

Große Kreisstadt Traunstein

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An der Axdorfer Straße III"

für Teilflächen aus dem Grundstück Flur Nr. 194, 193 und 192 der Gemarkung Haslach



Präambel

Die Große Kreisstadt Traunstein erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, sowie der §§ 8,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der bayerischen Bauordnung (Bay BO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

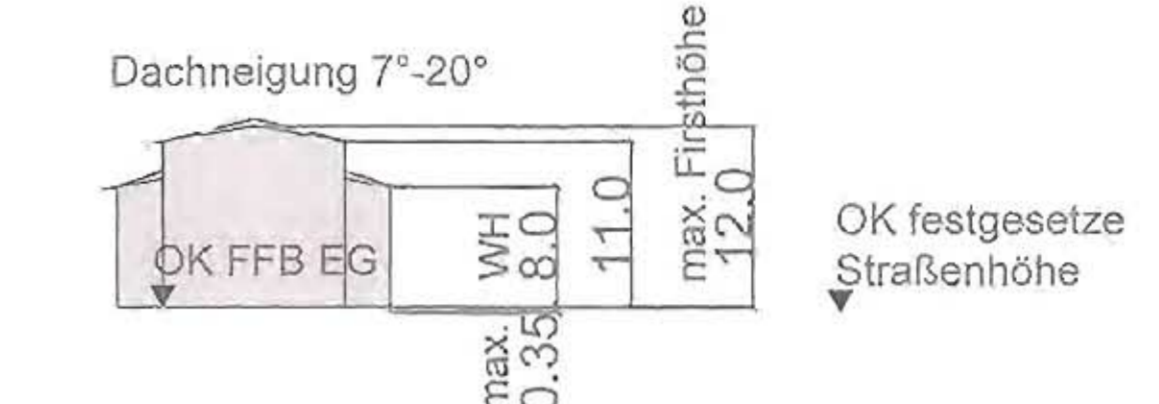
1. Zeichnerische Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
 eGE emissionsbeschränktes Gewerbegebiet
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
 GR = 650 maximale Grundfläche als Höchstgrenze, für erdgeschossige Bauteile
 Firsttrichtung zwingend
- 1.3 Bauweise**
 Baugrenze
 Offene Bauweise
- 1.4 Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß und Radweg
 Private Verkehrsfläche für Zufahrten und Stellplätze
 Straßenbegrenzungslinie
 Ein- und Ausfahrt, Standortvorschlag
- 1.5 Grünflächen**
 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (z.B. F1)
 Fläche mit Bindungen für Bepflanzung
 Private Grünfläche
 zu pflanzende Bäume, Standortvorschlag
- 1.6 Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 vorgeschlagener Baukörper
 Masszahl in Meter
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2. Zeichnerische Hinweise**
 Flurnummer, z.B. 194
 vorhandene Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksteilung
 bestehende Gebäude

3. Festsetzungen durch Text

- 3.1 Art der baulichen Nutzung**
 Emissionsbeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 Tankstellen nach § 8 Abs. 2 BauNVO, Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO, sind unzulässig.
 Das Gewerbegebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximalen Geräuschemissionen beschränkt:
 Es werden „Immissionswirksame Flächenbezogene Schalleistungspegel“ (IFSP) gemäß folgender Tabelle festgesetzt:
- | Zulässige IFSP [dB(A) pro m²] | Tag | Nacht |
|-------------------------------|-----|-------|
| e GE 1 (S = 932 m²) | 56 | - |
| e GE 2 (S = 1109 m²) | 58 | - |
| e GE 3 (S = 786 m²) | 58 | - |
- S: überbaubare Grundstücksfläche
 Tagzeit: 6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr
 Nachtzeit: 22⁰⁰ und 0⁰⁰ Uhr
- Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten zu keiner Überschreitung der jeweils anteilig zulässigen Immissionsanteile IA führt. Diese Immissionsanteile errechnen sich wie folgt: je m² überbaubarer Fläche S des Betriebsgrundstücks aus den hierfür festgesetzten IFSP und dem Abstand Ds zwischen Teilschallquelle und Immissionsort:
 $IA = IFSP \cdot Ds$
 $IA = 10 \log(4 \cdot s^2)$
 s: horizontaler Abstand von Teilschallquelle zu Immissionsort (m)
 Der gesamt zulässige Immissionsanteil eines Betriebes ergibt sich aus der energetischen Summe der zulässigen Immissionsanteile je m² überbaubarer Grundstücksfläche. Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse bleiben bei der Berechnung der Immissionsanteile außer Betracht.
- In den Einzelgenehmigungsverfahren sind schalltechnische Gutachten vorzulegen, welche unter den tatsächlichen Ausbreitungsverhältnissen (Berücksichtigung von Raumwinkelmaß und Richtung sowie Einrechnung aller Zusatzdämpfungen und Pegelerhöhungen durch Reflexion) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsschritten die Einhaltung der zulässigen Immissionsanteile an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft nachweisen
- Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist auf Verlangen der Genehmigungsbehörde nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch ungebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung**
 Die Grundfläche je Bauabschnitt ist im Planfestgesetz, bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 nicht anzurechnen. Die Geschoßfläche (Außenmaße) des III. Geschoßes (Dachgeschoß) ist auf 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses beschränkt.
- 3.2.1 Grundfläche (GR)**
 Die Grundfläche je Bauabschnitt ist im Planfestgesetz, bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 nicht anzurechnen. Die Geschoßfläche (Außenmaße) des III. Geschoßes (Dachgeschoß) ist auf 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses beschränkt.
- 3.2.2 Bodenversiegelung**
 Die Bodenversiegelung (Fläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert) darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 nicht überschreiten. Für die Ermittlung des Versiegelungsgrads ist von folgenden Abflussbeiwerten auszugehen:
 Rasenpflaster/Rasengittersteine 0,3
 Schotterterrassen 0,3
 Mineralbeton bzw. wassergebundene Decken 0,5
 Betonverbundpflaster 0,6
 Asphalt und Beton 1,0
- 3.2.3 Seitliche Wandhöhe**
 Die maximale seitliche Wandhöhe wird mit 8,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt OK Fertigfußboden EG und Schnittpunkt der Wand mit OK Außenhaut Dach. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 0,35 Meter über der von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Straßenhöhe liegen.
 Bei Errichtung eines Dachgeschosses ist das Dachgeschoß gemäß dem Schema Schnitt auszuführen. Zur Gliederung der Giebelansichten ist das Dachgeschoss an der südlichen und nördlichen Längsseite um 1,6 der Giebelbreite einzurücken. Die maximale seitliche Wandhöhe des eingerückten Dachgeschosses wird auf 11,0 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird auf 12,0 m begrenzt.
 Für eingeschossige Gebäude wie Lagerhallen gelten die Festsetzungen des Schema Schnitts entsprechend.

Schema Schnitt



Baugestaltung

- 3.3.1 Gebäudeform**
 Einfache Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung, maximale Länge 35,00 m, offene Bauweise.
 Regelmäßiges Satteldach od. Pultdach, siehe Schema Schnitt.
 Dachneigung 7-20°
 Dachgauben, Quergiebel, Dachaufaltungen und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 Photovoltaik und Sonnenkollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren.
 Fassadenbekleidung – Holz oder Putz

Abstandsflächen

Abweichend von Art. 6 Abs. 4 BayBO sind für Abstandsflächen 0,5H mindestens 6,0 m einzuhalten.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form zulässig, und haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Anordnung und Proportion der gegebenen Architektur unterzuordnen. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.
 Schriftfelder auf den Fassaden sind auf maximal 5% je Fassadenseite begrenzt, die Werbung auf den Dächern ist unzulässig.
 Die Oberkante der Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden darf nicht höher als 5,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen.
 Es sind max. 3 Fahnenmasten bis 8,0 m Höhe zulässig.
 Sonderbänder sind unzulässig ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.
 Sammelwerbeanlagen verschiedener Betriebsstätten sind bis zu einer max. Höhe von 3,0 m und einer Elementbreite von 1,2 m zulässig. An der Axdorfer Straße dürfen maximal 3 Sammelwerbeanlagen errichtet werden

Stellplätze und Garagen:

- 3.6.1 Tiefgaragen**
 Tiefgaragen einschl. Rampen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen.
- 3.6.2 Parkierungsflächen**
 Stellplätze und Zufahrten sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig, sie sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Stellplätzen ist ein Grünstreifen von mind. 1,5 m auszuführen. Nach je 5 Stellplätzen ist ein heimischer Großbaum auf einem 2,00 m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen.
 Pflanzgröße: Hochstamm 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm. Gehölzarten: Bergahorn, Winterlinde, Steileiche.
- 3.6.3 Tore**
 Tore in den Einriedung, die als Zufahrt zu den Tiefgaragen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie min. 5,00 m zurückzusetzen, sie dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
- 3.6.4 Zufahrten**
 Pro Bauabschnitt ist maximal eine Zufahrt von der Sonntagshornstraße zulässig.
- 3.7 Grünordnung**
 Die Anlage der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

3.7.1 Ausgleichsfläche F1 – Ortsrandeingerünung für Bauabschnitt eGe1

Anlage einer naturnahen Baum- und Strauchhecke, 3-5 reihig aufgebaut, aus heimischen standortgerechten Arten aus autochthoner Herkunft als Vogelnist- und Nahrungsholz. Die restliche Fläche zwischen Hecke und Bebauung ist als Wiese mit Saatgut aus Heudruschverfahren auf Rohboden anzulegen und mit Laubbäumen heimischer Art zu überstreuen. Bäume müssen einen Mindestabstand von 8,00 m zum öffentlichen Straßenraum (Straßenbegrenzungslinie Axdorfer Straße) einhalten.

3.7.2 Ausgleichsfläche F2 – Straßenbegleitpflanzung an der Axdorfer Straße für Bauabschnitt eGe2

Anlage einer naturnahen Baum- und Strauchhecke, 3-5 reihig aufgebaut, aus heimischen standortgerechten Arten aus autochthoner Herkunft als Vogelnist- und Nahrungsholz. Die Fläche zwischen Hecke und Bebauung wird als Wiese mit Saatgut aus Heudruschverfahren auf Rohboden angelegt. Bäume müssen einen Mindestabstand von 8,00 m zum öffentlichen Straßenraum (Straßenbegrenzungslinie Axdorfer Straße) einhalten.

3.7.3 Ausgleichsflächen F3 – Einzelbaumgruppen am Mühlweg für Bauabschnitt eGe3

Entlang des bestehenden Feldweges (Mühlweg) werden 14 Einzelbäume als Baumgruppen gepflanzt. Die Flächen im gekennzeichneten Bereich sind als Wiese aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen.

3.7.4 Aufbau der Ausgleichsflächen - Gehölzpflanzungen

- Naturnaher Baum- und Strauchhecken:
 3-5 reihig aufgebaut, Pflanzabstand 1,0 m seitlich und 1,5 m längs. Gehölzarten: heimische standortgerechte Arten aus autochthoner Herkunft.
 Einzellbaumgruppen:
 Pflanzgröße: Hochstamm 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm. Arten: Bergahorn, Winterlinde, Steileiche.
3.7.5 Pflege der Ausgleichsflächen
 Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften:
 2-malige jährliche Mahd nach dem 01. August, kein Dünger und Pflanzenschutz.
 Gehölzpflegeschnitt und Entbuschung außerhalb der Gehölzokkzession alle 2-3 Jahre.

3.7.6 Tiefgaragen

Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen.

3.7.7 Parkierungsflächen

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Stellplätzen ist ein Grünstreifen von mind. 1,5 m auszuführen. Nach je 5 Stellplätzen ist ein heimischer Großbaum auf einem 2,00 m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen.
 Pflanzgröße: Hochstamm 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm. Gehölzarten: Bergahorn, Winterlinde, Steileiche.

3.7.8 Private Grünflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

4. Hinweise durch Text

- 4.1 Oberflächenwasser**
 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
- 4.2 Freiflächengestaltungsplan**
 Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Mindestinhalt: Baukörper Feuerwehrezufahrt, Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, Art und Umfang der Begrünung, Materialangaben, Angaben zu Gehölzarten und Qualität.
- 4.3 Schalltechnische Gutachten**
 In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauNVO die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden, welche unter den tatsächlichen Ausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen und Pegelerhöhungen durch Reflexion) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsschritten die Einhaltung der zulässigen Immissionsanteile an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft qualifiziert nachweisen.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2005 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2006 bis einschließlich 14.03.2006 öffentlich ausgestellt.
 Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.10.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2005 als Satzung beschlossen.
 Traunstein, den 19.10.2006
 Oberbürgermeister

Stah Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.11.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Traunstein, den

Stah Oberbürgermeister

Naturnaher Baum- und Strauchhecken:
 3-5 reihig aufgebaut, Pflanzabstand 1,0 m seitlich und 1,5 m längs. Gehölzarten: heimische standortgerechte Arten aus autochthoner Herkunft.
 Einzellbaumgruppen:
 Pflanzgröße: Hochstamm 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm. Arten: Bergahorn, Winterlinde, Steileiche.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

An der Axdorfer Straße III für Teilflächen aus dem Grundstück Flur Nr. 194, 193 und 192 der Gemarkung Haslach

Große Kreisstadt Traunstein Landkreis Traunstein

Lageplan 1/1000 Festsetzungen

Entwurfsverfasser:
 Architekturbüro Alfred M. Maier
 Regierungsbaumeister
 Prandlnerstraße 15
 83278 Traunstein
 Tel. 0861/7414
 Fax: 0861/7415
 Bearbeitung:
 Michaela Krammer
 Architektin Dipl. Ing. (FH)
 Grieser Strasse 4
 83346 Bergen
 Tel. 086621/8221
 Fax: 086621/3162

Grünordnung:
 Martin Grandl Dipl. Ing. (FH)
 Landschaftsarchitekt
 Gabelsbergerstr. 21
 83278 Traunstein
 Tel. 0861/6921
 Fax: 0861/15328
 Traunstein, den 15.03.2006
 Geodätin 20.10.2005