



Bebauungsplan Maßstab 1:1000

**Präambel**

Die Große Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a 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.

**1 Festsetzungen durch Planzeichen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

SO Einzelhandel Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel 'Baumarkt' gem. § 11 BauNVO

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

GR 1.000 m² Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, z.B. 1.000 m²  
WH = 8,50 Wandhöhe ab der festgestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Attika in Metern als Höchstmaß

**1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**1.4 Verkehrsflächen**

- öffentliche Verkehrsflächen
- private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Einfahrt

**1.5 Grünflächen**

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

**1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Planung
- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Bestand

**1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- zu pflanzender Baum
- zu pflanzende Sträucher
- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zur Begrünung

**1.8 Sonstige Planzeichen**

- Stellplätze, Planung
- Stellplätze, Bestand
- Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**2 Hinweise durch Planzeichen**

- bestehende Flurstücksgrenze
- Flurnummern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hochstraße" (Haslach Ost)
- Fernwasserleitung
- Umgrenzung der bestehenden Tiefgarage außerhalb der oberirdischen Baugrenzen
- Sichtdreieck mit Maßzahl in Metern, z.B. 110

Ausgleichsfläche: Ökokoonto Burghartsöd-Traunstein, Flur-Nr. 123/2, Gemarkung Lauter, Gemeinde Surberg



- Planung
- Obstbäume
  - Heuduschensaat
  - Hochstaudenflur
  - Laubbäume
  - Streuobstwiese
  - Bearbeitungsgebiet
  - Totholz und Wurzelstöcke
  - Laubmischwald
  - Kiesfläche
  - Gewässerbegleitgehölz
  - Abbuchung
  - Hecke / Waldmantel
  - Temporäres Kleingewässer
  - Saum
- Maßstab 1:2000

**3 Festsetzungen durch Text**

**1. Geltungsbereich**

Die nachfolgenden Festsetzungen sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gültig.

**2. Art der baulichen Nutzung**

Im Sinne der BauNVO wird die Fläche des Geltungsbereichs nach § 11 als Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, deren Warenortiment nach Art und Umfang die innerstädtische Einzelhandelsstruktur gefährden sind unzulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

Im Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 festgesetzt. Stellplätze und Verkehrsflächen mit versickerungsfähigem Belag werden nur zur Hälfte angerechnet.

**4. Grundfläche**

Die Grundfläche des bestehenden Hauptgebäudes wird begrenzt auf max. 2.750 m² und die Grundfläche des Erweiterungsbaus wird begrenzt auf max. 1.000 m².

**5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Werbeanlagen.

**6. Höhenlage**

Die seitliche Wandhöhe ist bei Hauptgebäuden wie folgt festgesetzt:  
bestehendes Hauptgebäude: 10,00 m  
Erweiterungsbaus: 8,50 m  
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß der durch die Bauaufsichtsbehörde festgestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Attika.  
Für technische Anlagen, wie beispielsweise Antennen, Kühlaggregate und Photovoltaikanlagen sind Abweichungen zulässig.

**7. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach der derzeit gültigen BayBO sind verbindlich einzuhalten.

**8. Dächer**

Im Sondergebiet sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 8 Grad nicht überschreiten. Dachverglasungen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Dachaufbauten in Form von Lichtkuppeln und Lichtbändern sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

**9. Werbeanlagen**

Werbeanlagen als Schriften und Schilder sind nur an der Ostfassade zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage ist so zu gestalten, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen ist. Blinkende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**10. Beleuchtung**

Die Verkehrsflächen und Parkplätze sind nur insoweit zu beleuchten als das für den Betrieb notwendig ist.

**11. Einfriedungen**

Einfriedungen sind ohne Sockel und einem Bodenabstand von mindestens 15 cm herzustellen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen sind mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.

**12. Verkehrsflächen / ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen. Stellplätze sind durch Laubbäume entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen zu gliedern. Arten siehe Pflanzliste im Anhang der Begründung. Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

**13. Sichtdreieck**

Innerhalb der Sichtfelder sind Einfriedungen, Bepflanzungen, genehmigungs- und anzeigefreie Bauten, Stellplätze sowie gelagerte Gegenstände von mehr als 0,80 m Höhe über der Straßeneberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes unzulässig.

**14. Grünordnung**

Die vorhandene Ortseingrünung im Süden des bestehenden Baumarktes ist zu erhalten. Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Gehölzpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen. Es sind standortheimische Bäume gemäß der Artenliste im Anhang der Begründung zu verwenden. Nachfolgende Mindestpflanzqualitäten werden für alle Neupflanzungen festgesetzt:  
- Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm  
- Heister: 3 x verpflanzt, 250-275 cm  
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-8 Triebe, 100-150 cm  
Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

**15. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a, Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die durch die Erweiterung Inanspruch genommenen für andere Eingriffsvorhaben ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind auf der Ökotoptoffläche der Stadt Traunstein Flur-Nr. 123/2, Gemarkung Lauter bei Burghartsöd zu ersetzen. Die zu ersetzende Flächengröße beträgt 1.775 m². Bei der Berechnung der abzubuchenden Fläche ist ein anrechenbarer Faktor von 1,26 zu Grunde zu legen. Daraus ergibt sich eine abzubuchende Fläche von 1.775 m² : 1,26 = 1.409 m².

**4 Hinweise durch Text**

**1. Abwasserentsorgung**

Schmutzwasser ist in die örtliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

**2. Versickerung und Ableitung von Regenwasser**

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt Rigolen zugeführt werden. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist über belebte Oberbodenzone zu versickern. Schluckbrunnen sind nicht zulässig. Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist entsprechend Art. 17 BayWG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Vom Bauwerber ist mit dem Bauantrag ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmtes Konzept zur Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen.

**3. Leitungen**

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind einzuzugraben.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 25.09.2013 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2013 als Satzung beschlossen.

Stadt Traunstein, 01.10.2013

Kösterke  
Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss wurde am 05.10.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Stadt Traunstein, 07.10.2013

Kösterke  
Oberbürgermeister

**Große Kreisstadt Traunstein**



**BEBAUUNGSPLAN SONSTIGES SONDERGEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL 'BAUMARKT'**

mit integriertem Grünordnungsplan

für die Flur-Nr. 265/4 TF, 267/2, 268/4, 268/7, 269/4 TF, 269/10, 269/12, 269/13, 269/14, 269/15, 269/23, 269/24, 269/25, 269/27, 269/28, 269/29 TF, 269/30 und 269/33, Gemarkung Haslach

Planung

PLANUNGSBÜRO SCHUARDT  
Marianstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de  
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

Planinhalt

Bebauungsplan M 1 : 1000  
Ausgleichsfläche M 1 : 2000

Traunstein, den 26. Juni 2013

