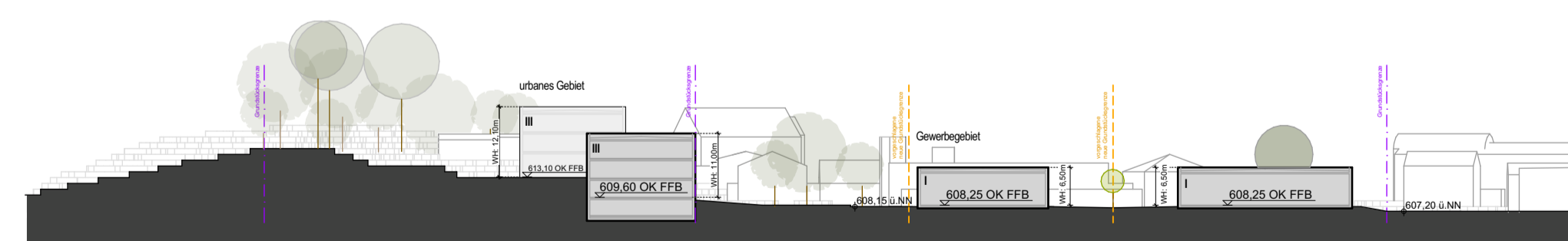


Präambel

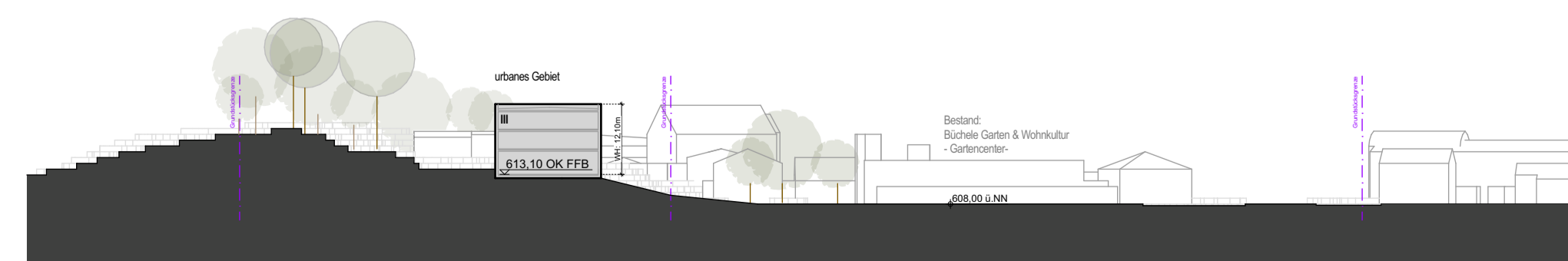
Die Stadt Traunstein erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



Zeichnerische Festsetzungen, M 1:1000



Systemschnitt 1-1, M 1:1000



Systemschnitt 2-2, M 1:1000

Planzeichenerklärung

A. Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Allgemeines: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1. Art der baulichen Nutzung: GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO), MU Urbane Gebiete (§6a BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, maximale Wandhöhe
3. Baugrenzen und Bauweise: offene Bauweise, Baugrenze
4. Verkehrsflächen: Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche mit besonderer Zwecksbestimmung
5. Grünordnerische Festsetzungen: Grünfläche, Fläche für Wald, schützenswerte und zu erhaltende Bestandsbäume
6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen: Nutzungsschablone mit folgenden Inhalten: Oben links die Art der baulichen Nutzung, Oben rechts Gebietsbezeichnung, links unten die zulässige Grundflächenzahl der Hauptanlagen, rechts unten die zulässige Geschossflächenzahl

B. Planzeichenerklärung für die Hinweise

- 7.1 bestehende Grundstücksgrenzen
7.2 bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
7.3 vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
7.4 Bushaltestelle
7.5 abzubrechende Gebäude
7.6 Höhenlinien Bestandsgelände
7.7 Flurstücknummer
7.8 bestehender Wald-/ Forstweg
7.9 OK FFB nach DHNN 2016
7.10 Schutzstreifen Mast
7.11 Höhenbezugspunkt
7.12 Stromleitung

C. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung: 1.1 Der Geltungsbereich wird in Teilgebiet A Gewerbegebiet §8 BauNVO und Teilgebiet B als Urbanes Gebiet §6a BauNVO festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung: 2.1 Die maximale Grundflächenzahl der Hauptanlagen wird wie folgt festgelegt
3. Baugrenzen: 3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. §22 BauNVO festgesetzt.
4. Überbaubare Grundstücksfläche: 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgelegt.
5. Höhenentwicklung und Höhenlage der Gebäude: 5.1 Die Höhe wird begrenzt durch die Wandhöhe WH.
6. Abstandflächen: 6.1 Für den Geltungsbereich sind Abstandflächen nach BayBO festgesetzt.
7. Maßnahmen zur Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasscheiben: 7.1 Bei der Nutzung Gewerbe sind große zusammenhängende Glasflächen (>3m²) und Eckverglasungen zulässig.
8. Dachgestaltung, Nutzung von Sonnenenergie: 8.1 Auf den Dächern des jeweils obersten Geschosses, sind Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zulässig.
9. Stellplätze: 9.1 Für die beabsichtigten Nutzungen sind die Stellplätze nach den Festsetzungen der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunstein zu errichten.
10. Immissionsschutz: 10.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" gegenüber dem Außenraum vorzusehen.
11. Grünordnungen: 11.1 Bäume & Sträucher: (1) Die schützenswerten Bäume im Geltungsbereich sind dauerhaft zu erhalten und insbesondere während der Bauarbeiten dauerhaft zu schützen.

Tables listing tree and shrub species (Artenbezeichnung) and their quality (Qualität). Includes sections for 'Auswahlliste Bäume', 'Auswahlliste Sträucher', and 'Geschnittene Hecken'.

- 12. Reduktion von Lichtemissionen: 12.1 Vermeidung von horizontal oder ungerichtet abstrahlendem Licht (Streulicht, Fernwirkung).
12.2 Dauer, Standort und Intensität der Beleuchtung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden.
12.3 Die Gehäuseoberflächen der Leuchten sind so zu wählen, dass sie 60° nicht überschreiten.
12.4 Keine Verwendung von Leuchtmitteln mit UV-Strahlung.
12.5 Vermeidung von Nachtbaubetrieb und Nachtbeleuchtung an neuen Gebäuden.

- 13. Abbruch und Rückbau: 13.1 Der gesetzlich vorgeschriebene Fällungszeitraum (nach §39 BNatSchG: 01.10 - 28.02) ist zu berücksichtigen.
13.2 Entfernung von Fassadenbegrünungen und Abriss von Gebäuden sind nur im Winterhalbjahr (November - Ende Februar) zulässig.
13.3 Gebäude sind vor einem Eingriff (einmalig) auf Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen.

D. textliche Hinweise

- 1. Artenschutz: Um das Tötungsrisiko für Vögel durch Glasflächen nicht zu erhöhen (Vogelschlag) und damit gegen das Tötungsverbot zu verstoßen, sind im Bauvollzug u.a folgende Leitfäden zu berücksichtigen:
- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2019), „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ref. 55, Arten- und Lebensraumschutz - Vogelschutzwarte, Garmisch-Partenkirchen 2019.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt 2014: Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. UmweltWissen - Natur

- Schweizerische Vogelwarte Sempach; Schmid, H. (2016): Merkblätter für die Vogelschutzpraxis - Vogelkollisionen an Glas vermeiden, Schweizerische Vogelwarte Sempach, BirdLife Schweiz.
- Huggins, B. & S. Schlacke (2019): Schutz von Arten vor Glas und Licht, Natur und Recht, Schriftenreihe, Band 18, Springer.
2. Entwässerung: 2.1 Die Entwässerung wird unter Berücksichtigung der bestehenden Gesetze (WHG, BayWG usw.) und den einschlägigen Normen und Richtlinien in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden geplant und umgesetzt.
3. Straßeneinsparungen: 3.1 Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrskommissionen.
4. Bodendenkmalpflegerische Belange: 4.1 Meldepflicht für zu Tage tretende Bodendenkmäler an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
5. Landwirtschaft: 5.1 In der Umgebung des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, es kann auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Flächen zu Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen kommen.
6. Bahnstromleitungen 110-kV: 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine 110-kV Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von jeweils 30m bezogen auf Leitungsachse, insgesamt Schutzstreifenbreite von 60m, deren Bestand und Betrieb muss für Dauer gewährleistet sein.

E. Verfahrensmerkmale

- 1. Die Stadt Traunstein hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgesetzt.
4. Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Traunstein, den .....
Dr. Christian Hümmel, Oberbürgermeister
Traunstein, den .....
Dr. Christian Hümmel, Oberbürgermeister
Traunstein, den .....
Dr. Christian Hümmel, Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Traunstein



BEBAUUNGSPLAN Nr. 78 - "Parkquartier Hochstraße"

Datum: 21.05.2026

brüderl. Architekten + Inzenieurarchitekten
Hohenzollernstraße 47
D-80801 München
Tel. + 49 (0) 89 565589-0
www.bruederl.de

