



## Präambel

Die Große Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (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 550 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, z.B. 550 m<sup>2</sup>  
 WH = 7,20 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

private Verkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Einfahrt

#### 1.5 Grünflächen

private Grünfläche  
 öffentliche Grünfläche

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

R+V 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 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

#### 1.8 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

### 2 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze  
 268/4 Flurnummern  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Sondergebiet für Großflächen Einzelhandel "Baumarkt"  
 Fernwasserleitung  
 110 Sichtdreieck mit Maßzahl in Metern, z.B. 110  
 Regale, Planung

### 3 Festsetzungen durch Text

#### 1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden Festsetzungen sind für den gesamten Geltungsbereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes gültig.

#### 2. Außerkrafttreten des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des seit 05.10.2013 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Baumarkt", aufgehoben.

#### 3. Art der baulichen Nutzung

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

#### 4. 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.

#### 5. Grundfläche

Die Grundfläche wird begrenzt auf max. 550 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### 6. 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.

#### 7. Höhenlage

Die seitliche Wandhöhe ist auf maximal 7,20 m festgesetzt. 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.

#### 8. Dächer

Im Sondergebiet sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 10 Grad nicht überschreiten. Dachverglasungen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Dachaufbauten in Form von Lichtkuppeln und Lichtbändern sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 9. Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von drei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8 m sind im Bereich der privaten Grünfläche (südöstlich der Lagerhalle) zulässig. Am Verkehr Teilnehmende dürfen dadurch nicht in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden.

#### 10. Beleuchtung

Die betriebsbedingt unbedingt erforderliche Außenbeleuchtung hat unter ausschließlicher Verwendung von insektenschonender Beleuchtung (LED-Lampen, ohne UV-Lichtanteil) zu erfolgen und ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

#### 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. Sichtdreieck

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

#### 13. 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.

### 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 < 50m<sup>2</sup> 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind einzugraben.

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.06.2014 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet für Großflächen Einzelhandel "Baumarkt" beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 02.10.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.05.2014 als Satzung beschlossen.

Stadt Traunstein, 06.10.2014

*Pls. Kegel*  
 Kegel  
 Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am 18.10.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Stadt Traunstein, 20.10.2014

*Pls. Kegel*  
 Kegel  
 Oberbürgermeister

## Große Kreisstadt Traunstein



### ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS SONSTIGES SONDERGEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL 'BAUMARKT' mit integriertem Grünordnungsplan

für die Flur-Nrn. 267/2 TF, 268/7 TF, 269/10 TF, 269/12 TF,  
 269/23, 269/24, 269/25, 269/27, 269/28 und 269/33  
 Gemarkung Haslach

Planung

PLANUNGSBÜRO SCHUARDT  
 Fernstudienplanung - Landschaftsplanung - Landschaftsökologie  
 Morienstraße 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  
 Endgültige Planfassung

Traunstein, den 22. Mai 2014

