



Präambel

Die Grosse Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNVO, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Gebiet ist als **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; Es sind nur Betriebe zulässig, die hinsichtlich Warenangebot und Preisgestaltung zu keiner Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels führen (Discounter, Fachmärkte).

Folgende Sortimente und Verkaufsflächen werden als Obergrenze festgesetzt:

- Lebensmittelcounter Verkaufsfläche max. 805 m²
- Schuhfachmarkt Verkaufsfläche max. 480 m²
- Drogeriefachmarkt Verkaufsfläche max. 600 m²
- Textilfachmärkte Verkaufsfläche insgesamt max. 1.040 m²
- Getränkemarkt Verkaufsfläche max. 600 m²

Die Verkaufsfläche wird mit insgesamt max. 3.525 m², die Geschossfläche sowie Grundfläche wird mit max. 4.750 m² festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht mitzurechnen.

2. **Nebenanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der privaten Verkehrsflächen zulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.

3. **Anbauten** sind in ihrer Höhe dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

4. Die seitliche Wandhöhe wird mit **höchstens 8,20 M** festgesetzt, sofern im Plantell keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.

Als Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe werden die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt. Bei Pultdächern ist an der höheren Seite zu messen.

Die **Oberkante Fertigfußboden EG** wird mit min. 602,5, max. 603,5 M ÜNN festgesetzt (vgl. Schemaschnitte).

5. Als **Dachform** sind **Pultdächer** mit einer Dachneigung von bis zu **5 Grad** sowie **Flachdächer** zulässig.

Alle Hauptdächer sind zu extensiv begrünen.

Vordächer dürfen die Baugrenzen um max. 2,0 Meter überschreiten.

6. **Freilager** sind unzulässig.

7. **Dachaufbauten** sind unzulässig.

8. Die **Fassaden** müssen in einem einheitlichen Erscheinungsbild gestaltet sein. Grelle und spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinflächige Fassadenteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.

9. Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten. Ausgenommen sind die im Plantell gekennzeichneten Bereiche.

10. **Werbeanlagen** an Gebäuden dürfen die höchste tatsächliche Firsthöhe nicht überschreiten. Werbung auf den Dächern ist unzulässig. Fahnenmasten sind bis 10,00 M Höhe zulässig, je Laden ist 1 Stück zulässig. Diese sind zentral an einem Ort innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit einem Mindestabstand von 20 M zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Werbeanlagen dürfen max. 10 % der Fassadenfläche bedecken, insgesamt sind jedoch höchstens 20 m² Werbefläche je Laden zulässig. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig.

Von der Hochstrasse bzw. F.-X.-Steber-Str. aus sichtbare Hinweischilder auf die im Gebiet liegenden Betriebe sind auf 1 Sammelwerbeanlage mit max. 12 qm zusammenzufassen.

11. Innerhalb der Sichtreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände zwischen 0,8 M und 2,8 M über Fahrbahnkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelne Bäume mit einem Astansatz über 2,8 M, sofern, sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

12. **Stellplätze**

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Die **Stellplätze** sind als größere **zusammenhängende Einheiten** anzuordnen. An den Stirnseiten der zusammenhängenden Stellplatzeinheiten sind Baumscheiben vorzusehen.

Alle **Stellplätze** sind aus **versickerungsfähigen Materialien** herzustellen.

13. **Zufahrt**

Eine Zufahrt zum Fachmarktzentrum ist nur im festgesetzten Bereich zulässig.

14. **Einfriedigungen**

Die max. Höhe für Einfriedigungen beträgt 1,50 M.

Geschlossene Einfriedigungen (z. B. Mauern, Holzwände) sind nicht zulässig.

Einfriedigungen sind ohne Sockel auszuführen.

Zwischen Geländeoberfläche und Zaun sind mindestens 0,10 m Abstand einzuhalten.

Die Errichtung von Stützmauern ist zulässig.

15. **Grünordnung**

15.1 Mindestens **33 %** der Grundstücksflächen sind als **Grünflächen** zu gestalten.

15.2 Für alle **Neupflanzungen** werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden **Mindestqualitäten**:

- Grosskronige Laubbäume:**
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
- Kleinkronige Laubbäume:**
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
- Sträucher:**
Mindestpflanzqualität: verplanter Strauch, 3 – 8 Triebe, 100 – 150

15.3 Folgende Bäume und Sträucher werden festgesetzt:

- Grosskronige Laubbäume:
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

- Kleinkronige Laubbäume:
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)

Sträucher:

- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weissdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euconymus europaeus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Johannisbeere (Ribes alpinum)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Hecht-Rose (Rosa glauca)
- Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

15.4 Auf dem privaten Grundstück ist pro 500 qm Fläche 1 Laubbäum zu pflanzen.

15.5 Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

15.6 Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.

16. **Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäss der Begründung für eine 0,43 ha große Gesamtfläche auf den Grundstücken Flurnummern 260/2, 269 Gemarkung Haslach, Stadt Traunstein Auflagen getroffen. Der Ausgleich verteilt sich auf 3 Teilflächen.

Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im ersten Jahr nach Fertigstellung der Bebauung und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

17. Sofern **Baukörper innerhalb des Windwurfbereiches** am Waldrand liegen, ist eine entsprechende statische Verstärkung der Decken erforderlich, so dass keine Personen im Gebäude zu Schaden kommen können.

18. Der bestehende Waldrand auf den Nachbargrundstücken ist während der Baumaßnahme durch eine Verbauung der Baugrube und Massnahmen gem. DIN 18920 bzw. RSB 2 zu schützen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Begrünte Dächer werden zu 50 % als Grünfläche angerechnet.

2. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freilanagen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Rangflächen, deren Oberflächenbefestigung, sowie Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

3. Soweit möglich ist Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.

4. Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten gefunden werden unterliegen der Meldepflicht nach Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

5. Entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenzen ist eine Feuerwehruzufahrt erforderlich. Diese ist mit der Feuerwehr Traunstein abzustimmen.

6. Die Aufteilung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 01.06.2005 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2005 öffentlich ausgestellt. Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2006 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2005 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 19.10.2006

Stahl
Stahl, Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt am 25.11.2006 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Traunstein 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

Stahl
Stahl, Oberbürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
FACHMARKTZENTRUM
SÜDSPANGE
GROSSE KREISSTADT
TRAUNSTEIN
LANDKREIS TRAUNSTEIN**

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER+PARTNER GdBR
AUßERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

04043 | H/Projekt/STADT-CAD/CAD-BL/PLAN-AKTUELL-mikroverkehr.DWG

Bezeichnung: Dtlg.-ing. A. Jutta

TRAUNSTEIN, DEN 01.06.2005

