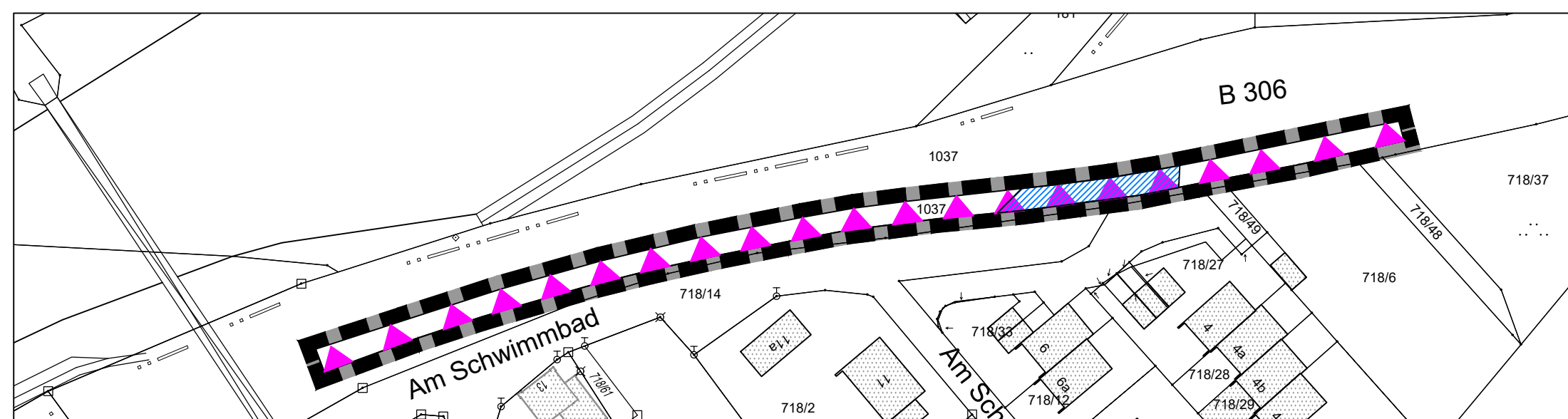




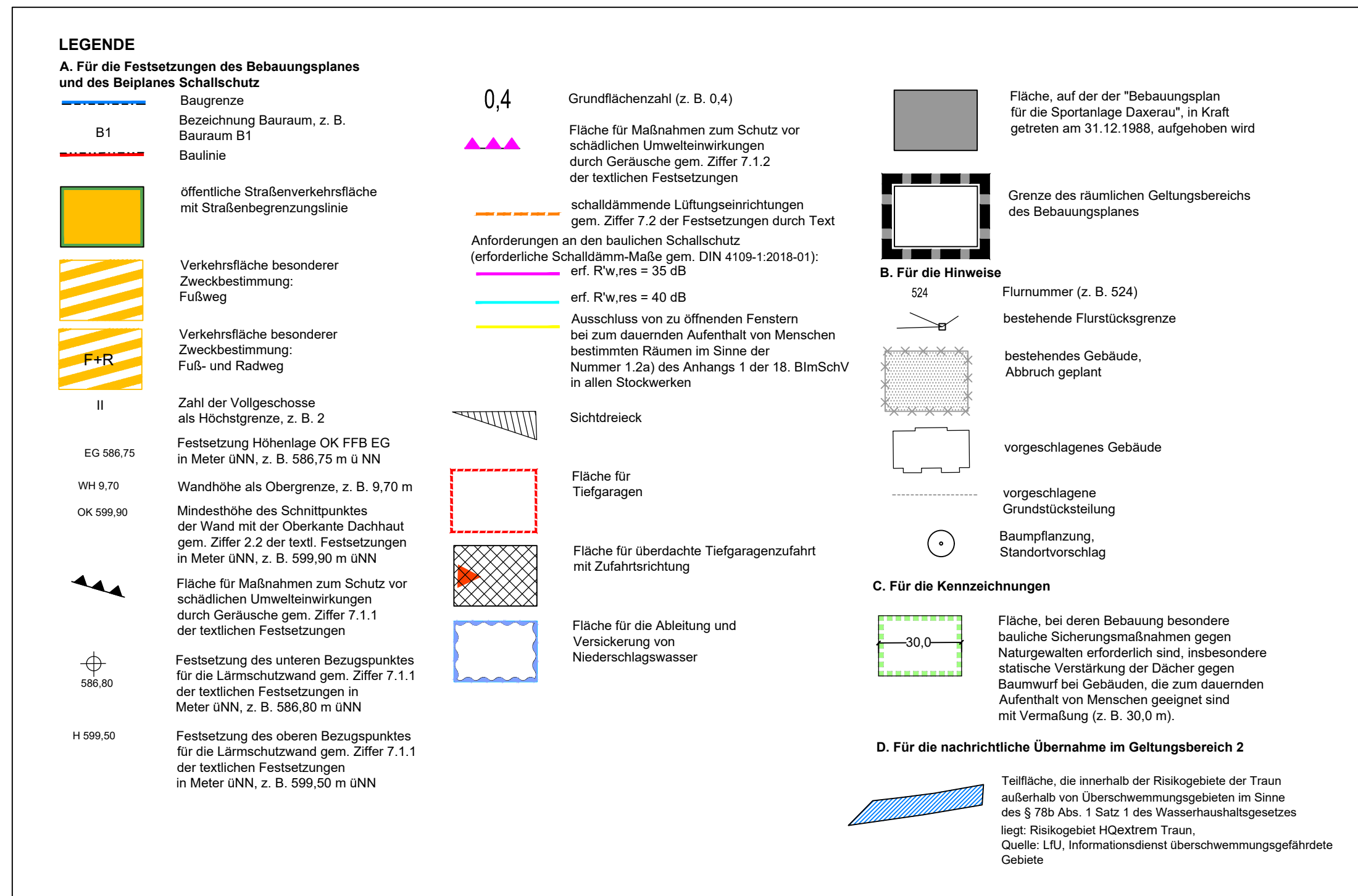
Bebauungsplan Geltungsbereich 1, M1:1.000



Bebauungsplan Geltungsbereich 2, M 1:1.000



Beiplan Schallschutz, M 1:1000



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.

Der Bebauungsplan besteht aus den Planzeichnungen Geltungsbereich 1 und Geltungsbereich 2, dem Beiplan Schallschutz, der Legende für die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Beiplans Schallschutz, für die Hinweise und für die Kennzeichnungen, den Festsetzungen durch Text, den Hinweisen durch Text, den Kennzeichnungen durch Text und den nachrichtlichen Übernahmen durch Text.

Der Bebauungsplan ersetzt den „Bebauungsplan für die Sportanlage Daxerau“ der Stadt Traunstein, in Kraft getreten am 31.12.1988. Im Bereich der festgesetzten „Fläche“, auf der der Bebauungsplan für die Sportanlage Daxerau der Stadt Traunstein, in Kraft getreten am 31.12.1988, aufgehoben wird, hebt er diesen Bebauungsplan ersatzlos auf.

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung:**
 - Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenausbetriebe) und gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen). Danach wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:
 - Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (einschließlich Kindergärten).
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**
 - Die im Geltungsbereich 1 jeweils festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - Die Geschößflächenzahl wird mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.
 - Bezugspunkte für die im Geltungsbereich 1 festgesetzte Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt dieses Maß auf der höheren Seite.
 - Von der im Geltungsbereich 1 festgesetzten Höhenlage OK FFB EG darf nach oben und unten um bis zu 0,3 m abgewichen werden.
 - Für die Bauräume B12 und B13 ist die offene Bauweise festgesetzt.
 - Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Baugestaltung**
 - Dächer:**
 - Dachform: gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First über dem obersten Geschoß oder Pultdach. Für Garagen und überdachte Stellplätze ist auch ein Flachdach zulässig.
 - Dachneigung: Hauptgebäude mit Satteldächern 24 - 37 Grad, mit Pultdächern 2 - 12 Grad. Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch andere Dachneigungen zulässig.
 - Dachdeckung: kleinformige Materialien in Rot-, Rotbraun- oder Ocker- und Anthrazitönen sowie mattes Blech. Dachgauben (Standgauben) sind bei Dächern ab 30 Grad zulässig. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

- Garagen/ Carports/ Stellplätze/ Tiefgaragen**
 - Die Wandhöhe für Garagen und Carports beträgt höchstens 3,00 m. Bezugspunkte sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) der jeweils nächstgelegenen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Stellplätze sind wasserundurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
 - Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,00 m ab Fahrbahnrand und vor Carports von mindestens 3,0 m vorzusehen.
 - Sofern Garagen inneranderegebaut werden, sind diese profilliegend zu errichten.
 - Tiefgaragen sind innerhalb der Bauräume und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

- Grünordnung**
 - Je Baugrundstück sind mindestens 4 Obst- bzw. Laubbäume (Hochstamm) zu pflanzen.
 - Entlang der Kreisstraße TS 29 sind mindestens 7 Laubbäume in der Qualität Hochstamm zu pflanzen.
 - Der Wendehammer der Erschließungsstraße ist mittig durch Baumpflanzung zu gliedern. Es sind mindestens 2 Laubbäume zu verwenden in der Qualität Hochstamm.
 - Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig.
 - Bei Obstbäumen sind standortgerechte heimische Sorten zu verwenden.
 - Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
 - Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugserfertigung der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzunehmen.

- Laubbäume**
 - Auf zusammenhängenden Stellplatzeinheiten von mindestens 5 Stellplätzen ist mindestens ein Laubbäum(Hochstamm) zu pflanzen. Die Baumscheibe muss einen Mindestdurchmesser von 2,00 m aufweisen.
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen mit einer Überdeckung mit Erdreich von mindestens 0,4 m ausgeführt werden.

- Artenschutz**
 - Der im Geltungsbereich 1 als Fläche für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzte Graben ist als Wanderroute für Amphibien zu erhalten.
 - Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Zur Beleuchtung sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden und Beleuchtungsintervalle sicherzustellen.
 - Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie z.B. LED-Strassenbeleuchtungen neutralweiß zu verwenden
 - Nach oben oder seitlich strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten) sind unzulässig. Zu verwenden sind Leuchten, deren Leuchtegel nach unten gerichtet ist.
 - Entlang der festgesetzten Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie entlang der Kreisstraße TS 29 sind Beleuchtungsanlagen unzulässig.

- Der Gebäudeabriss** darf nur im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Die Holzverkleidung der Terrassen ist von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude nochmals auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.
- Die Räumung der Baufelder darf nur im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen.
- In den Bauräumen B2, B4, B6 und B12 sind jeweils 2 Fassadenflachkästen dauerhaft zu montieren. Die Kästen sind in unterschiedlichen Himmelsrichtungen auszurichten.
- In den Bauräumen B9, B11 und B12 ist jeweils 1 künstliche Nisthilfe "Springskolonie" anzubringen. In den Bauräumen B3, B5 und B10 ist jeweils 1 Niststein anzubringen.

- Immissionsschutz**
 - Lärmschutzwände
 - In der als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. Ziffer 7.1.1 der textlichen Festsetzungen" festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Lärmschutzwänden zulässig. Die Lärmschutzwände sind transparent und fugendicht mit einem Flächengewicht von mindestens 20 kg/qm auszubilden. Zulässig sind sichtbar markiertes Vogelschutzglas mit Vogelschutzstreifen und Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern. Die im Geltungsbereich 1 festgesetzten Lärmschutzwände sind so zu errichten, dass sie an die in den Bauräumen B 1 bis B 5 errichteten Gebäude anschließen.
 - Der untere und obere Bezugspunkt sind jeweils im Geltungsbereich 1 festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist derjenige festgesetzte untere Bezugspunkt zu verwenden, welcher der jeweiligen Lärmschutzwand am nächsten liegt. Soweit es zur Herstellung der Lärmschutzwände erforderlich ist, ist das bestehende Gelände an den festgesetzten unteren Bezugspunkt anzugleichen.
 - Zwischen den Gebäuden in den Bauräumen B 1 und B 2 ist die Lärmschutzwand so auszubilden, dass ihre Oberkante auf einer Länge von min. 3,4 m, gemessen von der Westfassade des Gebäudes im Bauraum 2, eine Höhe von mindestens 598,8 m üNN aufweist. Im weiteren Verlauf muss sie eine Höhe von mindestens 596,00 m üNN aufweisen.
 - In der als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. Ziffer 7.1.2 der textlichen Festsetzungen" festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist fachgerecht begrünt, straßenseitig hoch schallabsorbierend nach ZTV-Lsw 06, fugendicht und mit einem Flächengewicht von mindestens 20 kg/qm auszuführen. Die Höhe der Lärmschutzwand wird zwingend mit 3,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Lärmschutzwand ist die Straßenoberkante der B 306 im jeweils an die Lärmschutzwand angrenzenden Bereich, der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Lärmschutzwand. Soweit es zur Herstellung der Lärmschutzwand erforderlich ist, ist das bestehende Gelände an den festgesetzten unteren Bezugspunkt anzugleichen.

- Baulicher Schallschutz**
 - Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einer im Beiplan Schallschutz mit dem entsprechenden Planzeichen versehenen Fassade belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die im Beiplan Schallschutz festgesetzten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen müssen so ausgelegt sein, dass bei Außenwänden, für die im Beiplan Schallschutz Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt sind, die festgesetzten Anforderungen für die gesamte Außenwand einschließlich der schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erreicht werden. Bei Außenwänden, für die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nicht festgesetzt sind, müssen die Außenwände einschließlich der schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ein Schalldämmmaß von erf. R_{w, res} = 30 dB gem. DIN 4109-1:2018-01 erreichen.

- Bedingtes Baurecht**
 - Die Aufnahme der Nutzung der Gebäude im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans ist erst dann zulässig, wenn folgende Schallschutzanforderung hergestellt worden ist:
 - Die Gebäude in den festgesetzten Bauräumen „B1“ bis „B5“ unter Beachtung der hier festgesetzten Mindesthöhen mindestens im Rohbau und einschließlich der Fenster, sowie die im Geltungsbereich 1 festgesetzten Lärmschutzwände zwischen diesen Gebäuden und östlich des festgesetzten Bauräumtes "B5".

- Sichtdreiecke**
 - Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der angrenzenden Straßenoberfläche unzulässig.

- Abstandsflächen**
 - Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Ausgenommen von dieser Anordnung sind die im Geltungsbereich 1 festgesetzten Lärmschutzwände. Für die Bemessung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gilt das Maß von der im Planfestgesetzten Höhe des Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

HINWEISE

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breittflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
- Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem 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 qm 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 Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFFwV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQ) bzw. in das Grundwasser (TRENQW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATU-Merkblätter A 130 und M 153 einzuhalten.
- Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, aus allen Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.
- Es ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Keller wasserundurchlässig auszubilden.
- Der Kreisstraße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Dach- oder Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.
- Für die Zahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunstein.
- Östlich und südlich der im Planfestgesetzten Fläche für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser ist während der Bauzeit ein Amphibienschutzzaun zu errichten. Der Amphibienschutzzaun ist im Jahr des Beginns der Baumaßnahme, spätestens am 15. Februar einzurichten und muss bis zum Abschluss der Baumaßnahmen bestehen bleiben.
- Die Artenschutzmaßnahmen sind von einer ökologischen Bauaufsicht zu dokumentieren und an die untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.
- Die DIN 4109-1:2018-01 und die ZTV-Lsw 06 können bei der Großen Kreisstadt Traunstein im Rathaus, dort im Bauerechtsamt, Zimmer Nr. 212, Stadtplatz 39, 83278 Traunstein eingesehen werden

KENNZEICHNUNGEN

Innerhalb der im Geltungsbereich 1 gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, insbesondere eine statische Verstärkung der Außenwände und Dächer gegen Baumwurf bei Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ist die Einhaltung der Anforderungen gem. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachzuweisen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Risikogebiete der Traun und des Röthelbaches außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Risikogebiet HQ extrem Traun
Quelle: LfU, Informationsdienst
Überschwemmungsfähigste Gebiete

Risikogebiet HQ extrem Röthelbach,
Quelle: Aquisoli Ingenieurbüro



Geltungsbereich1 nur schematisch in orange dargestellt ohne Sichtdreiecke

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- Der Stadtrat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Traunstein, den
Kegel, Oberbürgermeister

Ausgefertigt
Traunstein, den
Kegel, Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Traunstein, den
Kegel, Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN
BEBAUUNGSPLAN "DAXERAU"

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER
plg Planungsgruppe Strasser

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH
AUSSEERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861/98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

15059 H:\Projekte STADT-CAD\Bplan Daxerau\BauPlan\BP Daxerau Satzung Entwurf Auslegung DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jantsch, Stadtplanner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubek, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 22.01.2020

NORD