



**PRÄAMBEL**

DIE GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN ERLÄSST AUFGRUND 2 ABS. 1, 8, 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), DES ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) UND DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. DAS BAUGEBIET IST ALS SONDERGEBIET FÜR DEN GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL GEM. § 11 ABS. 3 NR. 2 BauNVO FESTGESETZT.

DAS GEBIET DIENT DER UNTERBRINGUNG GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEBE IM SINNE DES § 11 ABS. 3 NR. 2 BauNVO. ZULÄSSIG IST NUR DIE ERRICHTUNG EINES GARTENCENTERS MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON MAX. 4.450 M<sup>2</sup>.

DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE BETRÄGT MAX. 5.560 M<sup>2</sup>.

2. NEBENANLAGEN SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE DER PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHEN ZULÄSSIG. LAGERMATERIAL UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN IM FREIEN DÜRFEN EINE HÖHE VON 3,00 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

3. ANBAUTEN SIND IN IHRER HÖHE DEM HAUPTBAUKÖRPER UNTERZUORDNEN.

4. DIE SEITLICHE WANDHÖHE FÜR GEBÄUDE IST IM PLANTEIL FESTGELEGT. FÜR NOTWENDIGE BRANDWÄNDE SIND AUSNAHMSWEISE ABWEICHUNGEN ZULÄSSIG. ALS BEZUGSPUNKTE FÜR DIE SEITLICHE WANDHÖHE WERDEN DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN EG UND DER SCHNITTPUNKT DER WAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT FESTGESETZT.

DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN EG WIRD MIT MAX. 0,35 M ÜBER DEM VON DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE FESTGELEGTEM GELÄNDE FESTGESETZT.

5. ALS DACHFORM SIND SATTELDACH UND ZELTDACH ZULÄSSIG. FÜR UNTERGEORDNETE BAUTEILE SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.

DIE DACHNEIGUNG IST IM PLANTEIL FESTGESETZT. FÜR UNTERGEORDNETE DÄCHER (Z.B. GLASOBERLICHT) SIND ABWEICHEND HIERVON AUCH DACHNEIGUNGEN BIS ZU 30° ZULÄSSIG.

DER FIRST IST BEI SATTELDÄCHERN PARALLEL ZUR LÄNGSSEITE DES GEBÄUDES MITTIG ZU LEGEN.

6. DACHAUFBAUTEN UND NEGATIVE DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG.

ALLE GEBÄUDE MÜSSEN DACHÜBERSTÄNDE AUFWEISEN. DABEI SIND FOLGENDE MINDESTMASSE EINZUHALTEN: GIEBELSEITE 0,80 M, TRAUFSSEITE 1,00 M. AUSNAHMSWEISE KANN (INSBESONDERE BEI GEWÄCHSHÄUSERN UND BRANDWÄNDEN) AUF EINEN DACHÜBERSTAND VERZICHTET WERDEN.

7. DACHEINDECKUNG: MATTES BLECH, UNBEHANDELT ODER IN GRÜNEN FARBTÖNEN. ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH BEI INSTALLATION VON SOLARANLAGEN.

FÜR ZWISCHENBAUTEN UND UNTERGEORDNETE BAUTEILE SOWIE GEWÄCHSHÄUSER IST TRANSPARENTE EINDECKUNG ZULÄSSIG.

8. PHOTOVOLTAIKANLAGEN SOWIE SONNENKOLLEKTOREN SIND AUF DEN DÄCHERN UND FASSADEN ZULÄSSIG, SOFERN SIE FLÄCHENBÜNDIG IN DER DACHFLÄCHE ERRICHTET WERDEN.

9. DIE FASSADEN MÜSSEN IN EINEM EINHEITLICHEIN ERSCHEINUNGSBILD IN HELLEN, GEDECKTEN, MATTEN FARBEN GESTALTET SEIN. FÜR KLEINFÄCHIGE FASSADENTEILE SIND AUSNAHMSWEISE AUCH STARK ABGETÖNTE FARBEN ZULÄSSIG. GLASFASSADEN SIND ZULÄSSIG.

10. WERBEANLAGEN: SIND AUF DER TRAU- UND GIEBELSEITE JEWEILS NUR UNTERHALB DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG. FAHNNENMASTEN SIND BIS 10,00 M HÖHE ZULÄSSIG, INSGESAMT SIND MAX. 3 STÜCK ZULÄSSIG. WERBEANLAGEN DÜRFEN MAX. 5 % DER FASSADENFLÄCHE BEDECKEN, INSGESAMT SIND JEDOCH HÖCHSTENS 45 M<sup>2</sup> WERBEFLÄCHE ZULÄSSIG. BLINK- ODER WECHSELBELEUCHTUNG SOWIE SPRUCHBÄNDER SIND UNZULÄSSIG. AUF DEM GRUNDSTÜCKEN SIND 2 FREISTEHENDE WERBEANLAGEN MIT EINER GRÖSSE VON JEWEILS HÖCHSTENS 25 M<sup>2</sup> ZULÄSSIG.

11. STELLPLÄTZE

STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHE UND DER HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHE INNERHALB DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ZULÄSSIG.

SIE SIND WASSERDURCHLÄSSIG UND MIT EINER OFFENEN RASENFUGE ZU GESTALTEN.

DIE STELLPLÄTZE SIND ALS GRÖßERE ZUSAMMENHÄNGENDE EINHEITEN ANZUORDNEN UND DURCH LAUBBÄUME ZU GLIEDERN. PRO 5 STELLPLÄTZE IST DABEI MINDESTENS 1 LAUBBAUM ZU PFLANZEN.

12. VERKEHRSFLÄCHEN IM FREIEN

BEFESTIGTE FLÄCHEN IM FREIEN AUSSER DEN STELLPLÄTZEN, FAHRBAHNEN UND ZUFahrTEN SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN (PFLASTER ALS DRAINSTEINE) HERZUSTELLEN.

13. EINFRIEDUNGEN

DIE MAX. HÖHE FÜR EINFRIEDUNGEN BETRÄGT 1,50 M. SIE SIND NUR ALS MASCHENDRAHTZAUN ZULÄSSIG UND ZU HINTERPFLANZEN. IM BEREICH DER FREIVERKAUFSFLÄCHEN SIND SOLCHE EINFRIEDUNGEN BIS ZU 2,00 M HÖHE ZULÄSSIG

GESCHLOSSENE EINFRIEDUNGEN (Z. B. MAUERN, HOLZWÄNDE) SIND IM BEREICH VON ANLIEFERZONEN AUSNAHMSWEISE UND MIT EINER GRÖßEREN SEITLICHEN HÖHE ZULÄSSIG.

EINFRIEDUNGEN SIND OHNE SOCKEL AUSZUFÜHREN.

ZWISCHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE UND ZAUN SIND MINDESTENS 0,10 M ABSTAND EINZUHALTEN.

14. GRÜNORDNUNG

14.1. FÜR ALLE BAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH DER STELLPLÄTZE WERDEN NACHFOLGENDE ARTEN UND PFLANZGRÖßEN FESTGESETZT. ES SIND STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE ZU VERWENDEN MIT FOLGENDEN MINDESTQUALITÄTEN:

**GROSSKRONIGE LAUBBÄUME:**  
MINDESTPFLANZQUALITÄT: HOCHSTAMM, 3 X VERPFLANZT, STAMMUMFANG 18 - 20

**KLEINKRONIGE LAUBBÄUME:**  
MINDESTPFLANZQUALITÄT: HOCHSTAMM, 3 X VERPFLANZT, STAMMUMFANG 16 - 18

14.2. AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT SIND, SOFERN HIER KEINE STELLPLÄTZ ZULÄSSIG SIND, NATURNAHE GESCHLOSSENE HECKEN / FELDGEHÖLZE ZU PFLANZEN. PRO QUADRATMETER IST DABEI MINDESTENS 1 GEHÖLZ ZU PFLANZEN. ZU VERWENDEN SIND GEHÖLZARTEN DER PFLANZENLISTE MIT EINEM ANTEIL VON MINDESTENS 15 % BÄUMEN IN DER QUALITÄTSSTUFE HEISTER UND 85 % IN DER QUALITÄTSSTUFE VERPFLANZTER STRAUCH.

14.3. FOLGENDE BÄUME UND STRÄUCHER WERDEN FÜR DIE PFLANZUNGEN FESTGESETZT:

**GROSSKRONIGE LAUBBÄUME:**  
- SPITZ-AHORN (ACER PLATANOIDES)  
- BERG-AHORN (ACER PSEUDOPLATANUS)  
- SCHWARZ-ERLE (ALNUS GLUTINOSA)  
- ESCHÉ (FRAXINUS EXCELSIOR)  
- STIEL-EICHE (QUERCUS ROBUR)  
- SILBER-WEIDE (SALIX ALBA)  
- WINTER-LINDE (TILIA CORDATA)

**KLEINKRONIGE LAUBBÄUME:**  
- FELD-AHORN (ACER CAMPESTRE)  
- HAINBUCHÉ (CARPINUS BETULUS)  
- VOGELBEERE (SORBUS AUCUPARIA)

**STRÄUCHER:**  
- BERBERITZE (BERBERIS VULGARIS)  
- RÖTER HARTRIEGEL (CORNUS SANGUINEUM)  
- HASEL (CORYLUS AVELLANA)  
- WEISSDORN (CRATAEGUS MONOGYNA)  
- PFAFFENHÜTCHEN (EUONYMUS EUROPAEUS)  
- LIGUSTER (LIGUSTRUM VULGARE)  
- HECKENKIRSCHÉ (LONICERA XYLOSTEMUM)  
- TRAUBEN-KIRSCHÉ (PRUNUS PADUS)  
- KREUZDORN (RHAMNUS CATHARTICUS)  
- JOHANNISBEERE (RIBES ALPINUM)  
- HUNDS-ROSE (ROSA CANINA)  
- HECHT-ROSE (ROSA GLAUCIA)  
- BIBERNELL-ROSE (ROSA PIMPINELIFOLIA)  
- SAL-WEIDE (SALIX CAPREA)  
- LAVENDEL-WEIDE (SALIX ELEAGNOS)  
- KNACK-WEIDE (SALIX FRAGILIS)  
- PURPUR-WEIDE (SALIX PURPUREA)  
- KORB-WEIDE (SALIX VIMINALIS)  
- WOLLIGER SCHNEEBALL (VIBURNUM LANTANA)  
- GEMEINER SCHNEEBALL (VIBURNUM OPULUS)

14.4. ALLE SONSTIGEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND MIT STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN.

14.5. SORTEN MIT SÄULEN-, PYRAMIDEN- UND HÄNGEFORMEN SOWIE BUNTLAUBIGE GEHÖLZE SIND NICHT ZULÄSSIG.

14.6. NADELGEHÖLZE UND KONIFEREN SIND ALS BEPFLANZUNGSELEMENTE NICHT ZULÄSSIG.

**TEXTLICHE HINWEISE**

1. DIE ERRICHTUNG VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN UND SONNENKOLLEKTOREN AUF DEN DÄCHERN ODER IN FASSADEN IST AUSDRÜCKLICH ERWÜNSCHT. AUF EINE DER DACH- ODER FASSADENFLÄCHE ANGEPAßTEN GESTALTUNG IST ZU ACHTEN.

2. MIT DER VORLAGE DES BAUANTRAGES IST EIN QUALIFIZIERTER FREIPLÄCHENGESTALTUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH DER PRIVATEN FREIPLÄCHEN VORZULEGEN. DIE ANORDNUNG DER STELLPLÄTZE, RANGIERFLÄCHEN UND ERFORDERLICHEN LAGERFLÄCHEN, DEREN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG, SOWIE ART UND UMFANG DER BEGRÜNDUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES SIND IM FREIPLÄCHENGESTALTUNGSPLAN DARZUSTELLEN.

3. SOWEIT MÖGLICH IST OBERFLÄCHENWASSER AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ÜBER RETENTIONSULDEN ODER SICKERSCHÄCHTE ZU VERSICKERN.

**VERFAHRENSVERMERKE**

DER STADTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM ..... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM ..... WURDE GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGT. MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM ..... WURDE DER BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM ..... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

TRAUNSTEIN, DEN .....  
.....  
STAHL, OBERBÜRGERMEISTER

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT DER STADT AM ..... GEM. § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS TRAUNSTEIN ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREIT GEHALTEN. ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2, SOWIE DES ABS. 4 UND DES § 215 ABS. 1 BauGB IST HINGEWIESEN WORDEN.

TRAUNSTEIN, DEN .....  
.....  
STAHL, OBERBÜRGERMEISTER

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN GARTENCENTER MÜHLWIESEN STADT TRAUNSTEIN LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER+PARTNER GdBR  
AUßERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861/98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE  
INTERNET: WWW.PLG-STRASSER.DE

