

**Stadt Traunstein
Landkreis Traunstein**



BEBAUUNGSPLAN nach §13a BauGB

**BAHNWEG - NEUBAU EINES INKLUSIVEN WOHNPROJEKTES MIT
VERWALTUNG DER LEBENSHILFE KREISVEREINIGUNG TRAUN-
STEIN e.V.**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT – TEIL D

Planungsstand: Entwurf 23.02.2016

Planung: Architekturbüro
Maria Weig Dipl. Ing. Architektin / Stadtplanerin
Prozessionsweg 25a, 83 125 Eggstätt

In Kooperation
Grünplanung: Landschaftsarchitekturbüro
Holler & Müller GdbR
Bachstr. 17, 83 209 Prien am Chiemsee

Ab einer Fläche von 50 m² muss eine Reinigung des Dachflächenwassers gemäß ATV – DVWK - Merkblatt M 153 erfolgen.

- 4.3 Dachaufbauten oder Anbauten
Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 4.4 Photovoltaikanlagen und Solarkollektoranlagen
Photovoltaikanlagen und Solarkollektoranlagen sind auf allen Dächern und Fassaden zulässig.
- 4.5 Fassadengestaltung
Als Material für die Fassaden sind Putzflächen zulässig.
Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden und in hellen Tönen zu halten.
- 4.6 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK EG-RF) der zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade, gemessen in der Achse der Gebäudemitte wird mit max. +20 cm über der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, lotrecht gemessen zur Achse der öffentlichen Verkehrsfläche.

5. Emissionen und Immissionen – Schallimmission

- 5.1 Aus Gründen des Schallschutzes hinsichtlich Verkehrsgeräuschemissionen gelten für Haus 2+3 des Geltungsbereiches folgende Festsetzungen:
 - Für die Schlafräume sind schalldämmende Lüftungsanlagen zwingend festgesetzt, die eine ausreichende Luftwechselrate gewährleisten nach DIN 1946-6
- 5.2 Stationäre Anlagen im Freien dürfen die folgenden zulässigen Schalleistungspegel nicht überschreiten:
 - Abluftanlage Küche L_{wa} = 80 dB(A)
 - Wärmepumpe L_{wa} = 90 dB(A)
- 5.3 Für das gesamte Haus 1 wird eine elastische Lagerung vorgeschrieben.
- 5.4 Für Haus 2 wird nach einer Überprüfung der Messwerte nach den Aushubarbeiten festgesetzt, ob und in welchem Umfang elastischen Maßnahmen notwendig werden.

6. Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Garagen / Carports und Stellplätze sind innerhalb der mit dem Planzeichen für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer maximalen mittleren Wandhöhe von 3,0 m, einem maximalen umbauten Raum von 10 m².

7. Grünordnung

- 7.1 Die Freiflächen des privaten Grundstückes ist zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag / Freistellungsantrag einzureichen.
- 7.2 Für Neupflanzungen sind heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden (siehe Pflanzliste und Obstsortenliste).
- 7.3 Bepflanzungsspezifizierung:
Großkronige Laubbäume:

Pflanzqualität mindestens: Solitär, Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 25 -30 cm

Kleinkronige Laubbäume:

Pflanzqualität mindestens: Solitär, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 -25 cm

Sträucher:

Pflanzqualität mindestens: verpflanzte Sträucher, 2 x verpflanzt, 125-150 cm Höhe

7.4 Grenzabstände von Pflanzen

Die gesetzlichen Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken zu den Grundstücksgrenzen (Nachbargrundstücken / öffentlichen Grundstücken):

Bis zu einer Höhe der Pflanzen von 2 Metern beträgt der notwendige Abstand mindestens 0,50 Meter von der Grenze. Bei einer Höhe der Pflanzen über 2 Meter beträgt der notwendige Abstand mindestens 2 Meter von der Grenze.

Der Abstand wird gemessen:

bei Bäumen: von der Mitte des Stammes

bei Sträuchern und Hecken: von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes

7.5 Nadelgehölze in allen Arten sind nicht gestattet.

7.6 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

7.7 Pflanzliste – Laubbäume und Sträucher (Empfehlungsliste):

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	Blut-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Blaue Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bimbernell-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

7.8 Sortenliste - Obstbäume:

Herausgeber: Kreisverband Traunstein für Gartenkultur und Landespflege e.V.

Es ist darauf zu achten, schorf- und feuerbrandresistente Sorten zu pflanzen.

Apfelsorten:
Brettacher
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Boskoop
Rote Sternrenette
Topaz

Birnensorten:
Gute Graue
Herzogin Elsa
Josefine von Mecheln
Kirschen:
Burlat
Hedelfinger Riesen
Ludwigs Frühe

Zwetschgen:
Katinka Frühzwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge

Mirabellen:
Aprimira

Renekloden:
Quillins Reneklode

- 7.9 Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- 7.10 Mit dem Bauantrag sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.
- 7.11 Schaffung von Retentionsmulden für die Dachentwässerung und dezentrale Regenwasserversickerung, Gestaltung als artenreiche, unterhalts- und pflegearme Magerstandorte.
Sie sind mit blütenreichen Magerfluren bzw. mageren Kraut-Grassäumen durch Aussaat von autochthonem Saatgut anzulegen.
Die Humusschichten werden entfernt oder als kleine Wälle neben den Mulden angelegt, in den Mulden erfolgt eine sandige – kiesige Abdeckung.
Festsetzung einer Unterhaltspflege:
1 x jährlich Abräumen von Gehölzanflug nach Bedarf,
ggf. Bekämpfung von Neophyten (z.B. Springkraut)
- 7.13 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken bis max. 2,0 m Höhe in Form von Hecken sind zulässig. Für Hecken werden folgende Arten vorgeschlagen:
- | | |
|-------------------|-----------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
- 7.14 Straßenbegleitgrün
Eine Baumreihe bestehend aus großkronigen Laubbäumen entlang des Bahnweges ist vorzusehen. Es ist darauf zu achten, die Auswahl der Bäume auf möglichst wenig bis eine Art / Sorte zu reduzieren, damit ein einheitlicher und harmonischer Charakter im Baugebiet entsteht.

Die Baumbepflanzung im Hofbereich ist mit einer Obstwiese zu gestalten.

- 7.15 **Barrierefreier Freiraum**
Die Oberflächengestaltung aller Wege, Höfe und Freiflächen muss die Anforderungen einer barrierefreien Erschließung nach DIN 18040-3 Ausgabe 2014-12 Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum erfüllen.
- 7.16 **Beleuchtungskonzept**
Auf den Einbau einer blendfreien und energiesparenden Freiraumbeleuchtung ist zu achten.
- 7.17 Die Grünflächen des Planungsgebietes sollen für Kleintierwanderungen barrierefrei gestaltet werden. Einfriedungen mit Sockelmauern sind nicht zulässig.
- 7.18 **Minimierung und Ausgleich Reptilien – Lebensräume**
Vor Baubeginn müssen rechtzeitig in den Monaten April bis Juni die bestehenden Strukturen wie Gehölze u. ä. in den rot markierten Flächen des Geltungsbereiches stufenweise entfernt werden – siehe Potentialflächen - Anhang Reptilien
- 7.19 **Wiederbesiedelung durch Neuanlage von Kleinstrukturen für Reptilien**
In der heimischen Fauna sind es vor allem Zauneidechsen und viele Insektenarten, die an warme, trockene und steinige Bodenverhältnisse angepasst sind. Besiedelbare Lebensräume mit grabfähigem Boden, starker Besonnung, eingebrachten Strukturen wie Totholz, unverfugte Steinmauern und Sandböden sind auf Flächen von insgesamt ca. 150 bis 200 m² anzulegen. Eine Verbindung zum Bahndamm soll geschaffen werden.
- 7.20 **Brand- und Katastrophenschutz**
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zufahrten, Zugänge und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 5, 12 und 31 BayBO entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs muss durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen werden.
- 7.21 Das Errichten von Mobilfunkantennen ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

8. Hinweise

- 8.1 **Wasserversorgung**
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Traunstein anzuschließen.
- 8.2 **Abwasserbeseitigung**
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Traunstein anzuschließen.
- 8.3 **Grundwasser**
Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Traunstein einzuholen.
Die Ausbildung von wasserdichten Kellern wird dringend empfohlen.
- 8.4 **Regenwasserrückhaltung**
Um die Retention des Niederschlagswassers zu erhöhen werden Regenwasser - Zisternen empfohlen. Sie sind genehmigungsfrei, die Entwässerungssatzung der Stadt ist zu beachten.

Der Überlauf der Zisternen ist in Sickerschächten zu entwässern, die maximale Tiefe der Sickerschächte ist 5,00 m.

Die Nutzung zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

Die Vorschriften für den Bau und Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen sind zu beachten, insbesondere DIN 1989 Teil 1-4 und AVB WasserV §3 Abs.2.

Ein Teil des Regenwassers kann dezentral in offene Retentionsmulden versickert werden.

8.5 Thermische Nutzung des Untergrunds / Grundwassers

Die thermische Nutzung des Grundwassers ist zulässig und im üblichen Rahmen genehmigungspflichtig. Bohrungen zur Prüfung von oberflächennahen Grundwasserhältnisse für Grundwasserpumpenanlagen sowie Bohrungen für Erdwärmesonden sind rechtzeitig dem Landratsamt Traunstein, Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen.

8.6 Sämtliche Hausanschlüsse, Strom und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke sind so in den Grundstücken zu errichten, dass sie von den öffentlichen Straßen aus zugänglich sind.

Sie sind in den Genehmigungsplänen darzustellen.

Erdverlegte Kollektoren im Grundwasserbereich sind ebenso zu behandeln.

8.7 Schutz des Oberbodens

Belebter Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Nutzbarer, zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwertet werden.

8.8 Altlasten

Das bebaubare Grundstück im Geltungsbereich ist auf Altlasten oder Kampfmittel zu untersuchen.

8.9 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntgemacht werden.

8.10 Straßenemissionen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

9. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

- Planteil mit Zeichnerischen Festsetzungen
- Teil A) Festsetzungen durch Planzeichen
- Teil B) Zeichenerklärung für die Hinweise
- Teil C) Verfahrensvermerke und
- Teil D) Festsetzungen durch Text.

Eggstätt, den.....

Traunstein, den

.....
Maria Weig, Dipl. Ing.
Architektin, Stadtplanerin

.....
Kegel
Oberbürgermeister Stadt Traunstein