen nicht beschädigt werden.

9.1.9

Im Bereich der Leitungen darf weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.

9.1.10

Im Bereich der Hochspannungsleitung dürfen keine leicht brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden.

9.1.11

Sofern die über das Planungsgebiet führende 110 KV Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich der erhöhten Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Straßen gefordert wird (doppelte Isolatoren), sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 Teil 1. Es wird darauf hingewiesen, daß in der unmittelbaren Nähe der Bahnstromleitung mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

9.2 Aussagen zur geplanten Leitungsänderung:

9.2.1

Die Fa. ABB plant zur Zeit in Abstimmung mit der DB-Energie den Leitungsumbau zur Gewährleistung der Unterbauung und Unterpflanzung gemäß den Bebauungsangaben. Alle unter 9.1 genannten Punkte für die Freileitung gelten sinngemäß auch für die Situation nach dem Leitungsumbau.

Stadt Traunstein, den 15.07.1997, geändert 20.11.1997

Stahl
Stahl

Oberbürgermeister
.....
(Stadt Traunstein)



Anton Zeller
Hans Romstätter

Bearbeitung:
Architekturbüro
Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. Hans Romstätter
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein
Tel.:0861/12348,Fax:13123

Grünordnungsplan
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro Grebe/Steinert
Greimelstr. 26
83236 Übersee
Tel.:08642/61987,Fax:5243

(Ir125141)