



**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 üNN, z. B. 597,80 m ü NNH
- abweichende Bauweise, hier: Grenznanbau 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**

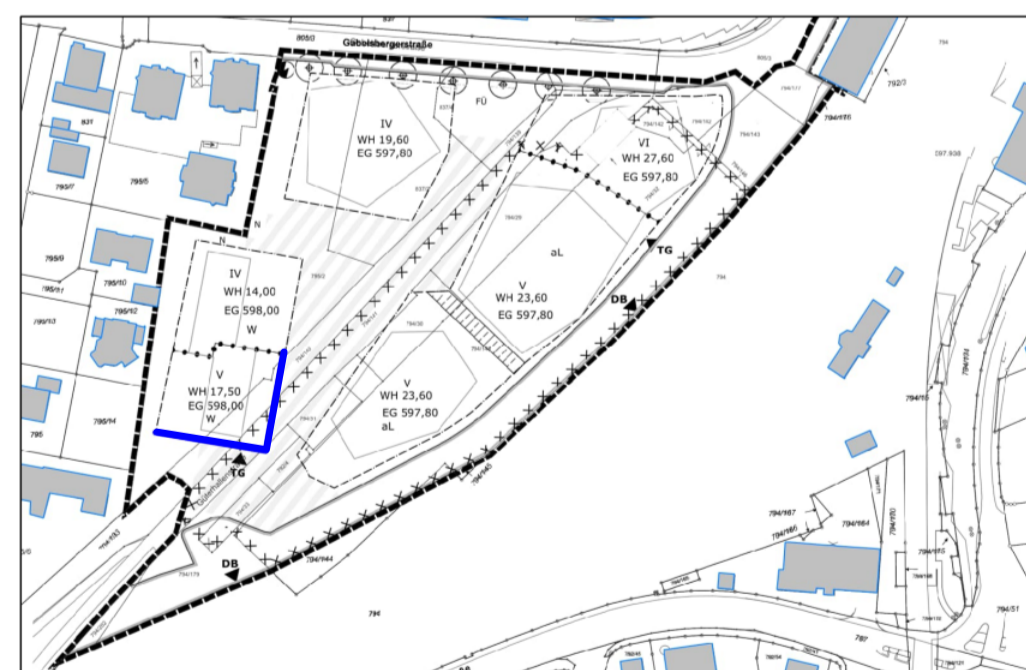
- geplantes Gebäude 795/2 Flurnummer, z.B. 795/2
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude Bestehende Grundstücksgrenze
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- Umgrenzung von Flächen mit Bodenverunreinigungen

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

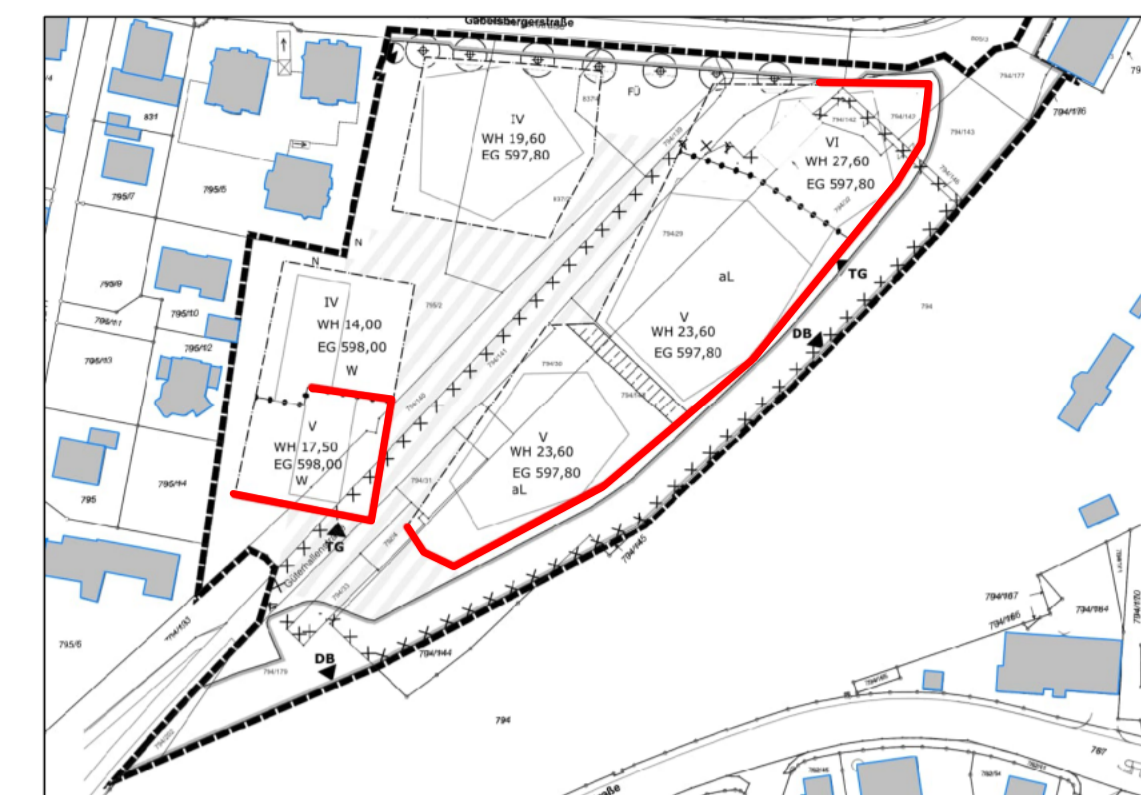
- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Das Gebiet ist als sonstiges Sondergebiet i. S. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Bildung - Campus Chiemgau. Zulässig sind Bildungseinrichtungen aller Art, die dazugehörigen Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Cafe und Mensa, eine 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 auf 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. Höhenränge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünten 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 Grundstückfläche zulässig. Offene Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Tiefgaragen einschl. der Zufahrten und Zugänge (auch überdacht) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

- 4. Grünordnung**
  - 4.1 Innerhalb desd Geltungsbereiches sind min. 200 Gehölze zu pflanzen.
  - 4.2 Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse 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.
- 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 überkletterungs-sicherer 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.
- 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.  
**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 Glasteile, Loggien usw. - der Immissionsgrenzwert  $IGW_{HL,790} = 64 \text{ dB(A)}$  der 16. BImSchV gesichert eingehalten werden kann.



**Maßnahmen zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen**  
Die Gebäudegrundrisse sind so zu organisieren, dass in den nachfolgenden Abbildung rot gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) keine 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.



**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. Gewässerleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) 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. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer 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**  
Die Güterhallenstraße ist im Bereich des festgesetzten Zulauferbereiches für wild abfließendes Niederschlagswasser so auszubilden, dass ein Rückhaltevolumen von 230 cbm unterhalb einer Höhe von 597,22 m üNNH im Straßenbereich geschaffen wird.

Innerhalb der Campusfläche ist ein Rückhaltevolumen für wild abfließendes Niederschlagswasser von min. 130 cbm unterhalb einer Höhe von 597,22 m üNNH herzustellen.

Der Zulauf für wild abfließendes Niederschlagswasser von der Güterhallenstraße in das Campusgelände muss auf einer Breite von min. 2,0 m und einer Höhe von nicht mehr als 597,00 m üNNH 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 BLD 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.

**Artenschutz**  
Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen:  
- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.  
- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.  
- Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüfbar und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

**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.

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

**Kampfmittel**  
Es ist vor Beginn von erdeingreifenden 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 für den 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 Hümmer  
(Oberbürgermeister)

7. Ausgefertigt  
Traunstein, den .....

.....  
Dr. Christian Hümmer  
(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 Hümmer  
(Oberbürgermeister)

**GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN  
LANDKREIS TRAUNSTEIN**



**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**"Campus Chiemgau"**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG:	Entwurf	21.12.2023
	Planfassung f. Bekanntm.	.....
ZEICHNUNGSMASSTAB:		M 1 : 1.000