



PRÄAMBEL

Die große Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), §§ 9 und 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz, BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Bereich, in dem eine Überbauung ab dem 1. OG zulässig ist, das EG ist freizuhalten
- Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 17,50 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe
- Höhenlage Fertigfußboden EG im m üNNH, z. B. 597,80 m ü NNH
- abweichende Bauweise, hier: Grenzbanbau zulässig
- abweichende Bauweise, hier: offene Bauweise, Gebäudelänge mehr als 50 m zulässig
- Festsetzung Bauraum, in dem campusbezogene Wohnnutzung zulässig ist
- Kennzeichnung Gebäudeseite für Aussenwände mit abweichender Abstandsflächentiefe gem. Ziffer 7 der textl. Festsetzungen
- Fläche für Nebengebäude
- Fläche für überdachte Fahrradabstellplätze
- Fläche für Trafostation
- Tiefgaragenzufahrt
- Zufahrt zu Flächen Deutsche Bahn
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Randeingrünung zu den Nachbarn
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: grüne Campusmitte
- Bereich, in dem eine Geländeanhebung unzulässig ist

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- geplantes Gebäude 795/2
- Flurnummer, z.B. 795/2
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Umgrenzung von Flächen mit Bodenverunreinigungen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das Gebiet ist als sonstiges Sondergebiet i. S. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Bildung - Campus Chiemgau. Zulässig sind Bildungseinrichtungen aller Art, die dazugehörigen Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Cafe und Mensa, eine öffentliche Bibliothek, das dem Campus dienende Wohnen (Wohnheim) sowie alle dem Campus dienenden Nutzungen einschließlich Sport- und Freizeitanlagen sowie Nebenanlagen. Campusbezogene Wohnnutzung ist nur zulässig, soweit dies im Planteil festgesetzt ist.
 - 1.2 Das Sondergebiet hat die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt.
 - 2.2 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden (OK.FFB.EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Attika beim Flachdach. Die maximal zulässige Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt.
 - 2.3 Die Höhenlage der OK.FFB.EG ist im Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,3 m abgewichen werden.
 - 2.4 Die festgesetzte Wandhöhe darf durch technische Aufbauten auf den Dächern um bis zu 3,50 m überschritten werden. Diese müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Gebäudeauskante einhalten.
- 3. Gestaltung, Solarenergie**
 - 3.1 Als Dachformen sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung mit bis zu 15 Grad zulässig.
 - 3.2 Flachdächer sind zu einem Mindestanteil von 50% der nutzbaren Dachfläche zu begrünen. Für die nutzbare Dachfläche sind die Aussenkanten der Dächer maßgeblich abzüglich der Fläche für Dachterrassen, techn. Aufbauten, Wartungswege und Sicherheitsabstände. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 15 cm betragen.
 - 3.3 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Auf Flachdächern sind sie auch aufgeständert zulässig, hierbei sind die Module min. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen, die festgesetzte Wandhöhe darf durch die Module um bis zu 1,0 m überschritten werden.
 - 3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Geländemodellierungen und die Anlage von Hochbeeten sind zulässig. Höhengsprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrüntem Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.
- 4. Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen, Sportanlagen**

Nebenanlagen, technische Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Trafostationen, offene Stellplätze sowie Sportanlagen und sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belagungen auszuführen. Tiefgaragen einschl. der Zufahrten und Zugänge (auch überdacht) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

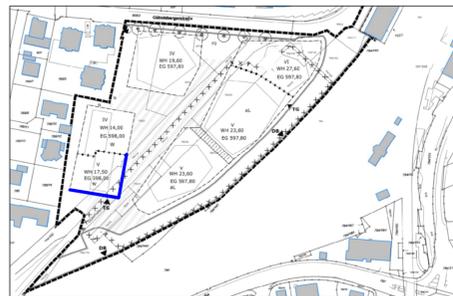
- 4. Grünordnung**
 - 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind min. 200 Gehölze zu pflanzen.
 - 4.2 Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, Laubgehölze, Stauden und Zweielgewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.
 - 4.3 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
 - Laubbäume 1. und 2. Ordnung:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 - Obstbäume:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 - Sträucher:** Mindestpflanzqualität: 2 x verplanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
 - 4.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
 - 4.5 Bei zusammenhängenden Stellplätzen mit min. 10 Stellplätzen ist je 5 Stellplätze 1 Baum in der Qualität Hochstamm zu pflanzen. Die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 2,0 x 5,0 m aufweisen bei einer Tiefe von mind. 0,80 m.
 - 4.6 Sofern Tiefgaragen nicht überbaut sind, sind diese mit einer Erdüberdeckung (Pflanzensubstrat) von mindestens 60 cm ab OK Gefälledämmung auszuführen.
 - 4.7 Die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, grüne Campusmitte" festgesetzte Fläche ist mit einem Anteil von min. 40% als Grünfläche auszuführen und mit Gehölzen zu bepflanzen.
 - 4.8 Die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Randeingrünung zu den Nachbarn" festgesetzte Fläche ist mit naturnahen freiwachsenden Heckenstrukturen und Sträuchern mit einem Anteil von min. 60% der festgesetzten Fläche zu bepflanzen.
 - 4.9 Entlang der Gabelsberger Straße ist eine Baumreihe mit min. 7 großkronigen Laubbäumen zu pflanzen. Diese werden auf die nach Ziffer 4.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet.
 - 4.10 **Freiflächengestaltungsplan**
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.

5. Artenschutz

- 5.1 Vermeidungsmaßnahme Beleuchtung**
Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Eine dauerhafte Beleuchtung zur Nachtzeit ist unzulässig. Zur Beleuchtung von Wegen und Parkplätzen sind LED Leuchten mit max. 1.800 K (warmweißes Licht) bei max. 10 LUX zu verwenden. Es sind nach unten gerichtete und abgeschirmte Leuchten zu verwenden.
- 5.2 Vermeidungsmaßnahme Reptilienschutz**
Entlang der gesamten Südostgrenze des Geltungsbereiches ist ein überkletterungssicherer Reptilienzaun mit einer Höhe von min. 0,4 m zu errichten und zu unterhalten. Die Unterkante des Zauns ist in den Boden einzulassen oder mit Erdmaterial anzudecken. Die Funktion des Zaunes ist während der Gesamtdauer der Baumaßnahmen zu gewährleisten und regelmäßig zu kontrollieren. Aufwachsende Vegetation ist in einem Streifen von ca. 0,5 m beiderseits des Zauns regelmäßig mit einem Freischneider zu entfernen, um ein Überklettern zu verhindern.
- 5.3 Kompensationsmaßnahme**
An den neuen Gebäuden sind 8 Sommerquartiere für Fledermäuse einzurichten. Es können Fassadensteine bzw. offen liegende Quartiere der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt Naturschutz verwendet werden. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein in Form eines Protokolls zu bestätigen.
- 5.4 Beleuchtung**
Vorgaben für neu installierte Gebäudebeleuchtungen:
 - geschlossene, nach unten gerichtete Leuchten,
 - Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70°,
 - UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen),
 - Farbtemperatur zwischen 2200 und 2700 Kelvin,
 - Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem freistrahlen dem Beleuchtungsbereich sind unzulässig

6. Immissionsschutz

- 6.1 Nutzungsbeschränkungen**
Wohnnutzung ist nur zulässig, soweit dies Planteil festgesetzt ist. Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der weiteren Bauräume sind ausschließlich in Form von Büro-, Unterrichts- sowie Sitzungs- und ähnlichen Arbeitsräumen zulässig.
- 6.2 Maßnahmen zum Schutz möglicher Außenwohnbereiche des Wohnheims vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen**
Im Anschluss an die **blau** gekennzeichneten Fassaden(abschnitte) dürfen schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen) nur dann zu liegen kommen, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass dort - z. B. durch bauliche Maßnahmen wie vorgehängte Glasfassaden, verschiebbare Glaselemente, Loggien usw. - der Immissionsgrenzwert $IGW_{ML,T90} = 64 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV gesichert eingehalten werden kann.



- 6.3 Maßnahmen zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen**
Die Gebäudegrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in der nachfolgenden Abbildung **rot** gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4019 zu liegen kommen, die zur Belüftung der Aufenthaltsräume **notwendig** sind. Dies gilt insbesondere auch für ggf. zusätzlich entstehende Fassaden (-bereiche) einer nicht in voller Nordost-Südwest-Ausdehnung über sämtliche Geschosse geschlossenen, ausgeführten Bebauung des südöstlichen Baufensters. Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit automatischen, schalldämmten Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten, sodass ausreichend niedrige Innenpegel sichergestellt werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.



- 6.4** Alle den Schienenwegen zugewandten Fassaden der innerhalb des östlichen Baufensters geplanten Gebäude sind - z. B. durch Anbringung eines schallabsorbierenden Wärmedämmverbundsystems - mit einem Schallsorptionsgrad $\alpha \geq 0,5$ auszuführen. Alternativ kann auf die Anbringung eines solchen Wärmedämmverbundsystems verzichtet werden, wenn durch Gebäudevorsprünge, Einschnitte und ähnlichen architektonischen Mitteln eine nachweislich schalltechnisch gleichwertige Lösung vorgesehen werden.
- 7. Abstandsflächentiefe**
Als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe gilt für Aussenwände im Bereich der im Planteil gekennzeichneten Baugrenze die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der festgesetzten Baugrenze.

D HINWEISE DURCH TEXT

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO sind einzuhalten, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

Versickerung von Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadloosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Freiflächenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerräume sollten grundsätzlich in hochwasserreicher Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

wild abfließendes Oberflächenwasser
Innerhalb der Campusfläche ist ein Rückhaltevolumen für wild abfließendes Niederschlagswasser von min. 345 cbm unterhalb einer Höhe von 597,00 m üNNH herzustellen.

Der Zulauf für wild abfließendes Niederschlagswasser von der Güterhallenstraße in das Campusgelände muss auf einer Breite von min. 1,0 m und einer Höhe von nicht mehr als 597,09 m üNNH höhengleich mit dem Straßenrand hergestellt werden.

Details werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Landkreis geregelt.

Bodendenkmale
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese im Bauamt der Stadt Traunstein zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Altlasten
Innerhalb des im Planteil gekennzeichneten Bereiches sind Bodenverunreinigungen vorhanden. Die Beseitigung erfolgt soweit erforderlich im Zuge der Baumaßnahmen. Aushubmaßnahmen sind durch fachliches geeignetes Personal begleitet zu überwachen und eng mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Kampfmittel
Es ist vor Beginn von erdengreifenden Bauarbeiten eine systematische Überprüfung des Geländes auf Kampfmittel mit Begleitung durch geeignetes Fachpersonal durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung.
6. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

- Traunstein, den
-
- Dr. Christian Hümmel
(Oberbürgermeister)
7. Ausgefertigt
- Traunstein, den
-
- Dr. Christian Hümmel
(Oberbürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

- Traunstein, den
-
- Dr. Christian Hümmel
(Oberbürgermeister)

**GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN
LANDKREIS TRAUNSTEIN**



**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

"Campus Chiemgau"

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG:	Entwurf	27.06.2024
	Planfassung f. Bekanntm.
ZEICHNUNGSMASSTAB:		M 1 : 1.000
Planung		
plg Planungsgruppe Strasser	Marienstr. 3 83278 Traunstein	Tel: 0861 / 989870
Format 950 / 585	JU	info@plg-strasser.de BV 21108