



# GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

## BEBAUUNGSPLAN "AN DER AXDORFER STRASSE II"

### PRÄAMBEL

DIE STADT TRAUNSTEIN ERLÄSST AUFGRUND § 2 ABS. 1, SOWIE §§ 8, 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), DES ART 91 DER BAYERISCHEN VERFASSUNG (BayVerf) UND DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

### LEGENDE

#### A. Für die Festsetzungen

##### eGE 1 emissionsbeschränktes Gewerbegebiet mit Gliderung (z. B. 1)

- MI** Mischgebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z. B. 2)
- GR = 140** Grundfläche in m<sup>2</sup> als Höchstgrenze (z. B. 140 m<sup>2</sup>)
- o** offene Bauweise
- Firstrichtung, zwingend
- - -** Abgrenzung von unterschiedl. Art und Mass der baulichen Nutzung

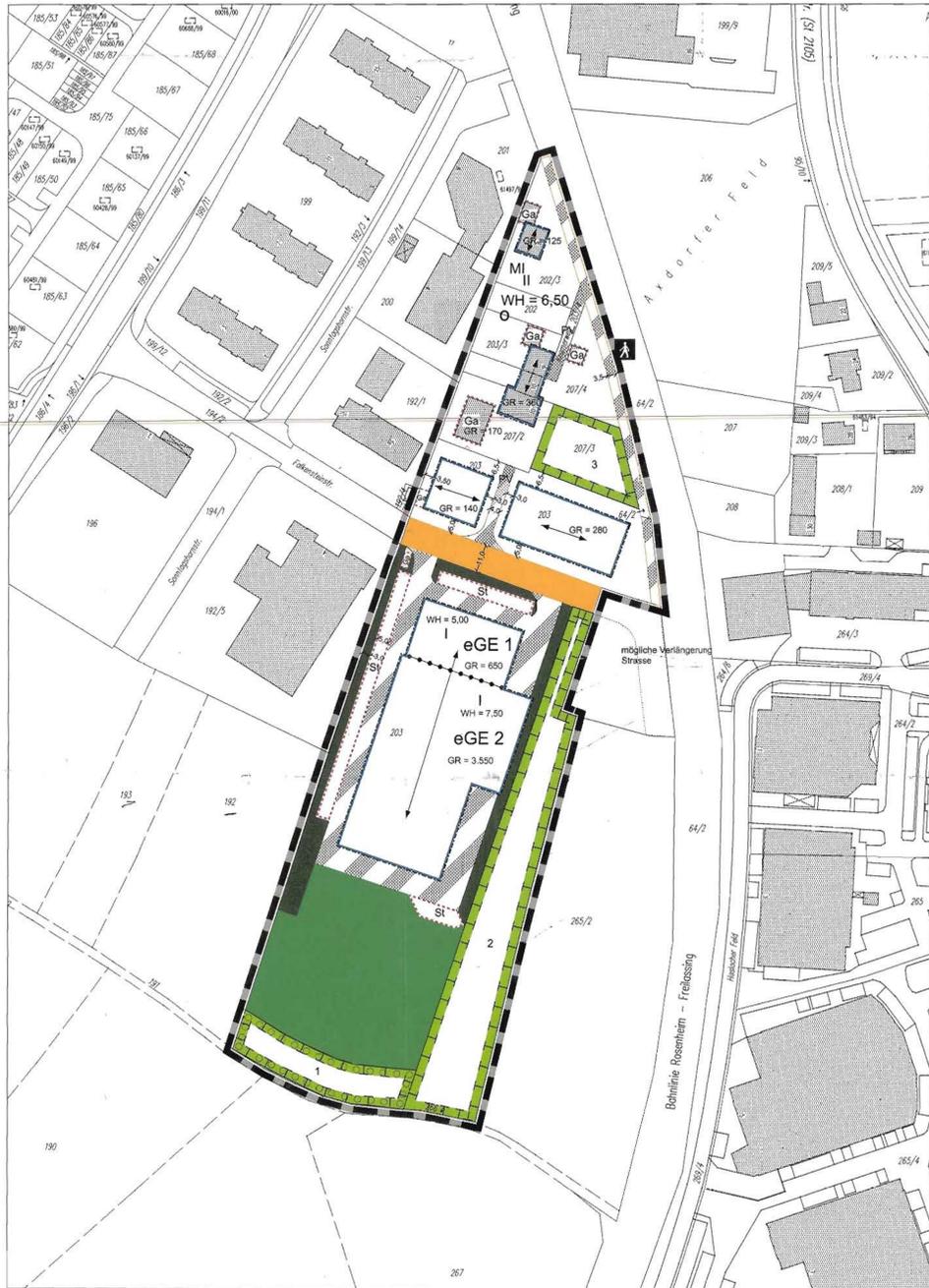
WH = 7,50 seitliche Wandhöhe als Höchstgrenze (z. B. 7,50 M)

- Baugrenze**
- Fläche für Nebenanlagen, hier:**
- Ga** Garagen
- St** Stellplätze
- Strassenverkehrsfläche**
- private Verkehrsfläche**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuss- und Radweg**
- private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzung**
- private Grünfläche**
- Fläche für Massnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zuordnung (z. B. 1)**
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzung (Ortsrandbegrünung)**
- Räumlicher Geltungsbereich**

3.0 Masszahl in Meter (z. B. 3.0 M)

#### B. Für die Hinweise

- bestehendes Gebäude**
- bestehende Grundstücksgrenze**
- Flurnummer (z. B. 203)**



### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

EMISSIONSBESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GEM § 8 BauNVO SOWIE MISCHGEBIET GEM § 6 BauNVO

GEWERBEGEBIET 1:

NUR BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE ZULÄSSIG. VERGNÜGUNGSSTÄTTEN NACH § 8 ABS. 3 BauNVO SIND UNZULÄSSIG

GEWERBEGEBIET 2:

NUR LAGERGEBÄUDE ZULÄSSIG. VERGNÜGUNGSSTÄTTEN NACH § 8 ABS. 3 BauNVO SIND UNZULÄSSIG

GEWERBEGERÄUSCHE:

DAS GEWERBEGEBIET IST NACH § 1 BauNVO HINSICHTLICH DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GERÄUSCHEMISSIONEN BESCHRÄNKT.

ES SIND NUR BETRIEBE UND ANLAGEN ZULÄSSIG, DEREN GERÄUSCHEMISSIONEN JE M<sup>2</sup> GRUNDFLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZEN FOLGENDE IMMISSIONSWIRKSAME FLÄCHENBEZOGENE SCHALLLEISTUNGSPEGEL NICHT ÜBERSCHREITEN:

TAGS 58 dB (A), NACHTS 43 dB (A)

DIE IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGEL GELTEN JEWEILS FÜR DIE FLÄCHEN INNERHALB DER BAUGRENZEN. DER NACHWEIS IHRER ENTHALTUNG IST NUR FÜR IMMISSIONSORTE AUSSERHALB DES GEBIETES ZU FÜHREN.

MISCHGEBIET:

NUTZUNGEN GEM § 6 NNR. 7 UND 8 BauNVO SOWIE DIE VERGNÜGUNGSSTÄTTEN NACH § 8 ABS. 3 BauNVO SIND UNZULÄSSIG.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHE GEWERBEGEBIET:

FÜR GEWÄUDE IM PLANTEIL FESTGESETZT. ZUSAMMEN MIT DEN NACH § 19 ABS. 4 BauNVO ANZURECHNENDEN FLÄCHEN DARF EINE GESAMTGRUNDFLÄCHE VON 7.500 M<sup>2</sup> NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

GRUNDFLÄCHE MISCHGEBIET:

OHNE DIE NACH § 19 ABS. 4 BauNVO ANZURECHNENDEN FLÄCHEN IM PLANTEIL FESTGESETZT.

2.2 BODENVERSIEGELUNG (FLÄCHE MULTIPLIERT MIT DEM ABFLUSSWEIERT): IST IN DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE MIT EINZURECHNEN

ALLE GEMÄSS § 19 BauNVO ANZURECHNENDEN GRUNDFLÄCHEN (VOLLE PROJEKTIONSFLÄCHEN) DÜRFEN IM GEWERBEGEBIET ZUSAMMEN DIE UNTER 2.1 FESTGESETZTE GRUNDFLÄCHE NICHT ÜBERSCHREITEN

IM MISCHGEBIET DARF HIERDURCH EINE GRZ VON 0,8 NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. FÜR DIE ERMITTLUNG DER VERSIEGELUNGSRADE IST VON FOLGENDEN ABFLUSSWEIERTEN AUSZUGEHEN:

RASENPLASTER (Z. B. RASENGITTERSTEINE (Z. B. PKW-STELL-FLÄCHEN, LAGERFLÄCHEN))	0,3
SCHOTTERRASSEN (Z. B. LAGERFLÄCHEN, BEDARFSSTELLPLÄTZE)	0,3
MINERALBETON BZW. WASSERBEHÄLTENDE DECKE (Z. B. UNTERGEORDNETE FAHRFLÄCHEN)	0,5
BETONVERBUNDPLASTER (Z. B. FAHRFLÄCHEN)	0,8
ASPHALT UND BETON	1,0

2.3 SEITLICHE WANDHÖHE: IM PLANTEIL FESTGELEGT.

BEZUGSPUNKTE: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN EG UND SCHNITTPUNKT DER WAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT. DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN EG WIRD AUF 610,92 M Ü NN FESTGESETZT (= LETZTER KANALDECKEL FALKENSTEINSTRASSE).

#### 3. BAUGESTALTUNG

3.1 GEBÄUDEFORM:

EINFACHE BALKÖRPER MIT DEUTLICHER LÄNGSENTWICKLUNG. DIE GEBÄUDE SIND SO ZU GESTALTEN, DASS EIN RUHIGER UND GESCHLOSSENER EINDRUCK ENTSTeht.

GEWERBEGEBIET:

EIGENE FUNKTIONSBEREICHE (Z. B. VERWALTUNG): ALS SONDERFORMEN DEUTLICH ABLESBAR VOM HAUPTKÖRPER ABGESETZT ZULÄSSIG

BAUKÖRPER AB EINER LÄNGE VON 30 M SIND VERTIKAL DEUTLICH ZU GLIEDERN.

3.2 DÄCHER:

MISCHGEBIET:

DACHFORM: REGELMÄSSIGES SATTELDACH

DACHNEIGUNG: HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE 20° BIS 27°

DACHGAUBEN UND DACHEINSCHNITTE: UNZULÄSSIG

DACHÜBERSTÄNDE: ORTGANG UND TRAUFE MIN. 0,80 M, MAX. 1,30 M

FIRST: PARALLEL ZUR LÄNGSSEITE DES GEBÄUDES MITTIG

DACHEINDECKUNG: NATURROTE BIS MITTELBRAUNE DACHSTEINE

PHOTOVOLTAIK, SONNENKOLLEKTOREN: NUR IN DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG

GEWERBEGEBIET:

DACHFORM: SATTELDACH FÜR BÜROGEBÄUDE SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG. ZUM HAUPTDACH ABGESETZT PULVDÄCHER SIND ZULÄSSIG

DACHNEIGUNG: 6° BEI UNTERGEORDNETEN BAUTEILEN SIND FLACHDÄCHER ZULÄSSIG

DACHGAUBEN UND DACHEINSCHNITTE: UNZULÄSSIG. LIEGENDE FENSTER, LICHTKUPPELN ODER BÄNDER SIND ZULÄSSIG

FIRST BEI SATTELDÄCHERN: PARALLEL ZUR LÄNGSSEITE DES GEBÄUDES MITTIG

DACHEINDECKUNG: TRAPEZBLECH (MATTE FARBEN). AUF DEN UNTERGEORDNETEN FLACHDÄCHERN IST DACHBEGRÜNUNG ODER KIESDECKUNG ZULÄSSIG

PHOTOVOLTAIK, SONNENKOLLEKTOREN: NUR IN DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG

#### 3.3 FASSADEN

MISCHGEBIET:

FASSADENVERKLEIDUNG: HOLZ ODER PUTZ

GEWERBEGEBIET:

FARBE: HELLE, GEDECKTE, MATTE FARBEN. FÜR BIS ZU 35% DER FASSADENFLÄCHE AN DER WEST- UND OSTSEITE SOWIE BIS ZU 45% DER FASSADENFLÄCHE AN DER NORD- UND SÜDSEITE SIND AUCH STARK ABGETÖNTE FARBEN (Z. B. FÜR DIE FIRMENFARBEN) ZULÄSSIG.

ZUR VERTIKALEN GLIEDERUNG DES BALKÖRPER KÖNNEN ABWEICHENDE FARBEN UND GESTALTUNGSELEMENTE ZUGELASSEN WERDEN.

ENTLANG DER SÜD- UND OSTFASSADE DES BEREICHES GE 2 SIND JE METER FASSADE 3 HOCHWÜCHSIGE, AUSDAUERENDE KLEETPFLANZEN ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN.

#### 4. ABSTANDSFLÄCHEN DER BAYBO: SIND VERBUNDLICH EINZUHALTEN.

#### 5. WERBEANLAGEN IM GEWERBEGEBIET

NUR INNERHALB DES GEWERBEGEBIETES UND IN UNTERGEORDNETER FORM ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN DIE TRAUFGEBE DER GEBÄUDE NICHT ÜBERGANGEN. WERBUNG AUF DEN DÄCHERN IST UNZULÄSSIG. FANNENMÄSTEN: MAX. 3 STÜCK, BIS 10,00 M HOHE ZULÄSSIG. SCHRIFTFELDER AUF FASSADEN: NORD- UND SÜDSEITE 1 FELD, MAX. 11,0 M LANG UND 2,0 M HOCH, OSTSEITE 1 FELD, MAX. 15,5 M LANG UND 1,4 M HOCH. WESTSEITE: UNZULÄSSIG

#### 6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN IM GEWERBEGEBIET:

GARAGEN: ZULÄSSIG AUF DEN HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN

STELLPLÄTZE ZULÄSSIG AUF DEN HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN, DER PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHE, INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE. SIE SIND MIT VERSICKERUNGSFÄHIGEM BELAG AUSZUFÜHREN. FÜR JE 4 STELLPLÄTZE IST EIN HEIMISCHE GROSSBAUM AUF EINEM 2 M BREITEN PFLANZSTREIFEN ZU PFLANZEN.

#### 7. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE IM MISCHGEBIET

7.1 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN IHRER AUSFÜHRUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN. ANSTELLE VON GARAGEN SIND AUCH ÜBERDACHTE OFFENE STELLPLÄTZE ZULÄSSIG

7.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE: NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG

7.3 OFFENE STELLPLÄTZE AUSSERHALB DER BAUBÄUME: NUR AUSNAHMSWEISE UND NUR NAH AN DER VERKEHRSFLÄCHE ZULÄSSIG

7.4 GRUNDFLÄCHE GARAGEN: SOFERN IM PLANTEIL KEINE ABWEICHENDE FESTSETZUNG GETROFFEN IST HOCHSTENS 42 M LÄNGE MAX. 7,00 M, BREITE MAX. 6,00 M

7.5 SEITLICHE WANDHÖHE: MAX. 3,00 M

7.6 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN: KEINE VERSIEGELUNG, WASSERDURCHLÄSSIGE AUSFÜHRUNG (Z. B. WASSERBEHÄLTENDE DECKEN, RASENGITTERSTEINE, PFLASTER MIT RASENFUGE)

7.7 TORE IN DEN EINFRIEDRUNGEN, DIE ALS ZUFAHRT ZU DEN GARAGEN BZW. STELLPLÄTZEN DIENEN, SIND VON DER STRASSENBEREICHUNGSLINIE MIN. 5,00 M ZURÜCKZUSETZEN. SIE DÜRFEN NICHT ZUM STRASSENRAUM HIN AUFSCHLAGEN

#### 8. GRÜNORDNUNG

8.1 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

DIE ANLAGE DER FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT ALS AUSGLEICHSMASSNAHMEN ERFOLGT IN DER ERSTEN PFLANZPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DER JEWELIGEN BEBAUUNG UND IST ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN

AUSGLEICHSFLÄCHE 1 (KOMPENSATION FÜR GEWERBEGEBIET UND STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, 0,11 HA): ANLAGE EINER NATURNAHEN BAUM- UND STRAUCHHECKE MIT VORGELEGERTEM EXTENSIVEM KRAUTSAUM UND EXTENSIVEM WIESENUNTERSCHREIBUNG

AUSGLEICHSFLÄCHE 2 (KOMPENSATION FÜR GEWERBEGEBIET UND STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, 0,38 HA): ABTRAG VON NÄHRSTOFFREICHEM HUMUS UND RELIEFSTRUKTURIERUNG. ZUM BAUGEBIET CA. 5,0 M BREITER STREIFEN GEHÖLZKUSSESION ÜBRIGE FLÄCHE MIT HEUBLUMENAUFTRAG AUS MAGEREREN MAHD DER UMGEBUNG IMPFEN

AUSGLEICHSFLÄCHE 3 (KOMPENSATION FÜR MISCHGEBIET, CA. 0,09 HA): PFLEGE UND AUSWEITUNG DER STREUBSTWIESE, PFLANZUNG VON 5 ORTSTYPISCHEN, HOCHSTÄMMIGEN OBSTBÄUMEN, RÜCKBAU DER BESTEHENDEN ZUFAHRT.

8.2 DURCHGRÜNDUNG DER GEWERBEFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN SIND IN EINEM ZUGE IN DER ERSTEN PFLANZPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DER JEWELIGEN BEBAUUNG ANZULEGEN UND ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. DIE NUTZUNG PRIVATER GRÜNFLÄCHEN ALS LAGERFLÄCHEN IST UNZULÄSSIG

8.3 PFLEGE DER AUSGLEICHSFLÄCHEN:

AUSGLEICHSFLÄCHE 1: GEHÖLZPFLEGESCHNITT, MAHD ALLE 2-3 JAHRE, AB 15. AUGUST, VERZICHT AUF DÜNGER UND BIOZIDEINSAZ

AUSGLEICHSFLÄCHE 2: ENTSCHUBUNG ALLE 3-5 JAHRE AUSSERHALB DER FLÄCHEN MIT GEHÖLZKUSSESION

AUSGLEICHSFLÄCHE 3: STREUBSTWIESENPFLEGE MIT GEHÖLZPFLEGESCHNITT UND JÄHRLICHER MAHD AB MITTE JUNI, VERZICHT AUF DÜNGER UND BIOZIDEINSAZ

#### 8.4 GEHÖLZPFLANZUNGEN

AUF DEN FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN IST EINE LOCKERE NATURNAHE BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG ANZULEGEN. DIE GRENZABSTÄNDE VON PFLANZUNGEN GEMÄSS AGRABG ART. 47-50 UND 52 SIND DABEI ZU BEACHTEN.

GEHÖLZANZAHL: 1 GEHÖLZ/10 QM, DAVON 15% BAUMANTEIL

PFLANZABSTAND: 1,5 M / STRAUCH

8 - 10 M / BAUM

GEHÖLZARTEN: FÜR ALLE PFLANZUNGEN AUF PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKEN WERDEN HEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN FESTGESETZT. SORTEN MIT SÄULEN-, PYRAMIDEN- UND HÄNGEFORMEN SIND NICHT ZULÄSSIG

PFLANZQUALITÄTEN IM MINIMUM:

GROSSBÄUME FÜR VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN: H, 3 X V, M, DB, STU 20-25 CM

BÄUME: H, 3 X V, M, DB, STU 16-18 CM

STRAUCHER: V, STR., 4 TR., 60 - 100 CM

#### TEXTLICHE HINWEISE

1. GEWERBEGERÄUSCHE

MIT JEDEM BAUANTRAG ODER ANTRAG AUF NUTZUNGSÄNDERUNG IM RAHMEN DES JEWELIGEN GENEHMIGUNGSVERFAHRENS IST DER NACHWEIS VORZULEGEN, DASS DIE FESTGESETZTEN IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGEL DURCH DAS ENTSPRECHENDE VORHABEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. DER NACHWEIS IST FÜR DIE JEWELIGEN NÄCHSTGELEGENEN IMMISSIONSORTE AUSSERHALB DES GEWERBEGEBIETES ZU FÜHREN.

DIE BERECHNUNG DER ZULÄSSIGEN IMMISSIONSANTEILE JE BETRIEBSGRUNDSTÜCK AUSSERHALB DES GEWERBEGEBIETES IST NACH DEN RECHENREGELN DER VO 2714 DURCHFÜHREN, WOBEI KEINE BEBAUUNG, EBENES GELÄNDE UND ALS MITTLERE HOHE DES SCHALLSTRAHLS ÜBER BODEN 4 M ANZUSETZEN SIND.

AUF DEN NACHWEIS KANN IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE VERZICHTET WERDEN, WENN ES SICH UM EINE OFFENSICHTLICH GERÄUSCHARME NUTZUNG (Z. B. BÜRO, LABOR ETC.) HANDELT.

2. OBERFLÄCHENWASSERVERSICKERUNG:

OBERFLÄCHENWASSER IST AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN, BRAUCHWASSERENTNAHME IST ZULÄSSIG.

#### 3. FREIPLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

MIT DER VORLAGE DES BAUANTRAGES IST EIN QUALIFIZIERTER FREIPLÄCHENGESTALTUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH DER PRIVATEN FREIPLÄCHEN VORZULEGEN.

MINDESTINHALT: BALKÖRPER, FEUERWEHRZUFAHRT, ANORDNUNG DER STELLPLÄTZE, RANGIERFLÄCHEN UND ERFORDERLICHE LAGERFLÄCHEN, DEREN OBERFLÄCHENBESTIMMUNG, SOWIE ART UND UMFANG DER BEGRÜNDUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES MIT ANGABE DER GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN, M 1: 100.

4. FOLGENDE GROSSGEHÖLZE WERDEN VORGESCHLAGEN:

- TILIA CORDATA - WINTER-LINDE
  - ACER PSEUDOPLATANUS - BERG-AHORN
  - ACER PLATANOIDES - SPITZ-AHORN
  - QUERCUS ROBUR - STEL-EICHE
- ES SOLLTE AUTOCHTONES PFLANZMATERIAL VERWENDET WERDEN.

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 08.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2000 erteillich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.08.2000 bis 01.09.2000 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2001 bis einschließlich 17.04.2001 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.05.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2001 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 31. 5. 01

Stabs-  
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.08.01 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erteillich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Traunstein, den 27. 8. 01

Stabs-  
Oberbürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN AN DER AXDORFER STRASSE II

## STADT TRAUNSTEIN LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

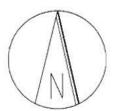
PLANUNGSGRUPPE STRASSER+PARTNER GbR  
AUSSEER ROSENHEIM STR. 25  
83227 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL PLG@STRASSER+T-ONLINE.DE

STADT-CAD/00029 PLANUNGSGRUPPE STRASSER+PARTNER GbR

Baubewilligung: DPL-Ing. A. J. B. DPL-Ing. S. Schuster

TRAUNSTEIN, DEN 08.01.2001

geändert: 30.01.2001



M 1:1.000