

Präambel

Die Große Kreisstadt Traunstein erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und der §§ 8, 9, 10, sowie §13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (I 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G b. 31.07.2009 (I 2585) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 400), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), diese Änderung des Bebauungsplan als Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

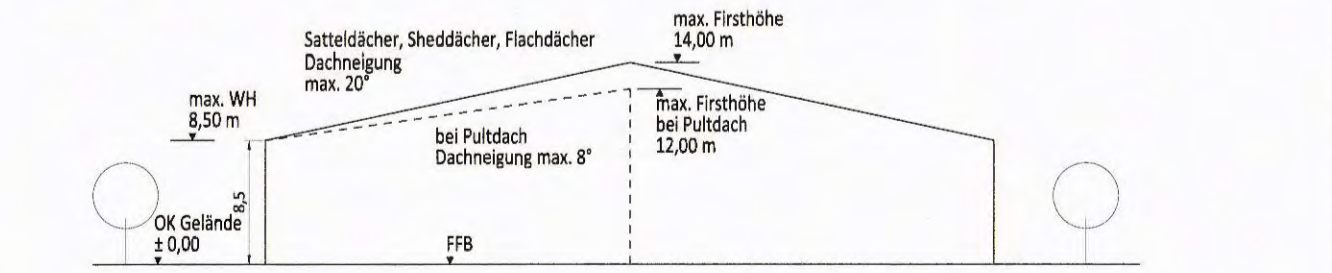
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- WH 8,50m** Wandhöhe z.B. 8,50m
- Baugrenze
- Umgrenzung für Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- GRÜNORDNUNG:**
 - Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)
 - Strauchgruppe mit je 10 Sträuchern zu pflanzen
 - private Grünflächen (Randeingrünung)
 - private Grünflächen mit zu erhaltender Bepflanzung
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

B) Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Haupt-/Nebengebäude
- bestehende Grundgrenze
- Flurnummer (z.B. 282/1)
- Maßangabe in Metern (z.B. 3,00m)
- Schutzstreifen 2,50m (WL Stadtwerke)
- Leitungseinbauten z.B. Wasser/Kanal

C) Festsetzung durch Text

- 1. Bebauung**
 - 1.1 Das Plangebiet ist als emissionseingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO festgesetzt. Tankstellen nach § 8 Abs. 2 BauNVO sowie Vergnügungstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
 - 1.2 Die Höchstmaße der Grundflächen (GRZ) beträgt 0,6.
 - 1.3 Die seitlichen Wandhöhen sind bis maximal 8,5 m zulässig. Die Firsthöhe darf max. 14,00 m betragen. Bei Pultdächern ist für die Firstseite eine Höhe von max. 12,00 m zulässig. Als Bezugsoberkante für die Höhenfestsetzungen gilt das Maß der von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - 1.4 Die maximale Gebäudelänge ist auf 100 m beschränkt.
 - 1.5 Es sind Flachdächer, Satteldächer, Sheddächer bis zu einer Dachneigung von max. 20° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung bis max. 8° zulässig. Gauen sind nicht erlaubt. Die Dächer sind mit rot/rotbraunen oder grauen Dachmaterial einzudecken.



- 2. Bodenversiegelung**
Die Bodenversiegelung (Fläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert) darf bei der Ermittlung der überbaubaren Grundflächen (GRZ) von 0,8 nicht überschreiten. Für die Ermittlung des Versiegelungsgrades ist von folgenden Abflussbeiwerten auszugehen:
Gebäude, Asphalt und Beton: 1,0
Betonverbundpflaster: 0,6
Mineralbeton bzw. wassergeb. Decke: 0,5
Schotterrasen: 0,3
Rasenpflaster/Rasengittersteine: 0,3

3. Immissionsschutz
Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 (2006-12):
Im Gewerbegebiet sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in nachfolgender Tabelle, richtungsabhängig für drei verschiedene Abstrahlrichtungen, genannten Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.
Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen) sind von der Kontingentierung ausgenommen.

Tabelle A Emissionskontingent L_{EK} für den Tag (06:00-22:00 Uhr) und die Nacht (22:00-06:00 Uhr):

Teilfläche Bezeichnung	Größe S_{EK} ca. [m ²]	AR1			"Abstrahlrichtung"			AR3		
		$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$	
Flur Nr. 203/5	17.320	60	45	67	52	64	64	49		
Flur Nr. 265/2	8.540	60	45	67	52	64	64	49		

Abstrahlrichtungen
AR1: maßgebliche Immissionsorte am Vachendorfer Ring (West, Schutzanspruch WA)
AR2: maßgebliche Immissionsorte im Ortsteil Axdorf (Süd, Schutzanspruch MI)
AR3: maßgebliche Immissionsorte an der Falkensteinstraße (Nord, Schutzanspruch MI)
Die Prüfung der Einhaltung der maximal zulässigen Emissionskontingente L_{EK} erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, unter Berücksichtigung der Größe der emittierenden Fläche und dem Abstand vom Immissionsort, ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (10 log (4πr²)).
Bei Vorhaben, denen nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, bzw. bei Vorhaben, denen mehrere Teilflächen oder Teile einer Teilfläche zuzuordnen sind, sind die Immissionskontingente L_{IK} nach Kap. 5 der DIN 45691 zu ermitteln.
Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA-Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA-Lärm) sind zu beachten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{A} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
In Bereichen mit Beurteilungspegeln ≥ 70 dB(A) aus Verkehrslärm sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume unzulässig. In den übrigen Bereichen sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenbauteilkonstruktionen nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, bzw. der DIN 4109 zu führen.
Die erforderlichen Schalldämm-Maß der Außenbauteile liegen, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel, gem. DIN 4109, bei:

Aufenthaltsräume von Wohnungen

$L_{A, Tag} = \text{bis } 60 \text{ dB(A)}$	> Lärmpegelbereich II > $R'_{w, res} = 30 \text{ dB}$
$L_{A, Tag} = 61 \text{ bis } 65 \text{ dB(A)}$	> Lärmpegelbereich III > $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$
$L_{A, Tag} = 66 \text{ bis } 70 \text{ dB(A)}$	> Lärmpegelbereich IV > $R'_{w, res} = 40 \text{ dB}$

Büro Räume

$L_{A, Tag} = \text{bis } 60 \text{ dB(A)}$	> Lärmpegelbereich II > $R'_{w, res} = 30 \text{ dB}$
$L_{A, Tag} = 61 \text{ bis } 65 \text{ dB(A)}$	> Lärmpegelbereich III > $R'_{w, res} = 30 \text{ dB}$
$L_{A, Tag} = 66 \text{ bis } 70 \text{ dB(A)}$	> Lärmpegelbereich IV > $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$

Nächtliche Aufenthaltsräume mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) sind mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten.

4. Grundordnerische Festsetzungen
4.1 Oberflächenwasser
Das anfallende Niederschlagswasser muss innerhalb des Geltungsbereiches der Versickerung zugeführt werden. Die Funktionsfähigkeit der Sickermulden muss durch regelmäßige Pflege der Grünflächen gewährleistet werden (Mahd, entfernen von Gehölzsamlingen).
Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, siehe Pkt. 8.

4.2 Stellplätze
Stellplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig z.B. als, Pflaster mit Rasenfuge, Kies oder Schotterrasen auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum der nachstehenden Artenliste in der festgesetzten Qualität zu pflanzen:
H. 4xv. mB, STU 16-18
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn Sorbus aria - Mehlbeere
Acer platanoides 'Farlake's Green' - Spitz-Ahorn

4.2 Randeingrünung
Eine Randeingrünung ist am östlichen, westlichen und südlichen Rand als weitgehend zusammenhängende Grünfläche mit einer Mindestbreite von 3 bzw 4 m auszubilden.
Die Bäume der Randeingrünung auf der Ostseite sind unter Berücksichtigung des Schutzstreifens als als Zwischenspflanzungen der Stellplätze zu situieren.
Die übrigen Flächen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und nachfolgender Gehölzliste als extensive Wiesenfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen.
Dabei ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppen beträgt 1,5 m x 1,0 m.
Eine Unterpflanzung mit Bodendeckern ist nicht zulässig.

- Pflanzliste:**
Bäume
H. 3xv. mB, STU 16-18
Acer platanoides - Spitz-Ahorn Carpinus betulus - Hainbuche
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn Quercus robur - Stiel-Eiche

- Sträucher (autochthon):**
40% Sol, 3xv, m.B., 150-200 und 60% Str. 2xv., o.B., 100-150
Acer campestre - Feld-Ahorn Cornus sanguinea - Hartriegel
Cornus mas - Kornelrösche Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Holunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

5. Ökologischer Ausgleich
Die Änderungen und Erweiterung dient der Innenentwicklung. Aus diesem Grunde kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

6. Niederschlagswasserbeseitigung
Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen ist innerhalb der jeweiligen Parzelle durch die Grundstückseigentümer selbst zu gewährleisten.
6.1 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben (eine Versickerung über Sickerschächte nur dann, wenn eine breitflächige Versickerung nicht möglich).
6.2 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten.

6.3 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/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
6.4 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 dieser Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

7. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen der BayBO sind verbindlich einzuhalten.

8. Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf max. 2,50 m betragen. Zulässig sind nur hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune. Die Errichtung von Sockelmauern ist nicht zulässig.
Tore in den Einfriedungen (bei Zufahrten) sind von der Straßenbegrenzungslinie min. 5,0 m zurückzusetzen; sie dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

9. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form zulässig und haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl Anordnung und Proportion der gegebenen Gebäudegestaltung unterzuordnen. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen sind unzulässig. Schriftfelder auf Fassaden sind auf maximal 5% je Fassadenseite begrenzt. Werbung auf Dächern ist unzulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden darf die Traufhöhen nicht überschreiten.
Je Parzelle sind maximal 3 Fahnenmasten bis 8,00m Höhe zulässig.

D) Textliche Hinweise

1. Umsetzung der Grünordnungsplanung:
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit mindestens einem Geländeschnitt in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen.
Die Anordnung der Stellplätze, Rangierflächen und erforderliche Lagerflächen, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
2. Immissionsschutz:
In künftigen Genehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Immissionsschutzbehörde der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes zu erbringen. In den schalltechnischen Gutachten ist für alle maßgeblichen Immissionsorte in den definierten Abstrahlrichtungen qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende Geräuschentwicklung durch die bestehenden sowie geplanten Anlagen mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten L_{IK} zu bewerten, die sich aus der von der jeweiligen Anlage in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.
3. Müllsammelbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 DSchG, Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, den gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.
5. Sämtliche Ver- und Entsorgungslösungen innerhalb des Planungsgebietes sind unterirdisch zu verlegen. Schaltschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugraben.
6. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind über die Ausweisung des Baugebietes zu informieren. Maßnahmen sind ggf. rechtzeitig zu koordinieren.
7. Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Brandschutzbehörden und der örtlichen Wasserversorgung zu gewährleisten.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.09.2016 die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis 02.06.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis 02.06.2017 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.06.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.02.2017 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Traunstein, den 29.06.2017

Christian Kegel, Oberbürgermeister

Stadt Traunstein, den 29.07.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Stadt Traunstein, den 10.08.2017

Christian Kegel, Oberbürgermeister

Stadt Traunstein
Landkreis Traunstein



Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
"An der Axdorfer Straße III"

Flur-Nr. 194/2, 203/5 und 265/2
Gemarkung Haslach

Planung: Grünordnung:

STALLER
INGENIEURBÜRO

Staller GmbH
Maxplatz 9
D-83278 Traunstein
T +49 861 909930-0
F +49 861 909930-29
E info@ib-staller.de
I www.ib-staller.de

Umweltplanung
Schuster

Dipl. Ing. (FH) Susanne Schuster
Landschaftsarchitektin
Im Vorderfeld 16 | 83362 Surberg
fon 0861/166 30 718
la-schuster@t-online.de