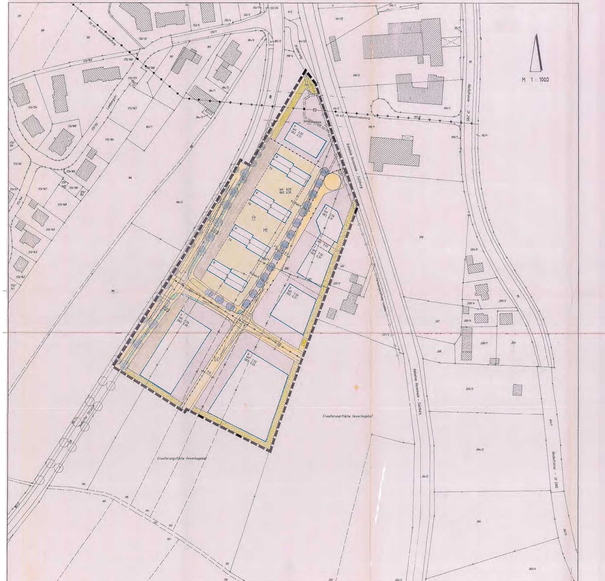

GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

Bebauungsplan "An der Anderfer Straße"
mit Änderungsanträgen

für die Grundstücke Fl.Nr. 173 Tr, 173 T, 174 T, 175 Tr, 176 Tr, 178 Tr, 179 Tr, 179/4, 220 und 221

Die Große Kreisstadt Traunstein erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 27.6.1993 (BGBl. I S. 989), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 1 Festsetzungen

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(II) 0.3	Zwischengeschoß, als Dachraum, z.B.
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstwert, z.B.
WH 8.75	Wandhöhe in m, als Höchstwert, z.B.

1.3 Bauweise, Baugrenzen

E	Einzelhäuser
	Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen

	Verkehrsflächen, Angaben in m, z.B.
	Gehweg bzw. Geh- und Radweg, Angabe in m, z.B.
	Straßenbegrenzungslinie
	Parkbereichsflächen mit Pflanzgebot
+	Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage
	Mindestabstand von Gebäuden und Bauflächen
	Feuerwehrzufahrt

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen

E	Elektrizität

1.6 Grünflächen, Begrünung

	Flächen für Geländemodellierungen, mit Pflanzgebot
	Flächen für Ortsrandeingrünung, mit Pflanzgebot
	private Grünflächen
	öffentliche Grünflächen
	vorhandene Bäume
	zu pflanzende Bäume, vorgeschriebener Standort

1.7 Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
	Spielplatz
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung
	vorgeschriebene Firstrichtung

2. Festsetzungen durch Text

2.1 Teilbereiche Grundstücksfläche, Mindestgrößen

Aufenthalt der Gastbesucher Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Beleuchtungsanlagen sowie Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) ohne Bezug der folgenden Grundstücke:

Die Werbeanlagen haben sich in Proportionierung, Materialwahl, Anordnung und Proportionen der gegebenen Architektur unterzuordnen.

Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die typischen Firmenzeichen sind auf Akzente an technischen Einrichtungen und konstruktiven Bauelementen, wie Stahlstützen, Pfeilern oder Vorsprüngen zu beschränken.

Die Oberkante der Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden darf nicht höher als 5,5 m über der Oberkante der von den Grundstück gelegenen Öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Werbeanlagen dürfen maximal 5 % der Fassadenflächen bedecken.

Von der Anderfer Straße aus sichtbare Hinweiszeichen auf die in Gewerbegebiet und Nachbarbezirk liegenden Betriebe sind auf höchstens zwei Sammelstellen von max. 3 m x qm Größe zusammenzufassen.

Sammelwerbeanlagen verschiedener Betriebsarten in den Grenzen der Gebäude sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m und einer Elementbreite von 1,2 m zulässig.

Blink-, Wechsel- oder Reflexlichtwerbung ist unzulässig.

Sprechblasen sind unzulässig, ausgenommen für informate Sonderveranstaltungen.

Pro Gewerbebetrieb sind maximal 2 Fahnen zulässig.

Die Verteilung von Buchstaben einer Marke auf verschiedene Fenster ist nicht zulässig.

Die Verwendung von Verklam in großen oder unbemaßt wirkenden Farben ist unzulässig. Die Beschriftung der Werkzeugmaschinen und -Anlagen ist nur durchaus bedeutsam, Transparenzgrade Maximum über anderer Fassadenöffnungen sind nicht gestatten.

Werbeanlagen dürfen nur an Fassaden angebracht werden, die einer Erschließungsstraße zugewandt sind.

3. Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlage

Die Höhenlage der Grundstücksoberfläche wird durch die Bauschutzbestimmte Bergwerke:

Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßdecke darf nicht mehr als 35 cm über den von der Bauschutzbestimmte festgesetzten Gelände liegen.

3. Gestaltung von Neuzu- und Nebengebäuden

Landschaftsgebundene Bauweise sind weserseitig zu erfassen und in Fluren für Wohn- und gewerbliche Bauten zu Überwiesen.

Gebäude sind in Stellung, Proportionen und Gestaltung wohlabläuft ev zu gliedern, daß sie sich in die stadtbezüglichen Gesamtsituation einfügen.

Neuzu- und Nebengebäude sind als gestalterisches Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachform und -neigung, der verwendeten Materialien und Dachfarben, der Gestaltung der Fensterbänder Dachdomen.

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sich ruhiger und gutschlossene Bauten ergeben.

Gebäudeecken sind ausgerundet. Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.

Die maximale Gebäudelänge bzw. -breite darf bei geschlossenen Bauten maximal 35,00 m betragen. Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich im Grundstück, der nicht Teilbereich der Grundstücksgrenzen befindet.

Die Anderfer Straßenfläche zur Unterbindung der Kraftfahrzeuge auf den Grundstück nicht ein, es bleibt in den Bereich der bebauten Grundstücksflächen erweitert werden.

Bei den Parkierungsflächen zur Unterbindung der Kraftfahrzeuge auf den Grundstück nicht ein, es bleibt in den Bereich der bebauten Grundstücksflächen erweitert werden.

7. Freiflächen, Einfriedungen, Oberflächenwasser

Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Erschließung unter Punkt 5 zu gestalten.

Lagerstellen dürfen in Freien ohne Höhe von maximal 4,0 m nicht überschritten.

Durch geeignete Maßnahmen ist dafür zu sorgen, daß Lagerflächen und Lagergut von den Erschließungsstraßen und von der Anderfer Straße aus nicht einsehbar sind.

Abgrenzungen zur Freilagerung des Müllergerätesmes sowie auffälliger Bau- und Abdeckungen sind nicht gestattet.
(Ausnahme: Schmiedeeisernes Lehrer Pertetzengegl.).

Einfriedungen sind als Zäune bzw.Hecken Anfallsbäuerlich wird unauffällig in Art und Farbgebung ausgeführt und so von Grünflächen Verkehrsflächen nicht eineinhaben Standort und terminlogen.

Einfriedungen sind in Form von maximal 1,0 m hohen Holzzäunen zulässig. In Gewerbegebiet sind auch Maschenstäbe mit durchgehenden Abgliederung bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig (ohne Pertetzentrage; zur Einfriedung unter Punkt 7.2.1).

Ausnahmen sind hinter die durchlaufenden Grundstücke zu setzen.

Sockelmauern sind unzulässig.

Einfriedungen sind in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Tiere und Tore in Einfriedungen dürfen weder in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen, noch in Straßenhöhe hinein aufschlagen.

Einfriedungen sind stets in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

An öffentlichen Grundstücksgrenzen entlang der Straßenzuge sind Einfriedungen in Form von mindestens 1,0 m hohen Bäumen zu erstellen.

Oberflächenwasser mit schadlos auf eigenem Grundstück über Absatzschächte und Sickerschächten zur Versickerung gebracht werden.

Überflächenwasser von befahrbaren Rof- und Parkierungsflächen mit wettergetöhnt über Grünflächen Tiefbeendig (nicht punktuell) zur Versickerung gebracht werden.

8. Dachgestaltung

8.1 Erhaltungsbauten

Die bestehenden Bäume entlang der Anderfer Straße sind bis zur Ausführung des geplanten Geh- und Radwegs zu erhalten und nach Norten durch Begrünungen zu ergänzen. Die Neupflanzungen haben in Größe und Qualität den an der Anderfer Straße vorgesehenen Straßenbäumen zu entsprechen.

8.2 Pflanzbindungen

Die Begrünungsmaßnahmen in Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes sind bis mit Gehölzen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Aufführung des Punktes 8.2.1 in den ausgewiesenen Grün- und Parkierungsflächen durchzuführen. Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Mindestlisten der Landschaftsgärtner Bayern e.V. Die Pflanzung erfolgt dichten Punkten aufgeführte Sorten und Größen entsprechen Richtwertangaben. Die Pflanzungen Bäume und Sträucher sind so pflegen und zu erhalten, ausgestalteten Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.

8.2.1 Auswählliste der zu verwendenden Gehölze

Qualitätsmerkmale Laubbäume (Hüme 1. Ordnung):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde

Qualitätsmerkmale Laubbäume (Hüme 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Juglans regia	Gemeine Wiesenbe

Obstbäume

Apfelsorten:	Berlepsch, Glockenapfel, Goldparmäne, Grosse Grafenstein
Birnensorten:	Clapp Liebling, Gute Luise, Williams Christbirne
Kirschsorten:	Grosse schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle
Zwetschgensorten:	Hauszwetschge

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel Hartzlage
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Zwarz-Holder
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wollliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für Einfriedungspflanzen vorgesehen

Gehölze für gemischtblühende Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Zaunbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus silvatica	Rotbuche

Bodendeckende Gehölze

Hypericum calycinum	Immergrüne Johanniskraut
Potentilla fruticosa "Arbus"	Fingerkraut
Pachysandra terminalis	Pachysandra

8.2.3 Parkierungsflächen, unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der bebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht unbedingt für den Zu- und Abfahrtsbereich sowie für Lagerflächen erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten.

Stell- und Lagerplätze 100 qm DIN4 sind durch Pflanzsäulen oder Ähnliche Gestaltungselemente zusammiland zu gliedern.

Mach jeweils maximal 4 Stellplätzen ist mindestens ein Grünbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

Zur rhythmischen Gliederung des Straßenraumes ist die Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen mit großkronigen Spitzbäumen vorzunehmen.
Qualität: Hochstämme, Stamm vorgeformt, Stammumfang 20 bis 22 cm.

Für den unbebauten Vorgartraum von Straßenbäumen bzw. Bäumen entlanden Straßen ist eine Mindestfläche von 10 qm offenzuhalten und mit bodenspezifischen Sträuchern bzw. Bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Zwischen Stellplätzen sind entgrenzend und Stellplatzflächen ist ein mindestens 1,5 m breiter Streifen mit Sträuchern und Bodendeckenden Gehölzen zu Bepflanzen.
Qualität: Sträucher, zweimal verpflanzt, 80 bis 100 cm hoch

Dieser Pflanzstreifen darf pro Grundstück zweimal für Grundstückszufahrten bzw. -ausfahrten auf einer Breite von je zweimal 5,0 m unterbrochen werden.

Zwischen den einzelnen entlichen Grundstücksbegrenzungen ist ein jeweils 1,5 m breiter Streifen mit Sträuchern und Bodendeckenden Gehölzen zu Bepflanzen.
Pflanzenabstand: 1 Stück je 2 Qm m
Qualität: Sträucher, zweimal verpflanzt, 80 bis 100 cm hoch
Diese Pestetzung gilt nicht für die Grundstückszugänen in Grundstücksbreite bzw. an der die Gebäude zeigegend wiedergegeben werden müssen.

Aufgrund der entlang des Bramsweges verlegten Wasserversorgungsleitung ist ein Abstand zwischen den Gehölzpflanzenreihe von mind 1 m Breite, sinnlich zu entfernende Handelsgründung mit niedrigen Strauchmasse, was zwei sinnlich (dilettantes) oder drei rupsen (Infelsonen) verzeichnen.
Qualität: Sträucher, zweimal verpflanzt, 60 - 80 cm hoch

Entlang der Straßen dürfen die in der Geländeoberfläche mit "umgelegt" gekennzeichneten Gehölzarten nicht verwendet werden.

8.2.4 Flächen für Gewerbegebiet

Zur optisch-visuellen Abschirmung gegen die Anderfer Straße sind, insbesondere entlang der vorgesehenen Wohnbebauung, Gelbbemaßlichungen vorzunehmen. Durch eine versetzte, abschnittsweise unbetonierbare Anordnung von Gelbbemaßlien und 1,0 m hohen Mauern ist eine unregelmäßigen Raum- und Strauchpflanzungen zu verzehen sind, soll eine abschnittsweise Gelbbemaßlichkeit entstehen. Die Gelbbemaßlichen sind so anzuordnen, daß eine spätere Begrünung von den Gebäudeaufgängen in den entlang der Anderfer Straße gegenüber Fuß- und Radweg abgeführt bleibt. Die Modellierungen sollen, insbesondere im Bereich der öffiliehen Gehbahnanlag, in die "privaten Grünflächen" einziehen.

8.2.5 Flächen für Gewerbegebiet

Zur landschaftsgerechten Eingrünung des Gebiets sind auf den Flächen für Pflanzgebot folgende Pflanzen zu Bepflanzen:

Pflanzung von Einzelbäumen:
je 50 qm Flächen für Pflanzbeetanpflanzung 1 großkroniger Laubbaum
Qualität: Laubschnitt, zweimal verpflanzt, Stammumfang 20 bis 22 cm

Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern:
Pflanzenabstand zwischen Sträuchern untereinander: bei zwei-dreireihig Pflanz- und Reihenabstand: 1,0 m
Pflanzenabstand zwischen Sträuchern:
1,5 Sträuchern, mit Ballen, dreimal verpflanzt,
- 250 bis 250 cm hoch,
- 15 % Obststräucher, 100 bis 125 cm hoch
- 75 % Ziersträucher, zweimal verpflanzt 60 bis 100 cm hoch

In Schutzbereich der Bestapanzungsgrünfläche sind Sträucher und Bäume zu Bepflanzen und zu pflegen und zu ersetzen.

Den geplanten Transformatorengebäude ist, einschließlich des vorgelegenen Stellplatzes, in die Gestaltungsgestaltung zu integrieren und Bäumpflanzung bis zur Erschließungsstraße mit Sträuchern eingrünen.

8.2.6 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen ist zwischen den Wohnhäusern je 200 qm Grünfläche ein Obstbaum zu pflanzen.
Mindestens 75 % der erforderlichen Gesamtzahl sind dabei in Form von Hochstämmen und Halbstämmen anzuordnen.
Qualität: Sträucher, Stammhöhe 160 bis 180

Die Abgrenzung der privaten Grünflächen am öffiliehen Wohnweg zum öffiliehen Weg und Gehbahnanlagen ist aus Hinterhecken gestalten durch die Anlage einer dichten Strauch- oder Heckenpflanzung zu erfüllen.

Die Vorgärten der Wohnhäuser sind durch punktuelle Anpflanzungen zu gestalten. Neben den in den Ausmaßlisten gesamten Gehölzarten sind auch landtypische Zierpflanzen zulässig.

Kinderspielplatz

Der Bereich des Kinderspielplatzes ist in die Geländemodellierungen mit einzubeziehen und als Bolzplatzbereich zu gestalten. Dabei ist zu beachten, daß die in der Ausmaßliste als "angepaßt" gekennzeichneten Gehölzarten in diesem Bereich nicht angepflanzt werden dürfen.
Entlang der Grenzen ist ein Bereich der vorgesehenen Hecken-pflanzung ist ebenso entlang des geplanten Geh- und Radweges an der Anderfer Straße vorzusetzen.

8.2.7 Öffentliche Grünflächen

Die Begrünung entlang der Anderfer Straße ist durch eine alleiartige, regelmäßige Anordnung standortgerechtiger Bäume durchzuführen. Die Anordnung der Straßenbäume erfolgt entsprechend den auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Bäumen. Die exakten Standorte sind bei der Ausführung der Straßenbaumaßnahmen festzulegen. Die Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten. Analog zu den auf der gegenüberliegenden Seite der Anderfer Straße vorhandenen Bäumen ist die Bepflanzung mit Spitzahornen oder Berlaischen durchzuführen.
Qualität: Hochstämme, Stammumfang 20 bis 22 cm
Stammhöhe 180 bis 12 cm

9.2.3 Parkbenutzung

Die Anbelegsarten von Obstbaumbäumen sind mit wilden Weln o.ä. zu begrünen, sofern die Parkende sie zu einer Höhe von 1,0 m ein einen Abbau von 15,0 m hohe Innergrünlenung durch Pesteter (über Tiefen aufbeist).
Pflanzungen 2 Stück je 1 Laufende Meter
Qualität: zweimal verpflanzt, mit Topfballen, 80 bis 100 cm hoch
Rechtlich wird in Material und Form in die Gestaltung der aufgelesenen Pesteter verwendet.

9.2.3 Abgrünung von Einfriedungen

Maschendrahtzäune müssen durch Heimstöpfe Begrünung vollständig verdeckt werden. Die Begrünung darf eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
Pflanzenartes: 1 Stück 2 Qm m
Qualität: Sträucher, zweimal verpflanzt, 80 bis 100 cm hoch

9.2.4 Tiefgarage

Die Tiefgarage sind so auszubilden, daß eine Oberboden-Überdeckung von mindestens 50 cm wieder die geforderten Pflanzmöglichkeiten erfüllt sind. Die und Ausfahrten der Tiefgaragen sind durch Strauchpflanzungen einzugrünen.

9.2.5 Freiflächengestaltungsplan

Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Bebauungsgenehmigungen Freiflächengestaltungspläne zur Genehmigung vorzulegen.

9.2.6 Pflanzungsverpflichtung

Aus etwaiwaiwai