Präambel
Die große Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet i. S. § 8 BauNVO festgesetzt. Tankstellen sind nicht zulässig. Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind unzulässig. Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfes sowie des Innenstadtbedarfes gem. Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern vom 01.09.2013
2. Die **Grundflächenzahl** wird mit höchstens 0,8 festgesetzt. Bodenbeläge werden differenziert nach Wasserdurchlässigkeit wie folgt auf die GRZ angerechnet:
   - Asphalt und ähnlich undurchlässige Materialien: 100%
   - fugendichtes Pflaster und ähnlich durchlässige Materialien: 80%
   - Pflaster ohne Fugenverguss und ähnlich durchlässige Materialien: 50%
   - Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Drainpflaster und ähnlich durchlässige Materialien: 25%
3. Die **Geschossflächenzahl** wird mit höchstens **0,5** festgesetzt.
4. Die **Abstandsflächen** nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten. Die **seitliche Wandhöhe** ist im Planteil festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG und beim Sattel- und Pultdach der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante Attika beim Flachdach. Beim Pultdach gilt dieses Maß auf der niedrigeren Seite. Der Höhe des Rohfußboden EG ist im Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf um bis zu 0,50 m beiderseits abgewichen werden.
5. **Nebenanlagen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
6. Als **Dachform** ist das Satteldach, Pultdach sowie das Flachdach zulässig. Die **Dachneigung** wird bei Sattel- und Pultdächern mit höchstens 20 Grad festgesetzt.
7. **Dacheindeckung:** bei Satteldächern und Pultdächern mattes Blech oder kleinteilige rote bis rotbraune oder graue Materialien. Für **Zwischenbauten** oder **untergeordnete Bauteile** ist transparente Eindeckung zulässig. Flachdächer sind auch begrünt zulässig.
8. **Solaranlagen** sind auf der gesamten Dachfläche in der Dachfläche zulässig. Bei Flachdächern sind sie auch aufgeständert zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind min. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.
9. Die **Fassaden** der einzelnen Baukörper sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind mit Ausnahme von Fassadenkollektoren unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
10. Gebäude sind ab einer Länge von mehr als 40 m durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren. Gebäude mit einer seitlichen Wandhöhe von mehr als 8,50 m sind zusätzlich geschossweise deutlich vertikal zu gliedern.
11. **Werbeanlagen**
    Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig. Sie dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken.
    Je Betrieb sind höchstens 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8,0 m zulässig.
12. **Aufschüttungen** und **Abgrabungen** sind zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünten Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.
13. **Stellplätze** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Parkplätze sind als größere zusammenhängende Einheiten anzuordnen und durch Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist 1 Baum zu pflanzen. Diese Bäume werden auf die gem. Ziffer 15.3 zu pflanzenden Bäume angerechnet.
    Stellplätze sind auch innerhalb der anbaufreien Zone entlang der ST 2105 sowie innerhalb der Grünfläche für die Ortsrandeingrünung zulässig. In diesem Bereich sind Stellplätze auf 50% der Länge der Grünfläche innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes und höchstens bis zu einer Tiefe von 5,0 m auf der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite der Grünfläche zulässig.
14. **Freilager** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
15. **Grünordnung**

15.1 Mindestens 15% der Fläche der einzelnen Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen. Die gem. Ziffer 15.7 festgesetzte Ortsrandeingrünung wird hierauf angerechnet.

15.2 Die Vegetationsdecke der festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

15.3 Innerhalb des Gewerbegebietes ist je 800qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm zu pflanzen.

15.4 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrössen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:
Grosskronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Kleinkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm

15.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.

15.6 Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.

15.7 Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden. Aus Artenschutzgründen sind Heckenpflanzungen mit einem Abstand von 7,0 Meter von der Staatstrasse anzulegen. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % der verbleibenden möglichen Pflanzfläche herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 5 Meter, pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Die Heckenpflanzung enthält mindestens 10 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche für die Ortsrandeingrünung sind in einem Abstand von 18,0 m min. 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung gem. Pflanzenliste der Begründung, z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche. Diese Bäume werden auf die gem. Ziffer 15.3 zu pflanzenden Bäume angerechnet.

15.8 Das als zu erhalten festgesetzte **Feldgehölz** auf Fl.-Nr. 279 ist während der Baumaßnahmen durch einen festen Bauzaun zu schützen. Ablagerungen oder die Errichtung von Lagerflächen sind im Bereich des Feldgehölzes nicht zulässig.

15.9 Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.

15.10 Auf den Baugrundstücken sind entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches **ortstypische naturnahe Hecken** (z.B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) mit einer Mindestbreite von 4,0 m je Grundstück anzulegen. Diese sind als mindestens 2-reihige Bepflanzung anzulegen. Dies gilt nicht für Grenzen entlang von festgesetzten Verkehrsflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen. Es erfolgt eine Anrechnung auf den gem. Ziffer 15.1 nachzuweisenden Grünflächenanteil.

16. **Einfriedungen** sind bis zu einer Höhe von 2.0 M zulässig. Sie dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden.
17. **Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**
    Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung für die im Planteil festgesetzten Flächen mit einer anrechenbaren Größe von insgesamt 1,493 ha Auflagen getroffen.
    Zusätzlich wird gem. der Begründung eine 0,915 ha große Teilfläche mit einer anrechenbaren Fläche von 0,915 ha auf dem Grundstück Flurnummer 1646/3, Gemarkung Zweckham, Stadt Traunreut, als Ausgleich festgesetzt. Diese Fläche wird dem Eingriff zugeordnet. Nähere Ausführungen enthält die Begründung.
    Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- GE2 – Gewerbegebiet mit Gliederung gem. Ziffer 20 der textl. Festsetzungen (z. B. GE2)
- Baugrenze
- Fläche mit Pflanzbindungen: Ortsrandeingrünung
- A2 – Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung (z. B. A2)
- EF – Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Erhalt bestehendes Feldgehölz
- V – öffentliche Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- FFB EG = 610,50 – Höhenlage Fertigfussboden Erdgeschoss bezogen auf Normalnull
- WH 8,50 – seitliche Wandhöhe als Obergrenze (z.B. 8,50 m)
- Abgrenzung unterschiedlicher seitlicher Wandhöhe und/oder unterschiedlicher Höhenlage des FFB EG
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg
- 15,0 – Maßzahl in Meter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- anbaufreie Zone entlang ST 2105 (20m ab Fahrbahnkante)

B. Für die Hinweise

- 279 – Flurnummer, z. B. 279
- bestehende Flurstücksgrenze
- Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen
- Höhenlinien, Abstand 0,5 m

C. Kennzeichnung

- frühere Kiesabbauflächen, wiederverfüllt

18. **Artenschutz**

18.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- **Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung Vogelarten:** Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern, die als Quartier für gebüschbrütende Vogelarten geeignet sind, ist in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.
- **Vergrämung und Umsetzung der Zauneidechse:**
  - Eine Vergrämung kann erst erfolgen, sobald unmittelbar angrenzende Habitate (CEF-1 -Maßnahme) vorhanden sind. Durch Reduktion des Strukturreichtums ist der Lebensraum zu entwerten und die Tiere in die aufgewerteten Flächen zu locken. Im Zuge der Vergrämung ist ein Folienzaun mit Überstiegsschutz und reusenartig gestalteten Öffnungen im Folienzaun anzulegen.
  - Eingriffe in den Eidechsenlebensraum sind bei schönem Wetter durchzuführen. Die jeweils genauen Zeitfenster für entsprechende Eingriffe sind witterungsabhängig und auf mögliche Nachfrost-, Kaltwetter- und Regenperioden, abzustimmen.
  - Nach Bedarf sind künstliche Verstecke in den Umsetzungsflächen aufzustellen.
  - Mit Bauarbeiten in den derzeit von Eidechsen besiedelten Bereichen kann erst nach erfolgreicher Vergrämung und Umsetzung begonnen werden.
- **Vergrämung und Umsetzung der Zauneidechse Baufeld**
  Während der Aufschließungs- und Errichtungsphase ist die Errichtung von Amphibienschutzzäunen mit Überstiegschutz entlang der Zufahrten sowie um das Baufeld zur Verhinderung der Einwanderung in das Baufeld bzw. zur Vermeidung von Kollisionsopfern durch den Baustellenverkehr durchzuführen.

18.2 Maßnahmen zur Kompensation

- **Gehölzpflanzungen: Der Verlust an Gebüschstrukturen ist auszugleichen.**
  - Die Artenzusammensetzung der Strauchgruppen setzt sich wie folgt zusammen: Schlehe, Eingriffliger Weißdorn, Sal-Weide, Wolliger Schneeball, Kreuzdorn und weitere heimische Straucharten. Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Herkunft der verwendeten Gehölze ist über Zertifikat von der ökologischen Baubegleitung zu überprüfen. Mindestqualität: Sträucher ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 100-150cm .
  - Der Anteil der Heckenstrukturen an der Gesamtfläche der CEF-Massnahme 1 beträgt maximal 30 Prozent.

18.3 CEF-Maßnahme Habitatstruktur

- Innerhalb der Ausgleichsflächen A1 und A2 ist eine mindestens 10.000 qm große Habitatstruktur für Zauneidechsen anzulegen bzw. die Ausgleichsfläche A1 zu optimieren. Die geschaffenen Ersatzlebensräume für vergrämte Tiere müssen unmittelbar an die betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte anschließen und müssen von den betroffenen Tieren barrierefrei selbstständig erreicht werden können (Entfernung max. 50 m).
- **An die CEF-Maßnahme sind folgende Detailanforderungen gestellt:**
  - Abschieben des Oberbodens bis auf Rohboden im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche (ca. 4.000 m2) zur Einrichtung eines Trockenstandorts (Magerrasenansaat, autochthon).
  - Anlage von 4 Steinhaufen, Flächengröße 4x4m, Korngröße der Steine 20-30cm, z.B. Nagelfluh.
  - Mind. 4 Steinlinsen, Flächengröße 4x4m, Korngröße 20-30cm
  - 8 Holzhaufen bzw. Auslegen von Wurzelstöcken.
  - Teilweiser Abschub des Oberbodens (Rohboden) und Modellierung des Geländes im nördlichen, bereits von Eidechsen besiedelten Randbereich der Kiesgrube (ca. 30 % der Fläche, sofern durch die ökologische Baubegleitung vor Ort keine besonderen Bedingungen vorgefunden werden, die dagegen sprechen).
  - Mind. 8 Sandflächen mit einzelnen, großen, flachen Steinen zur Eiablage, jeweils 5-10m² insgesamt ca. 50m², ca. 0,5 - 1m tief.
  - Anlage von Strauchgruppen nach Vorgaben der ökologischen Baubegleitung.
  - Im Zuge der Entfernung des Oberbodens evtl. auch Schaffung eines oder mehrerer offener steiler Bodenabrisse von wenigen Metern Höhe (mittel- bis langfristig vorhandene Rohbodensituation), sowie deren Gestaltung mit Felsmaterial und Wurzelstöcken.
  - Große Wurzelstöcke zum Teil und/oder mit Wurzel nach oben eingraben.
  - Besonnte Waldrandbereiche mit Steinanhäufungen, Legesteinmauern und liegendem Totholz nischenreich gestalten
  - Wegraine mit Ruderal- und Brachstreifen, Magerstandorten und Einzelgehölzen und/oder Heckenstrukturen herstellen

Die Fläche der CEF-Maßnahme ist mit folgenden **Detailanforderungen** zu **pflegen**:

- Neophytenaufwuchs (v.a. Drüsiges Springkraut) ist gezielt zurückzudrängen und mittel- bis langfristig zu verhindern. Pflegemaßnahmen sind entsprechend anzupassen (z.B. Mahd mit Deltrak + vormontierter Scheuche, angepasstem Anbau und Mahdhöhe, per Hand oder wenn möglich Balkenmäher mit vormontierter Scheuche vor Blütezeit der Neophyten (Juni) und im Spätsommer/Herbst sowie Abtransport des Mähgutes). Die Mahd ist mosaikartig durchzuführen, so dass immer Rückzugsflächen erhalten bleiben.
- Mähen der Wiesenflächen und ggf freischneiden der Gehölzflächen: Die Mahdhäufigkeit (1-2 mal jährlich) ist abhängig von der Wüchsigkeit und erfolgt in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung (Aufnahme der Vegetation im Rahmen des Monitorings). Im Bereich bestehender Grünflächen ist in den ersten 5 Jahren zusätzlich eine Aushagerungsmahd Ende April / Anfang Mai vorzusehen. Mähgut ist grundsätzlich zu entfernen. Die Mahd sollte mosaikartig erfolgen, so dass auch immer störungsfreie Bereiche erhalten bleiben. Um Schädigungen / Tötungen von Reptilien während der Mahd zu vermeiden, muss geeignetes Gerät eingesetzt werden (Balkenmäher, Scheuche, angepasste Mahdhöhe).
- Rohboden- und Sandflächen sind ggf. wieder neu anzulegen. Diese sind gezielt in den Bereichen zu schaffen, in welchen die aktuelle Sukzession zu weit fortgeschritten ist.

18.4 Maßnahmen zum Risikomanagement

- Die Randbereiche des Gewerbegebietes sind mit Bäumen und Sträuchern als Leitlinien und Transferrouten für Fledermäuse auszubilden. Ein Sicherheitsabstand zwischen Heckenstruktur und Staatsstraße von 7m ist einzuhalten.
- Die Umsetzung der Maßnahmen sind von einer ökologischen Bauaufsicht zu begleiten. Dazu gehört auch die weitere Beobachtung der Zauneidechsenpopulation im Sinne eines Bestandsmonitorings für die Dauer von 10 Jahren. In diesem Zeitraum ist ein jährliches Monitoring durchzuführen.
- Um die Funktion des Ersatzlebensraum zu gewährleisten, sind die Pflegemaßnahmen anhand eines Habitatmonitoring für die Dauer von weiteren 10 Jahren zu begleiten. Das Habitatmonitoring ist alle 2 Jahre durchzuführen.
- Vor Umsetzung der Tiere muss die Fläche CEF 1 bzgl. ihrer Habitatqualität überprüft werden.
- Das folgende Bestandsmonitoring ist mit jährlich 3-4 Begehungen in den Monaten April / Mai und August / September durchzuführen.
- Die ökologische Baubegleitung legt im Rahmen des Monitoring Maßnahmen zur Instandhaltung des Ersatzlebensraums fest, um die ökologische Funktion zu gewährleisten, wie z.B. Entbuschungsmaßnahmen oder Offenhalten von Freiflächen durch Mahd oder schlegeln.
- Die Monitoringberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

18.5 Weitere beschreibende Ausführungen zu den Artenschutzmaßnahmen sind der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen.

19. **Niederschlagswasserbeseitigung**

19.1 Gesammeltes Niederschlagswasser darf auf den als ehemalige Kiesabbauflächen gekennzeichneten Bereichen nicht versickert werden. Gesammeltes Niederschlagswasser ist aus diesen Bereichen herauszuleiten.

19.2 Die erforderlichen Flächen für die Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auch innerhalb des gem. Ziffer 15.7 von Heckenpflanzungen freizuhaltenden Bereiches der festgesetzten Fläche für die Ortsrandeingrünung zulässig. Sie sind auch innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen zulässig.
Die Flächen sind naturnah ohne Regelprofile und mit wechselnden Böschungsneigungen auszubilden. Die Einsaat der Böschungen erfolgt mit autochthonem Saatgut zur Entwicklung von extensivem Grünland.

20. Immissionsschutz

Kontingentierung der Geräuschemissionen:

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:

GE 1:
tagsüber: LEK = 61 dB(A)
nachts: LEK = 46 dB(A)

GE 2:
tagsüber: LEK = 62 dB(A)
nachts: LEK = 47 dB(A)

GE 3 und 4:
tagsüber: LEK = 64 dB(A)
nachts: LEK = 49 dB(A)

Es gelten darüber hinaus folgende Zusatzkontingente:

Richtung	Immissionsort	Zusatzkontingent LEK,zus tagsüber und nachts
Norden	Fl.-Nr. 263/3	3 dB(A)
Nordwesten und Westen	Fl.-Nrn. 185/54 und ~~282~~ 382	2 dB(A)
Süden	Fl.-Nr. 407/1	7 dB(A)
Osten	Fl.-Nrn. 239, 248/1 und 292/11	-

Als emittierende Flächen gelten die Flächen innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent LEK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissions)kontingente LIK zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LIK je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel L = 10 log (4s²/s0²) mit s0=1m und s=Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente LEK,zus ergebenden Geräuschimmissionskontingente LIK der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Die maßgebenden Immissionsorte sind in der obenstehenden Tabelle der richtungsabhängigen Zusatzkontingente LEK,zus aufgeführt.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LIK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LIK = Immissionsrichtwert -15 dB(A) [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Büro- und ähnlich schutzbedürftigen Räumen die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

Abstand zur Mittenachse der St 2105 unter 30 m: erf. R'w,res = 40 dB
in allen übrigen Flächen: erf. R'w,res = 35 dB

II. HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone, z. B. angrenzend an die gem. Ziffer 15.8 festgesetzten Grünflächen, anzustreben.
2. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, 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 können vernachlässigt werden.
3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
4. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
5. Vorstehende Hinweise 1-4 gelten nur ausserhalb der als wiederverfüllter früherer Kiesabbau gekennzeichneten Flächen.
6. Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten gefunden werden unterliegend der Meldepflicht nach Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
7. Im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
8. Gewerbegeräusche:
   Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
   Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.
   Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2014 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.12.2014 bis 09.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 24.11.2014 während der Zeit vom 18.12.2014 bis 18.01.2015 beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 29.10.2015 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2016 bis 14.07.2016 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 14.06.2016 bis 14.07.2016 beteiligt worden.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2016 wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.10.2015 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 14.11.2016

Kegel
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 19.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Traunstein, den 19.12.2016

Kegel
Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN HOCHSTRASSE WEST TEIL II

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

13045 H:\Projekte STADT-CAD\13045 Hochstrasse TS\Planung\BP Hochstrasse West Teil Süd.DWG

TRAUNSTEIN, DEN 29.10.2015

NORD