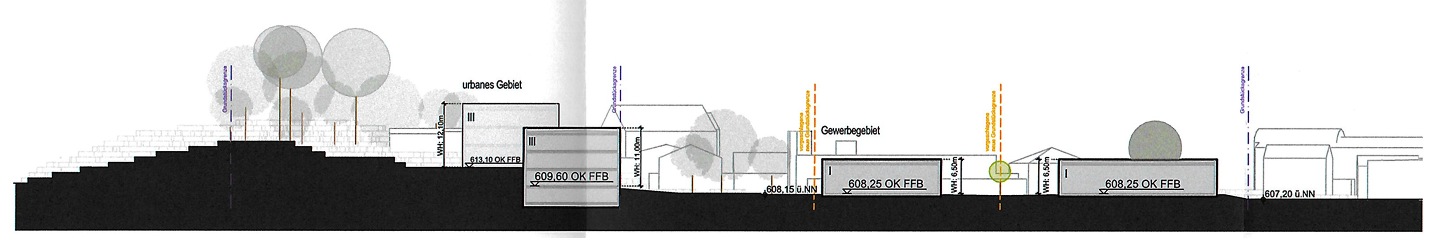
Präambel

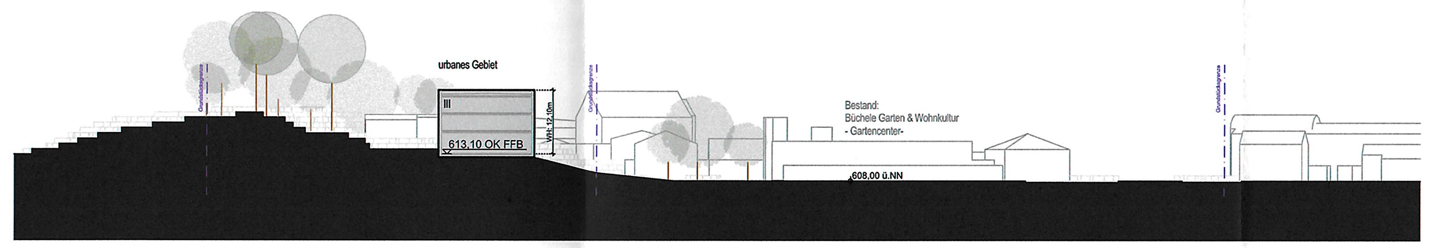
Die Stadt Traunstein erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



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

1.1	GE	Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
1.2	MU	Urbane Gebiete (§6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
2.2	I-III	Anzahl der Vollgeschosse
2.3	WH	maximale Wandhöhe
2.4	Teilgebiet A	
	GRZ 0,5	maximale Grundflächenzahl GRZ der Hauptanlagen mit 0,5
	GFZ 0,5	maximale Geschossflächenzahl GFZ mit 0,5
	Teilgebiet B	
	GRZ 0,2	maximale Grundflächenzahl GRZ der Hauptanlagen mit 0,2
	GFZ 0,6	maximale Geschossflächenzahl GFZ mit 0,6

3. Baugrenzen und Bauweise

3.1	o	offene Bauweise
3.2		Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1		Verkehrsfläche
4.2		Straßenbegrenzungslinie
4.3		Verkehrsfläche mit besonderer Zwecksbestimmung
4.4	St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
4.5		Ein- und Ausfahrt
4.6		Sichtdreieck

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1		Grünfläche
5.2		Fläche für Wald
5.3		schützenswerte und zu erhaltende Bestandsbäume
5.4		vorgeschlagene zu pflanzende kleinkronige, heimische, standortgerechte Bäume oder Bestandsbäume

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

6.1	GE I MU / Teilgebiet / GRZ / GFZ	Nutzungsschablone mit folgenden Inhalten: Oben links die Art der baulichen Nutzung (hier: GE, Gewerbegebiet; MU, urbanes Gebiet) Oben rechts Gebietsbezeichnung: (hier: Teilgebiet A ; B) links unten die zulässige Grundflächenzahl der Hauptanlagen (hier: Teilgebiet A: GRZ 0,5; Teilgebiet B: GRZ 0,2) rechts unten die zulässige Geschossflächenzahl (hier: Teilgebiet A: GFZ 0,5; Teilgebiet B: 0,6)

B. Planzeichenerklärung für die Hinweise

7.1		bestehende Grundstücksgrenzen
7.2		bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
7.3		vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
7.4	(H)	Bushaltestelle
7.5		abzubrechende Gebäude
7.6		Höhenlinien Bestandsgelände
7.7	Fl.Nr. 218	Flurstücknummer
7.8		bestehender Wald-/ Forstweg
7.9	XXX.XX OK FFB	OK FFB nach DHHN 2016
7.10		Schutzstreifen Mast
7.11	608.00 ü.NN	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.
1.2 Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
1.3 Unzulässig sind Einhandelsbetriebe, deren Warensortiment nach Art und Umfang die innerstädtische Einzelhandelsstruktur gefährden, hierzu zählen:
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Wäsche, Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Bücher, Computer und Zubehör, Foto, Film, Drogerie- und Parfümwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe, Hörgeräteakustik, Lederwaren, Reisegepäck, Leuchten und Zubehör, medizinischer und othopädischer Bedarf, Musikalien, Papier- und Schreibwaren, Schul- / Bürobedarf, Schnittblumen, Floristik, Schuhe, Spielwaren, Sport- und Campingartikel, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik ("braune Ware")
Die Stadt Traunstein kann von dieser Festsetzung befreien.
1.4 Im Teilgebiet A (Gewerbegebiet) ist keine Wohnnutzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximale Grundflächenzahl der Hauptanlagen wird wie folgt festgelegt
- Teilgebiet A: 0,5
- Teilgebiet B: 0,2

2.2 Eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig.
2.3 Die Geschossflächenzahl wird wie folgt festgelegt
- Teilgebiet A: 0,5
- Teilgebiet B: 0,6

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.
4.2 Terrassen, Terrassenüberdachungen, Treppen und Treppenüberdachungen, Rampen und Rampenübderdachungen, Aufzüge, Schilder, Fahnenmasten, Balkone, Eingangsüberdachungen, Vorbauten, Dachüberstände, Eingangsportale und Einkaufswagenüberdachungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.3 Nebengebäude, Garagen, Carports und untergeordnete Baukörper sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.4 Bauliche Anlagen zur Versorgung, wie z.B. Technik, Energiezentralen, Speicheranlagen oder Heizzentralen,E-Ladesäulen, Photovoltaik & Photovoltaik über Stellplätzen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Höhenentwicklung und Höhenlage der Gebäude

5.1 Die Höhe wird begrenzt durch die Wandhöhe WH. Die Wandhöhe WH wird gemessen von OKFFB bis zur Oberkante Attika. Die maximale Wandhöhe ist bezogen auf die Geschossigkeit je nach Teilgebiet und Nutzungsart.
5.2 Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss OKFFB ist bezogen auf Normal Null NN je Baukörper festgelegt. Hiervon kann um bis zu 0,2m nach oben und unten abgewichen werden.
5.3 WH von Teilgebiet A _ Gewerbegebiet
I Geschosse entspricht einer maximalen Wandhöhe WH von 6,50m
5.4 WH von Teilgebiet B _ urbanes Gebiet
I Geschosse entspricht einer maximalen Wandhöhe WH von 5,00m
III Geschosse entspricht einer maximalen Wandhöhe WH von 12,10m
5.5 Die Wandhöhe darf durch folgende Bauteile überschritten werden:
Rankhilfen, Kamine, Photovoltaikanlagen und untergeordnete Bauteile

6. Abstandsflächen

6.1 Für den Geltungsbereich sind Abstandsflächen nach BayBo festgesetzt. Abweichungen sind in Abstimmung mit der Stadt Traunstein zulässig.

7. Maßnahmen zur Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasscheiben

7.1 Bei der Nutzung Gewerbe sind große zusammenhängende Glasflächen (>3m²) und Eckverglasungen zulässig, jedoch auf deren Verträglichkeit hinsichtlich Artenschutz zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zu treffen:
(Glasflächen >3m²: Verwendung von halbtransparenten (statt spiegelender Glasflächen), Glas mit hochwirksamer (flächiger) Markierung, Ornamentglas)
(Vermeidung durchsichtiger Eckbereiche oder beidseitiger Verglasungen (Durchsicht) durch z.B. Rollo, Vorhang, Dekor, Schiebeelemente (LfU2014).
7.2 Vogelschutzglas mit eingebauten UV-Strukturen ist nicht zulässig.
(Im Hinblick auf eine mögliche Verwendung von Vogelschutzglas sollte auf die geprüften Muster der Wiener Umweltanwaltschaft (Rössler & Doppler 2014) zurückgegriffen werden.)
7.3 Transparente Balkonbrüstungen sind nicht zulässig (Schmid2016).
Verwendung von halbtransparentem Glasflächen: Milchglas, Glasbausteine (LfU 2024), Drahtglas, Stegplatten, Gussglas (Schmid 2016).
7.4 Vermeidung von großflächigen Glasfronten in der Nähe von Bäumen (LfU2014).
7.5 Reduktion der Durchsicht z.B. durch Kunst am Bau (Schmid et al. 2012).

8. Dachgestaltung, Nutzung von Sonnenenergie

8.1 Auf den Dächern des jeweils obersten Geschosses, sind Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zulässig. Diese sollen flächenmäßig zusammengefasst sein.

9. Stellplätze

9.1 Für die beabsichtigen Nutzungen sind die Stellplätze nach den Festsetzungen der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunstein zu errichten.
9.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
9.3 Die maßgeblichen Fahrwege der gewerblichen Stellplatzanlagen sollen mit einem akustisch unauffälligen, insbesondere asphaltierten Fahrbahnbelag ausgeführt werden.

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 Außenlärm vorzusehen.
10.2 Anlieferungen sind bei allen gewerblichen Anlagen im Bebauungsplangebiet (Einzelhandel, Büros, Praxen etc.) in der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) unzulässig.
10.3 Gewerbliche PKW-Bewegungen sind im Bebauungsplangebiet in der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) unzulässig.
10.4 Durch stationäre Anlagen bei Gewerbenutzung sind im Zusammenwirken mit allen gewerblichen Vor- und Zusatzbelastungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.
10.5 Für zum Schlafen geeignete schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung wie teilverglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder Prallscheiben, vorzusehen. Dies gilt nicht für Räume im Urbanen Gebiet, die über ein Fenster an der lärmabgewandten Ostfassade belüftet werden können.

11. Grünordnungen

11.1 Bäume & Sträucher:
(1) Die schützenswerten Bäume im Geltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten und insbesondere während der Bauarbeiten dauerhaft zu schützen. Bei Ausfall sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen.
(2) Vorgesehene Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind auf das Teilgebiet nachzuweisen und können in ihrer Lage bis zu 15m variieren.
Neu gepflanzte Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.
(3) Eingriffe in den angrenzenden Wald sind zu vermeiden.
Bei Entnahmen von bestehenden Bäumen sind Erstatzpflanzungen in unmittelbarer Nähe vorzunehmen.
11.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
11.3 Pflanzgebot gem. §178 BauGB
Pflanz- und Saatarbeiten sind jeweils spätestens eine Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Pflanzung zu entsprechen.
11.4 Schutz des Oberbodens gem §202 BauGB
Vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden.

Pflanzliste: Auswahlliste

Zu Beachten: Die Festsetzungen der ZTV-Baum, SL-Richtlinie sind zur Herstellung bestmöglicher Standortbedingungen für Gehölzpflanzungen im Planungsgebiet einzuhalten.

Auswahlliste Bäume

	Artenbezeichnung		Qualität
	Bäume 1. Ordnung | Großbäume 20-40m		
Ap	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H. 3xv., mDb., StU 20-25
Aps	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	H. 3xv., mDb., StU 20-25
Tc	Tilia cordata	Winter-Linde	H. 3xv., mDb., StU 20-25
Qr	Quercus robur	Stiel-Eiche	H. 3xv., mDb., StU 20-25
Fs	Fagus sylvatica	Rot-Buche	H. 3xv., mDb., StU 20-25
	Bäume 2. Ordnung | Mittelhohe Bäume 15-20m		
Ac	Acer campestre	Feld-Ahorn	H. 3xv., mDb., StU 18-20
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche	H. 3xv., mDb., StU 18-20
Pa	Prunus avium	Vogel-Kirsche	H. 3xv., mDb., StU 18-20
Pd	Prunus padus	Trauben-Kirsch	H. 3xv., mDb., StU 18-20
Soau	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	H. 3xv., mDb., StU 18-20
Soi	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H. 3xv., mDb., StU 18-20
Pnl	Populus nigra 'Italica'	Säulen-Pappel	H. 3xv., mDb., StU 18-20
PtE	Populus tremula 'Erecta'	Säulen-Zitter-Pappel	H. 3xv., mDb., StU 18-20
QrF	Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche	H. 3xv., mDb., StU 18-20
	Bäume 3. Ordnung | Kleinbaum 7-15m		
CbF	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	H. 3xv., mDb., StU 14-16
Pc	Pyrus communis	Wildbirne	H. 3xv., mDb., StU 14-16
Ms	Malus sylvestris	Wildapfel	H. 3xv., mDb., StU 14-16
SaF	Sorbus aucuparia	Eberesche	H. 3xv., mDb., StU 14-16

Außerdem: Diverse Malus-, Crataegus-, Prunus-, und Sorbussorten (Zierapfel-, Weißdorn-, Zierkirsche- und Mehlbeersorten) und andere standortgerechte Laubbäume

Obstbäume

Apfelsorten z.B. Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel, Topaz Birnensorten z.B. Gute Luise, Alexander Lukas Kirschsorten z.B. Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna Walnuss	H. 3xv., mB., StU 12-14

Auswahlliste Sträucher

Artenbezeichnung		Qualität
Cornus mas	Kornelkirsche	Str. , 2xv., mB., 100-150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. , 2xv., mB., 100-150
Corylus avellana	Haselnuss	Str. , 2xv., mB., 100-150
Crataegus monogyna	Eigriffliger Weißdorn	Str. , 2xv., mB., 100-150
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch	Str. , 2xv., mB., 100-150
Deutzia rosea	Niedriger Sternchenstrauch	Str. , 2xv., mB., 100-150
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen*	Str. , 2xv., mB., 100-150
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster*	Str. , 2xv., mB., 100-150
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Str. , 2xv., mB., 100-150
Rosa gallica	Apotheker-Rose	Str. , 2xv., mB., 100-150
Rosa glauca	Hecht-Rose	Str. , 2xv., mB., 100-150
Rosa canina	Hundsrose	Str. , 2xv., mB., 100-150
Salix caprea	Salweide	Str. , 2xv., mB., 100-150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. , 2xv., mB., 100-150
Viburnum opulus	Kleiner Schneeball	Co. 5l, 60-80
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str. , 2xv., mB., 100-150

Geschnittene Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche	Hecke 2xv., mB., 100-150
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Wintergrüner Liguster	Hecke 2xv., mB., 100-150

12. Reduktion von Lichtemissionen:

12.1 Vermeidung von horizontal oder ungerichtet abstrahlendem Licht (Streulicht, Fernwirkung). Verwendung von abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, die das Eindringen von Insekten verhindern und das Licht nach unten abstrahlen („Full-Cut-Off-Leuchten").
12.2 Dauer, Standort und Intensität der Beleuchtung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden und die Montagehöhe nicht höher als notwendig sein. Eine Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden und Bewegungsmelder vorzusehen. Die öffentliche Außenbeleuchtung ist spätestens 2 Stunden nach Sonnenuntergang abzuschalten.
12.3 Die Gehäusetemperatuten der Leuchten sind so zu wählen, dass sie 60° nicht überschreiten, um die Tötung anfliegender Insekten zu vermeiden.
12.4 Keine Verwendung von Leuchtmitteln mit UV-Strahlung, sondern UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit einer Wellenlänge über 540nm (keine kurzwelligen Emissionen im Bau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin.
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 (Aus- oder Einflugbeobachtung).
13.4 Bestandsgebäude Teilgebiet B:
(1) Bei Aufstockung des Gebäudes ist eine Umweltbaubegleitung UBB durchzuführen. Diese ist der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein vier Wochen vor der ersten Baumaßnahme zu nennen. Grundlage der UBB sind die "Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan "Parkquartier Hochstraße" des Ingenieurbüros für Landschaftsökologie Steil Landschaftsplanung vom 28.05.2026 mit allen genannten Maßnahmen.
(2) Die Bauleitung des jeweiligen Vorhabens hat das Konzept der Umweltbaubegleitung UBB umzusetzen und ist bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde durch die Umweltbaubegleitung UBB einzuweisen.
(3) Vor der Aufstockung sind alle Quartiersmöglichkeiten von Fledermäusen zu entfernen/ unbesiedelbar zu machen. Demontage Werbeschilder, Holzverkleidungen, Regenrinnen u.ä. Bauteile, Öffnung des Zwischendaches. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung UBB zu überwachen. Werden im Zuge der Maßnahmen Individuen gefunden, sind durch die ökologische Baubegleitung UBB Schutzmaßnahmen einzuleiten.

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
- Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage.
- 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 und dem Wasserwirtschaftsamt geplant und umgesetzt.
2.2. Es ist sicherzustellen, dass die anfallende Niederschlagsmenge auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.
2.3 Eine Versickerung im Bereich schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten ist unzulässig. Bei Auffälligkeiten des Bodens ist unverzüglich das Landratsamt Traunstein zu verständigen

3. Straßenemissionen

3.1 Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrsemmissionen.
Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

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 und Forsten

5.1 In der Umgebung des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, es kann auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Flächen zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen.
5.2 Immissionen, Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.
5.3 Auf den Flurnummern 217 der Gemarkung Haslach befinden sich Waldflächen. Dieser Wald wird im Endzustand 30m hoch. Durch die Bäume besteht die Gefahr durch Windwurf/-bruch, fallende Bäume/ Baumteile und fallende Baumteile bei Schnee, Eisbruch und Wind.
5.4 Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Bäume nicht beschädigt werden (z.B durch Verletzung von Wurzeln oder Wurzelanläufen, Übererdung von Stämmen, Beschädigung von Rinde).
5.5 Es ist in der Planung zu beachten, dass die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes durch Einzelmaßnahmen nicht erschwert wird.

6. Bahnstromleitungen 110-kV

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine 110-kV Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von beidseits je 30m bezogen auf Leitungsachse, ingesamt Schutzstreifenbreite von 60m, deren Bestand und Betrieb muss auf Dauer gewährleitet sein.
6.2 Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken und baulichen Anlagen in der Nähe des Schutzstreifens (z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen).
6.3 Änderung am Geländeniveau (z.B durch Aufschüttungen/ Abgrabungen, Lagerung von Materialien) und Baumaßnahmen sind mit dem Leitungsbetreiber, hier der DB Energie GmbH, abzustimmen.
6.4 Anpflanzungen nahe des Schutzstreifens sind nur eingeschränkt möglich und bedürfen der Zustimmung des Betreibers.
6.5 Unter den Leiterseilen ist mit Eisabwurf und Vogelkot zu rechnen.
6.6 Von 110-kV Bahnstromleitungen können Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Beeinflussung auftreten. (Störende Einflüsse auf technische Einrichtungen in der Nähe des Schutzstreifens)
6.7 Bau, Bestand und Betrieb von Photovoltaikanlagen dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs darstellen. (Reflexionen dürfen zu keinen Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer führen)

7. Geräuschimmissionen & geruchsrelevante Emissionen

7.1 Die Geräuschimmissionen stationärer Anlagen und die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit konkreter Betriebsabläufe sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung abschließend zu beurteilen.
7.2 Bei der Ansiedlung von Betrieben oder Anlagen, bei denen geruchsrelevante Emissionen nicht ausgeschlossen werden können, sind mögliche Geruchseinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu untersuchen.

E. Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Traunstein hat in der Sitzung vom 21.05.2026 gemäß § 2 Abs. BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2026 bis 24.07.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2026 bis 24.07.2026 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrates, vertreten durch den Ferienausschuss, vom 13.08.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.08.2026 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 25.09.2026

[Unterschrift] [Siegel: BAYERN STADT TRAUNSTEIN]

Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister

5. Ausgefertigt
Traunstein, den 25.09.2026

[Unterschrift] [Siegel: BAYERN STADT TRAUNSTEIN]

Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.10.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Traunstein, den 19.10.2026

[Unterschrift] [Siegel: BAYERN STADT TRAUNSTEIN]

Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Traunstein

BEBAUUNGSPLAN
Nr. 78 - "Parkquartier Hochstraße"

Datum: 03.08.2026

brüderl.
Architekten + Innenarchitekten
Hohenzollernstraße 47
D-80801 München
Tel. + 49 (0) 86698589-0
www.bruederl.de

brüderl. ganz. oder gar nicht.