



- A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN**
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - GR 930 m<sup>2</sup> Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 800 m<sup>2</sup>
  - WH 8,00 Maß der seitlichen Wandhöhe als Höchstgrenze (z.B. 8,00 m)
  - GH 11,00 Maß der obersten Giebelhöhe als Höchstgrenze (z.B. 11,00 m)
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Bauverbotszone im Bereich der Hochspannungsmasten
  - Private Verkehrsfläche
  - Parkierungs-, Zufahrts- und Lagerflächen
  - Parkierungsflächen wasserdurchlässig, begrünt
  - Einfahrt
  - Versorgungsanlagen
  - Private Grünfläche
  - Ausgleichsflächen
  - Fläche für die Landwirtschaft
  - Baum I. Ord. zu pflanzen (Standortvorschlag)
  - Baum II. / III. Ord. zu pflanzen (Standortvorschlag)
  - Einzelstrauch zu pflanzen (Standortvorschlag)
  - Strauchfläche, Erhalt oder Neupflanzung
  - Abrenzung zwischen Bebauungsplan Bestand und Erweiterung
  - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE**
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Aufzulassende Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - 913/19 Bestehende Flurstücksnummer (z.B. 913/19)
  - Bestehende 110-kV-Starkstromfreileitung mit Masten und beidseitiger Schutzbereichszone von 2x30m
  - Bestehende Gasleitung unterirdisch
  - Vorgeschlagener/geplanter Baukörper mit Firstrichtung
  - Bestehende Straße - zukünftig aufzulassen
  - Mögliche zukünftige Anbindung zur Erweiterung des Gewerbegebietes

**C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung:**  
Das Baugelände wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (BauNVO) unter der Einschränkung festgesetzt, dass die Nutzung nur für Büro- und Verwaltung sowie nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen wird.  
Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
- 2. Mass der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen durch Planzeichen. Als Bezugsoberkante für die seitliche Wandhöhe gilt das Maß der von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachwanne an der Traufseite.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Werbeanlagen**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.  
Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Beleuchtungsanlagen sowie Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) unter Beachtung der folgenden Grundsätze:  
Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufkante angebracht werden. Schriftfelder auf Fassaden sind auf maximal 5% je Fassadenseite begrenzt.  
Werbeanlagen im Inneren des Gebietes sind auf 1 Anlage mit einer Höhe von max. 5,00 m und einer Elementbreite von max. 2,00 m pro Grundstück beschränkt.  
Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig. Spruchbänder sind ebenfalls unzulässig.  
Pro Gewerbebetrieb sind max. 3 Fahnenmasten zulässig.  
Das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster ist nicht zulässig.
- 4. Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlage**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 35 cm über dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
- 5. Garagen, Stellplätze und Lagerflächen, öffentliche Verkehrsflächen**  
Stellplätze, die an Gebäuden liegen, sind durch Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 1,0 m von den Fassaden abzurücken.  
Lagermaterial darf im Freien eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.
- 6. Freiflächen, Einfriedungen**  
Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung unter Ziff. 7 zu gestalten.  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
- 7. Grünordnung**  
**7.1 Oberflächenwasser und Stellplätze**  
Förderung der Grundwasserneubildung durch Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser so weit möglich innerhalb des Geltungsbereiches. Dabei ist eine breittfächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.  
Zur Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser ins Grundwasser wird ggf. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet.  
**7.2 Stellplätze**  
Stellplätze müssen wasserdurchlässig, z.B. als Kiesfläche oder Pflaster mit Rasenfugen ausgeführt werden. Stellplätze sind als größere zusammenhängende Einheiten anzuordnen und durch Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung aus der Liste der "Privaten Grünflächen" zu pflanzen. Sollte dies aufgrund des Schutzstreifens unter der Hochspannungseileitung nicht möglich sein, sind die Bäume durch Sträucher zu ersetzen.  
**7.3 Private Grünflächen und Einfriedungen**  
Die privaten Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen ggf. mit Retentionsmulden zur Versickerung des Oberflächenwassers anzulegen. Sie sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzen. Mind. 20 % der privaten Grünflächen sind als Gehölzfläche mit Sträuchern zu bepflanzen bzw. zu erhalten und ggf. zu ergänzen (im Bereich der möglichen zukünftigen Anbindung im Westen des Geländes). Die Grünflächen sind mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen aus der Artenliste der „Ausgleichsmaßnahmen“ zu bepflanzen. Sträucher sind in lockeren, artgemischten Gruppen (Abstand 1,5 x 1,5 m) innerhalb der Strauchflächen zu setzen. Die Sträucher werden nach der Fertigstellungspflege nicht mehr beschnitten und sollen sich ihrem natürlichen Habitus gemäß frei entwickeln können. Innerhalb des Schutzstreifens unter der Bahnstromleitung können die Gehölze entsprechend der Vorgabe der Bahn auf eine Höhe von 3,5 m zurückgeschnitten werden. Die Anlage von geschnittenen Hecken sowie Koniferenhecken entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.  
Bäume I. Ordnung  
H. 4xv, mB., STU 16-18  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Bäume II. und III. Ordnung  
H. 3xv, mB., STU 16-18  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sträucher:  
40% Sol. 3xv, m.B., 150-200  
60% Str. 2xv, 100-150  
Cornus sanguinea - Hartleugel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Rosa pendulina - Alpen-Rose  
Salix purpurea - Pappur-Weide  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- 7.4. Einfriedungen**  
Notwendige Einfriedungen sind als verzinkte oder grün beschichtete Maschendrahtzäune o.ä. mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm und ohne Sockelmauern zulässig.
- 7.5. Freiflächenplan**  
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächenplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen.
- 8. Ökologischer Ausgleich**  
**8.1. Bedarfsermittlung**  
Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs richtet sich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerischer Leitfaden). Auszugleich ist die gesamte Eingriffsfläche von 4.990 qm. Diese setzt sich zusammen aus dem gesamten Geltungsbereich, abzüglich der geplanten Ausgleichsfläche sowie der im alten Bebauungsplan „Chiemseestraße“ vom 11/1997 bereits als Bau- oder Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereiche.  
Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt der geplante Standort teilweise in einem „Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt“ (Kategorie I) und teilweise in einem „Gebiet mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt“ (Kategorie II), und ist dem Typ A zuzuordnen. Typ A beinhaltet Gebiete mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad im Verhältnis zur Grundstücksfläche.

Der Ausgleichsfaktor kann für Flächen der Kategorie I auf 0,3 und für Flächen der Kategorie II auf 0,8 festgelegt werden. Die auszugleichende Fläche beträgt somit:

Eingriffsfläche Kategorie I	2.990 qm x Faktor 0,3	=	897 qm
Eingriffsfläche Kategorie II	2.000 qm x Faktor 0,8	=	1.600 qm
Gesamtausgleichsflächenbedarf:	900 qm + 1.600 qm	=	2.500 qm

**8.2. Ausgleichsmaßnahmen**  
Der erforderliche Ausgleich von 2.500 qm kann nur mit 925 qm innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.  
Die Stadt Traunstein plant die Einrichtung eines Flächenpools für Ökoflächen auf dem Flurstück Nr. 123/2, Gemeinde Surberg, Gemarkung Lauter. Das Planungsbüro Schuardt, Traunstein arbeitet derzeit ein Maßnahmenkonzept zur ökologischen Aufwertung der Fläche aus. Die Ausführungsarbeiten dazu sollen 2013/2014 erfolgen.  
Der restliche Ausgleich von 1.575 qm für den Bebauungsplan zur Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Chiemseestraße“ wird von diesem Flächenpool abgebucht.



- 8.3. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**  
Entwicklungsziel:  
- Artenreiche Extensiv-Wiese mit Solitäräumen und Strauchgruppen  
Das Entwicklungsziel ist erreicht, wenn sich ein stabiler Zustand einer artenreichen Extensiv-Wiese eingestellt hat.  
Maßnahmen:  
Die Wiese wird als artenreiche, extensive Wiese neu angesät. Zusätzlich werden Solitäräume und Sträucher angepflanzt um die Strukturvielfalt insbesondere für Vögel und Fledermäuse zu erhöhen. Die Ausgleichsfläche ist mit einem einfachen Holzstangenzaun abzugrenzen.  
Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Es ist standortgerechtes, autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.  
Pflege:  
Aushagerung der Wiese über 5 Jahre durch 3-schürige Mahd (Ende April/Anfang Mai, Mitte/Ende Juli und September/Oktober). Anschließend wird die Mahd auf einmal jährlich reduziert (Mitte Juli bis Mitte August). Die Gehölze werden jeweils im Zuge der Wiesenmahd ausgemäht. Strauchgruppen werden nach dem 5. Jahr nicht mehr ausgemäht. Die Gehölze sollen sich ihrem Habitus gemäß frei entwickeln und werden nach der Fertigstellungspflege nicht mehr beschnitten. Innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung können die Gehölze entsprechend der Vorgaben der Bahn auf eine Höhe von 3,5 m zurückgeschnitten werden. Mähgut und Gehölzschnitt sind zu entfernen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.  
Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen. Eingriff und Ausgleich finden somit möglichst zeitnah statt.
- 9. Unterbauung der Bahnstromleitung**  
Entlang der vorhandenen 110-kV-Bahnstromleitung ist ein Schutzstreifen von 2 x 30 m, bezogen auf die Leitungsmast, einzuhalten. Der Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muß auf Dauer gewährleistet werden. Dabei sind die Hinweise unter D) Textliche Hinweise - Pkt. 4 zu beachten.  
Gebäude und auch einzelne Gebäudeteile dürfen eine Höhenkote von 619,0 m ü.NN. nicht überschreiten.

**D) TEXTLICHE HINWEISE**

- 1. Leitungen und Verteiler**  
Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.  
Bestehende öffentliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere im Bereich der aufzulassenden Straße, sind während der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Die Überdeckungen der Leitungen muss mindestens 60 cm betragen.
- 2. Müllsammelbehälter**  
Müllsammelbehälter sind möglichst straßennah entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in bauliche Anlagen unauffälliger Art und Farbgebung unterzustellen. Freistehende Behälter sind auf mindestens drei Seiten einzupflanzen.
- 3. Maßnahmen im Bereich der 110-kV-Freileitung der DG-Energie**  
Im Schutzstreifen von 2 x 30 m, bezogen auf die Leitungsmast, sind folgende Maßnahmen zu beachten:  
**3.1** Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.  
**3.2** Innerhalb des Schutzstreifens muß mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für die Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen zwingend erforderlich.  
**3.3** Für Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens ist die Zustimmung der Für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.  
**3.4** Die Standsicherheit der Masten muß gewahrt bleiben. Innerhalb des Radius von 5 m um die Masten dürfen Grabungsarbeiten, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.  
Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden. Die Pflanzungen der Straßenverkehrs-/Parkierungs-/Zufahrts- und Lagerflächen sind entsprechend anzupflanzen.  
**3.5** Die Zufahrt zu dem Mast Plangebiet (Nr. 2892) der Bahnstromleitung muß jederzeit für LKW gewährleistet sein.  
**3.6** Änderungen am Geländeneuaufrufen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.  
**3.7** Unter den Leitersäulen muß mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwalge daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden seitens der DB nicht übernommen.  
**3.8** Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeneiveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

- 3.9** Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und dDIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung
- 3.10** Die nach der 26. Verordnung vom 16.12.1996 zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes vorgegebenen Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flußdichte von 300 µT werden für den Geltungsbereich bei weitem nicht erreicht.  
Es wird jedoch hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.
- 3.11** Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültige Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.
- Der Bauantrag muß einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenlinie mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN.-Höhen des geplanten Bauwerks einschl. aller An- und Aufbauten, beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Vorvoranfrage/des Bauantrages die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenen Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

**E) VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2012 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.12.2012 bis einschl. 18.12.2012 beteiligt.
  - Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.04.2013 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2013 bis einschl. 24.06.2013 öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt Traunstein hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.07.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.04.2013 als Satzung beschlossen.
- Traunstein, 14.08.2013  
(Siegel) (Oberbürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss des Stadtrates wurde im Amtsblatt der Stadt Traunstein am 17.08.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststufen im Rathaus Traunstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
- Traunstein, 19.08.2013  
(Siegel) (Oberbürgermeister)

**GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN**  
Landkreis Traunstein

**BEBAUUNGSPLAN**  
zur Erweiterung und Änderung  
des Gewerbegebietes  
"CIEMSEESTRASSE"  
mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Grundstücke Fl.Nr. 921, 913/2, 913/11,  
907 und 913/19 - Gemarkung Wolkersdorf

---

Die Große Kreisstadt Traunstein erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (I 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 G. b. 31.07.2009) (2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl.S.400), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588) und der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 G. v. 22.04.1995 (BGBl.I.S.466), diesen Bebauungsplan als Satzung.

Planung:	Grünordnung:
<b>GERHARD CHALOUPKA</b> ARCHITEKT - ARCHITEXTURBÜRO Haidstraße 3 - 83313 Siegedorf Tel: 08662 / 493940 Fax 894941 mail: arch.chaloupka@t-online.de	Herzog-Friedrich-Str. 12 83237 Traunstein Tel. 0861 / 209 25 24 Fax 0861 / 209 25 23 info@muelbacher-hise.de

Erster Entwurf:	08.11.2012	Öffentl. Auslegung:	25.04.2013	Fassung vom:	
Bearbeitung:	13.11.2012	Beschluss:	25.07.2013		
Aktualisierung:	10.12.2012				
	10.04.2013				
	18.04.2013				

**M:1:1000**