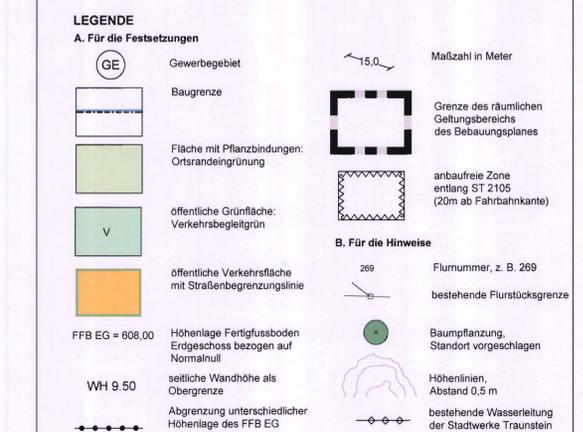




- Präambel**  
Die große Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.
- I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- Das Gebiet ist als Gewerbegebiet i. S. § 8 BauNVO festgesetzt. Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig. Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfes sowie des Innenstadtdarbedarfes gem. Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern vom 01.09.2013.
  - Die **Grünflächenzahl** wird mit höchstens 0,8 festgesetzt. Bodenbeläge werden differenziert nach Wasserdurchlässigkeit wie folgt auf die GRZ angerechnet:
    - Asphalt und ähnlich undurchlässige Materialien: 100%
    - fugendichtes Pflaster und ähnlich durchlässige Materialien: 80%
    - Pflaster ohne Fugenverguss und ähnlich durchlässige Materialien: 50%
    - Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Drainpflaster und ähnlich durchlässige Materialien: 25%
  - Die **Geschossflächenzahl** wird mit höchstens 0,5 festgesetzt.
  - Die **Abstandsflächen** nach Art. 8 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten.
  - Die **seitliche Wandhöhe** ist im Planfestgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG und bei Sattel- und Pultdach der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante Attika beim Flachdach. Beim Pultdach gilt dieses Maß auf der niedrigeren Seite. Der Höhe des Rohfußbodens EG ist im Planfestgesetzt. Von diesem Maß darf um bis zu 0,50 m beiderseits abgewichen werden.
  - Nebenanlagen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
  - Als **Dachform** ist das Satteldach, Pultdach sowie das Flachdach zulässig. Die **Dachneigung** wird bei Sattel- und Pultdächern mit höchstens 20 Grad festgesetzt.
  - Dacheindeckung:** bei Satteldächern mattes Blech oder kleinteilige rote bis rotbraune oder graue Materialien. Für **Zwischenbauten** oder **untergeordnete Bauteile** ist transparente Eindeckung zulässig. Flachdächer sind auch begrünt zulässig.
  - Solaranlagen** sind auf der gesamten Dachfläche in der Dachfläche zulässig. Bei Flachdächern sind sie auf aufgeständerten, aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind min. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.
  - Die **Fassaden** der einzelnen Baukörper sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind mit Ausnahme von Fassadenkollektoren unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetonte Farben zulässig.
  - Gebäude sind ab einer Länge von mehr als 40 m durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren. Gebäude mit einer seitlichen Wandhöhe von mehr als 8,50 m sind zusätzlich geschossweise deutlich vertikal zu gliedern.
  - Werbeanlagen**  
Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig. Sie dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken. Je Betrieb sind höchstens 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8,0 m zulässig.
  - Aufschüttungen und Abgrabungen** sind zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünten Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.
  - Stellplätze** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen. Die Parkplätze sind als größere zusammenhängende Einheiten anzuordnen und durch Baumplantagen zwischen den Stellplätzen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist 1 Baum zu pflanzen. Diese Bäume werden auf die gem. Ziffer 15.3 zu pflanzenden Bäume angerechnet. Stellplätze sind auch innerhalb der anbaufreien Zone entlang der ST 2105 sowie innerhalb der Grünfläche für die Ortsrandeingußung zulässig. In diesem Bereich sind Stellplätze auf 50% der Länge der Grünfläche innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes und höchstens bis zu einer Tiefe von 5,0 m auf der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite der Grünfläche zulässig.
  - Freilager** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Grünordnung**
  - Mindestens 15% der Fläche der einzelnen Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen. Die gem. Ziffer 15.7 festgesetzte Ortsrandeingußung wird hierauf angerechnet.
  - Die Vegetationsdecke der festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
  - Innerhalb des Gewerbegebietes ist je 800qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm zu pflanzen.
  - Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:  
Grosskronige Laubbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm  
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
Kleinkronige Laubbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm  
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
Sträucher:  
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
  - Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
  - Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
  - Die festgesetzte Ortsrandeingußung ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden. Aus Artenschutzgründen sind Heckenpflanzungen mit einem Abstand von 7,0 Meter von der Staatsstraße anzulegen. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % der verbleibenden möglichen Pflanzfläche herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 5 Meter, pro Quadratmeter Pflanzfläche ist höchstens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Die Heckenpflanzung enthält mindestens 10 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche für die Ortsrandeingußung sind in einem Abstand von 18,0 m min. 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung gem. Pflanzenliste der Begründung, z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche. Diese Bäume werden auf die gem. Ziffer 15.3 zu pflanzenden Bäume angerechnet.



- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungssplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
- Auf den Baugrundstücken sind entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches **ortstypische naturnahe Hecken** (z. B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) mit einer Mindestbreite von 4,0 m je Grundstück anzulegen. Diese sind als mindestens 2-reihige Bepflanzung anzulegen. Dies gilt nicht für Grenzen entlang von festgesetzten Verkehrsflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen. Es erfolgt eine Anrechnung auf den gem. Ziffer 15.1 nachzuweisenden Grünflächenanteil.
- Einfriedigungen** sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden.
- Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**  
Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird gemäß der Begründung eine 1,39 ha große Teilfläche mit einer anrechenbaren Fläche von 1,39 ha auf dem Grundstück Flurnummer 1646, Gemarkung Zweckham, Stadt Traunstein, als Ausgleich festgesetzt. Diese Fläche wird dem Eingriff zugeordnet. Nähere Ausführungen enthält die Begründung.  
Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
- Artenschutz**
- 18.1 Maßnahme zur Vermeidung:**  
Entlang der Südgrenze des Bebauungsplanes ist im Übergang zum Feldweg und im Bereich Wendehammer (Fl. Nr. 282 und 275) während der Bauzeit ein Reptilienschutzzaun zwischen Staatsstraße und Wendehammer zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhe des Reptilienzaunes beträgt 0,5m, Halteposten sind in einem Abstand von max. 2,0m vorzusehen. Die Gewebefolie ist mit einem Überkleberschutz auszustatten. Der Reptilienschutzzaun ist vegetationsfrei zu halten.
- 18.2 Maßnahmen zur Minimierung**  
In den Freibereichen sind UV-arme Leuchtmittel zu verwenden. Kugelleuchten und sonstige ungerichtet und frei streuende Beleuchtungseinrichtungen sind unzulässig. Ausgleichsflächen dürfen nicht beleuchtet werden.
- 18.3 Maßnahmen zum Risikomanagement**  
Die Randbereiche des Gewerbegebietes sind mit Bäumen und Sträuchern als Leitlinien und Transferwegen für Fledermäuse auszubilden. Ein Sicherheitsabstand zwischen Heckenstruktur und Staatsstraße von 7m ist einzuhalten.  
Weitere beschreibende Ausführungen zu den Artenschutzmaßnahmen sind der Begründung zu entnehmen.
- 19. Niederschlagswasserbeseitigung**  
Die erforderlichen Flächen für die Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auch innerhalb des gem. Ziffer 15.7 von Heckenpflanzungen freizuhalten. Die Fläche der festgesetzten Fläche für die Ortsrandeingußung zulässig.  
Die Flächen sind naturnah ohne Regelprofile und mit wechselnden Böschungseigungen auszubilden. Die Einsaat der Böschungen erfolgt mit autochthonem Saatgut zur Entwicklung von extensivem Grünland.
- 20. Immissionsschutz**  
Kontingenterung der Geräuschemissionen:  
Das Gewerbegebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.  
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:  
tagsüber: LEK = 61 dB(A)  
nachts: LEK = 46 dB(A)  
Es gelten darüber hinaus folgende Zusatzkontingente:

Richtung	Immissionsort	Zusatzkontingent LEK,zus tagsüber und nachts
Norden	Fl.-Nr. 263/3	3 dB(A)
Nordwesten und Westen	Fl.-Nr. 185/54 und 282	2 dB(A)
Süden	Fl.-Nr. 407/1	7 dB(A)
Osten	Fl.-Nr. 239, 248/1 und 292/11	-

Als emittierende Flächen gelten die Flächen innerhalb der Baugrenzen.  
Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent LEK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente LEK zu summieren.  
Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.  
Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).  
Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LEK je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel  $L = 10 \log(4s^2/s_0^2)$  mit  $s_0 = 1m$  und  $s = \text{Abstand in m}$ , mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen.  
Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.  
Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente LEK,zus ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente LEK der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.  
Die maßgebenden Immissionsorte sind in der obenstehenden Tabelle der richtungsabhängigen Zusatzkontingente LEK,zus aufgeführt.  
Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LEK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert  $LEK = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$  (Relevanzgrenze).  
Innerhalb des Bebauungsplansgebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmisionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.6 TA Lärm eingehalten werden.

**Baulicher Schallschutz**  
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.  
Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Büro- und ähnlich schutzbedürftigen Räumen die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:  
Abstand zur Mittachse der St 2105 unter 30 m erf.  $R_{w,req} = 40 \text{ dB}$   
in allen übrigen Flächen erf.  $R_{w,req} = 35 \text{ dB}$

- II. HINWEISE**
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone, z. B. angrenzend an die gem. Ziffer 15.8 festgesetzten Grünflächen, anzustreben.
  - 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 mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
  - Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQO) bzw. in das Grundwasser (TRENQW) sind einzuhalten.
  - Gebenenfalls 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-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
  - Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten gefunden werden unterliegend der Meldepflicht nach Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

- Im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
- Gewerbegebiete:  
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.  
Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.  
Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2014 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.12.2014 bis 09.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 24.11.2014 während der Zeit vom 18.12.2014 bis 18.01.2015 beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 09.03.2015 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2015 bis 21.05.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 09.03.2015 während der Zeit vom 21.04.2015 bis 21.05.2015 beteiligt worden.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2015 wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.03.2015 mit einer Ergänzung hinsichtlich der Errichtung eines Reptilienzaunes als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 09.03.2015  
Kegel, Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 18.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Traunstein, den 09.03.2015  
Kegel, Oberbürgermeister

**GROSSE KREISSTADT  
TRAUNSTEIN**

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
HOCHSTRASSE WEST  
TEIL I**

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

**plg** PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER + PARTNER GBR

PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER + PARTNER GBR

13045 H:\Projekte\STADT-CAD\13045 Hochstrasse TP\Planung\BP Hochstrasse West Nord DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andrea Juska, Stadtarchitekt  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL: INFO@PLG-STRASSER.DE