

**Präambel**

Die große Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 sowie 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.

Der Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan „Oberhaid“ der Stadt Traunstein, in Kraft getreten am 28.06.1966 innerhalb seines Geltungsbereiches.

**Festsetzungen durch Text**

**1. Art der baulichen Nutzung:**

- 1.1 Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen).
- 1.2 Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nur einmal je Bauteil und mit einer maximalen Grundfläche von je 100 m² bei einer maximalen Wandhöhe von je 3,0 m zulässig

**2. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen**

- 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 Ziff. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 Ziff. 3 BauNVO genannten Anlagen sowie durch die unter Ziff. 1.2 dieses Bebauungsplans zugelassenen Nebengebäude bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Die Geschossflächenzahl wird mit höchstens 1,2 festgesetzt.
- 2.3 Bezugspunkte für die im Planteil festgesetzte Firsthöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der First.
- 2.4 Bezugspunkte für die im Planteil festgesetzte seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnitt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- 2.5 Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die nach Ziff. 1.2 dieses Bebauungsplans zugelassenen Nebengebäude sind auch außerhalb der planlich festgesetzten Bauräume zulässig.

**4. Bauweise**

Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, sofern im Planteil keine abweichende Bauweise festgesetzt ist. In dem im Planteil festgesetzten Bereich mit abweichender Bauweise ist das Gebäude zwingend mit einer Länge von mehr als 50 m und unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

**5. Baugestaltung**

- 5.1 Als Dachform sind das gleichseitige Satteldach mit einer Dachneigung von bis zu 35 Grad sowie das Mansarddach und das Mansardwalmdach mit einer Dachneigung von bis zu 45 Grad zulässig.
- 5.2 Gebäude sind ab einer Länge von mehr als 40 m sind durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren
- 5.3 Dachgauben sind zulässig. Je Dachseite sind bis zu 3 Dacheinschnitte mit höchstens jeweils 15 qm Grundfläche zulässig.

**6. Stellplätze**

- 6.1 Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
- 6.2 Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern: Je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum, Qualität Hochstamm Stammumfang 18-20cm zwischen den Stellplätzen zu verwenden.

**7. Grünordnung, Gelände**

- 7.1 Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
- 7.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig.
- 7.3 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
- 7.4 Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude im jeweiligen Bauabschnitt vorzunehmen.
- 7.5 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen mit einer Überdeckung mit Erdreich von mindestens 0,5 m ausgeführt werden.
- 7.6 Entlang der Chiemseestraße sind min. 6 Laubbäume in einem Abstand von jeweils höchstens 15 Metern in der Qualitätsstufe Hochstamm Stammumfang 30-35 cm, zu pflanzen.
- 7.7 In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 12 Laubbäume, Qualitätsstufe Hochstamm Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Zusätzlich sind Heckenpflanzungen durchzuführen mit einem Gesamtflächenanteil von 25 %. Es sind dabei Einzelgruppen mit mind. 5 Sträuchern zu wählen.
- 7.8 Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
- 7.9 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen u. ä. benötigt werden.
- 7.10 Das Gelände ist an den Gebäuden jeweils bis max. 0,3 m unter der tatsächlichen Höhe des EG Fußbodens anzugleichen.

**8. Artenschutz**

**8.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

- 8.1.1 Gehölzrodungen und Gehölzschnittmaßnahmen sind nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig. Die Abrissarbeiten der Gebäude und Demontage der Straßenlaternen müssen unter Beteiligung der Umweltbaubegleitung stattfinden. Dabei sind von 01. Oktober bis 29. Februar, vor Beginn der Bauarbeiten alle potenziellen Fledermausquartiere unter Beteiligung der Umweltbaubegleitung von Hand zu entfernen. Ggf. überwinternde Einzeltiere (Fledermause) sind artgerecht zu versorgen. Bei erforderlichem Abriss der Gebäude während der Hauptbrutzeit von 1. April bis 30. Juni sind diese kurz vorher nochmal auf brütende Vögel zu untersuchen (potenziell nur allgemein häufige Arten: Amsel, Hausrotschwanz etc.). Bei fehlenden Bruten kann der Abriss im Anschluss erfolgen. Werden Bruten festgestellt, so ist der Ausflug der Jungvögel abzuwarten (ca. 14 Tage von der Eiablage bis zum Flüggewerden).
- 8.1.2 Die Außenbeleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es sind nur insektenfreundliche Lichtquellen zulässig. Diese müssen streulichtarm sein (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben), staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und dürfen keine UV-Anteile besitzen (keine Anlockung von Insekten).
- 8.1.3 Vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen sind unzulässig bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen. Normal verglaste, auch große Fensterscheiben sind davon ausgenommen.

- 8.1.4 Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 0,1m zwischen Einfriedung und Gelände auszuführen.
- 8.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- 8.2.1 Im Zuge der Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen sind im näheren Umfeld spätestens nach Ende der Bauarbeiten wieder vergleichbare Fledermausquartiere bereitzustellen (Hohlräume hinter Fassadenverkleidungen, Fledermauseinbausteine etc.).

- 9. Immissionschutz
- 9.1 Reihenfolge der Bebauung

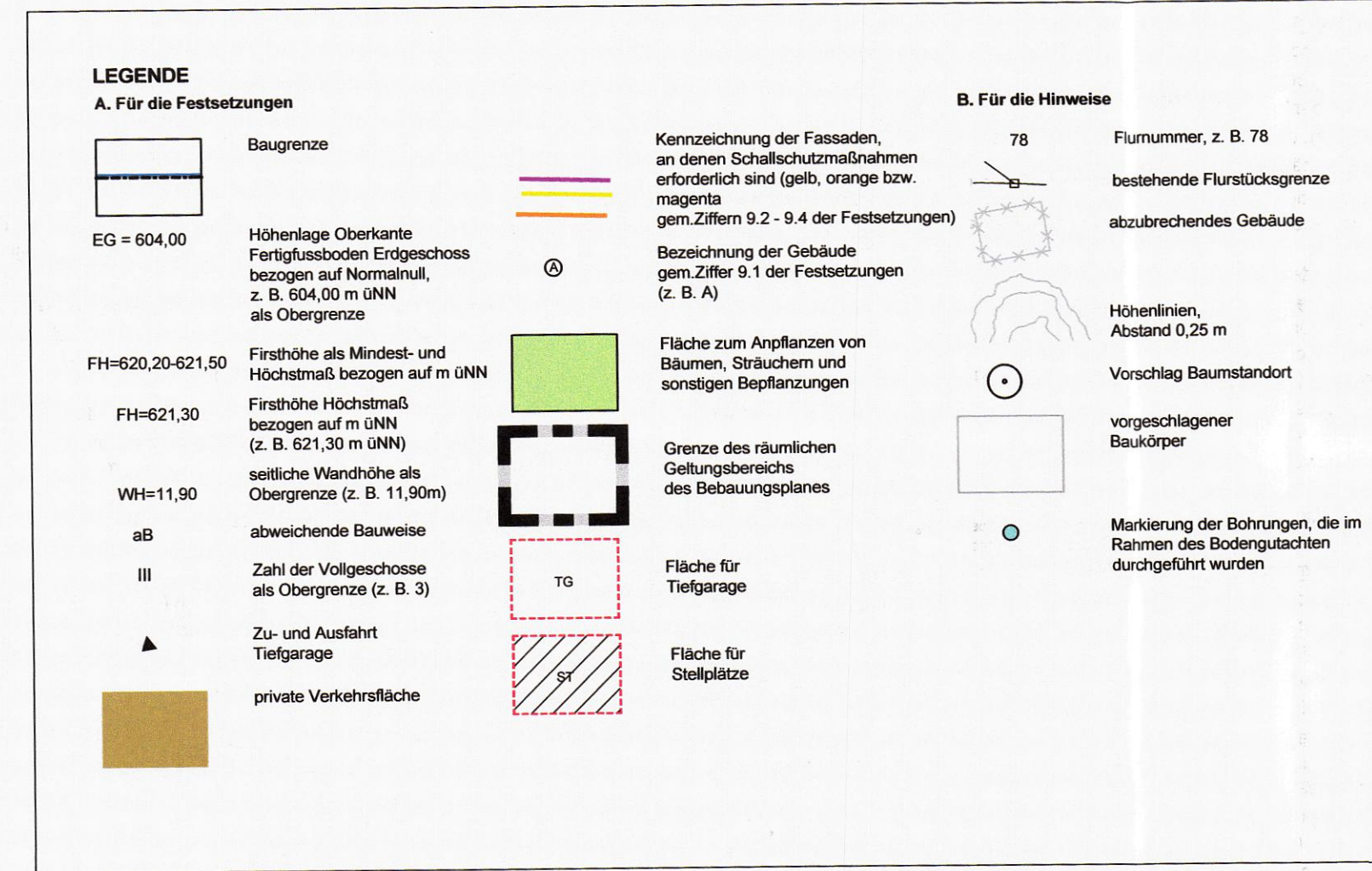
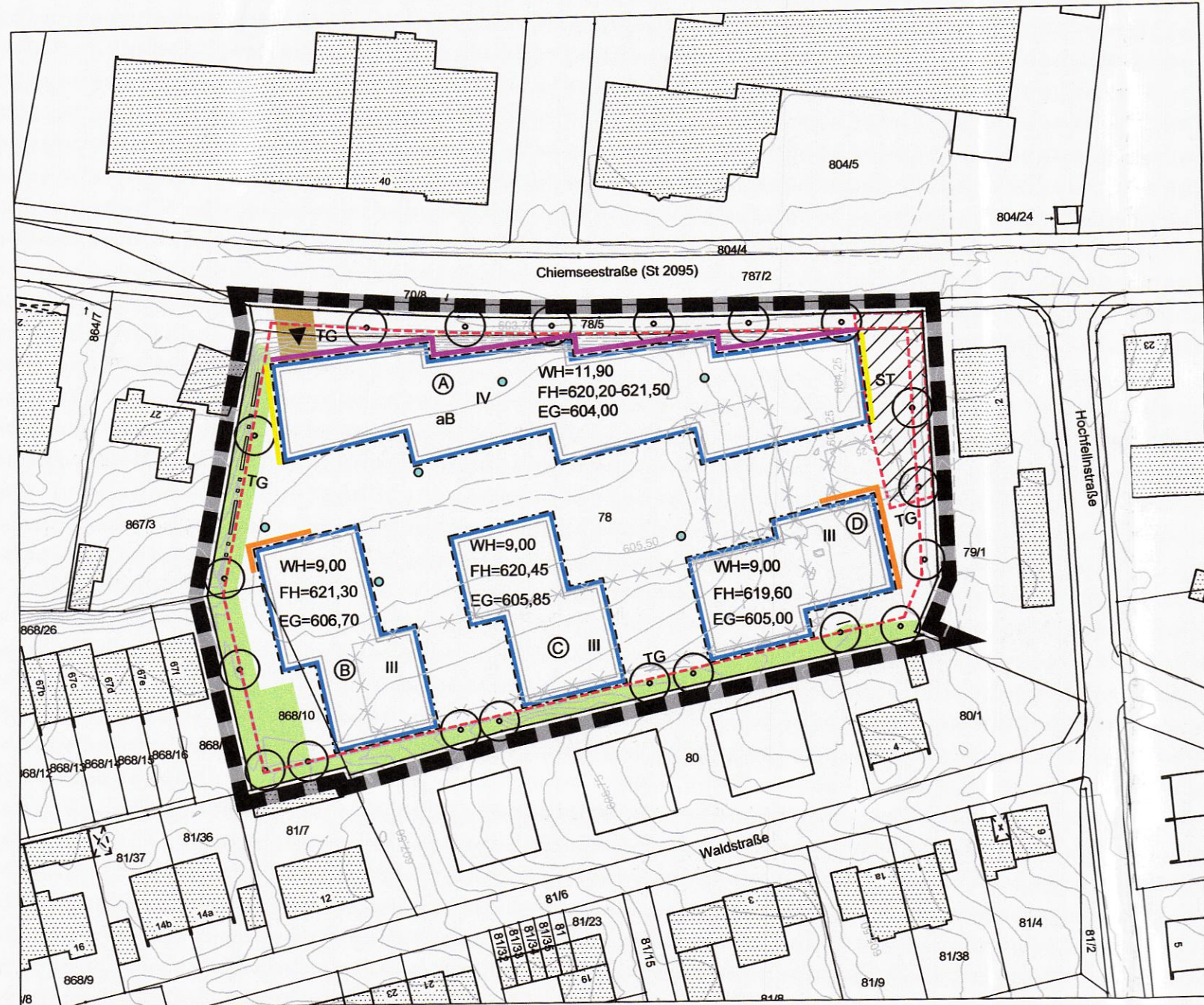
Die Aufnahme der Wohnnutzung in den Gebäuden B - D ist erst dann zulässig, wenn das als Lärmschutzbebauung vorgesehene Gebäude A im Norden vollständig errichtet ist. Ein Abbruch des Gebäudes A ist erst dann zulässig, wenn in den Gebäuden B - D keine Wohnnutzung mehr erfolgt.

- 9.2 Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen
- Im Anschluss an die im Planteil magenta gekennzeichneten Fassaden dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.) entstehen. Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.), die im Anschluss an die im Planteil gelb gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert  $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  der 16. BImSchV in einem - von der Wohnungsgröße abhängigen - Teilbereich nachweislich eingehalten wird. Je wohnungszugehörigem Freibereich ist pro 10 qm Wohnfläche in einer Immissionshöhe von ca. 1,2 Metern (Sitzposition) mindestens 1 qm schallgeschützter Freibereich nachzuweisen. Sofern Wohnungen zusätzlich vor der abgeschirmten Südfassade einen Frei- oder Außenwohnbereich erhalten, müssen an schutzbedürftigen Freiflächen vor den West- und Ostfassaden keine Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

- 9.3 Grundrissorientierung
- In den im Planteil magenta gekennzeichneten Fassaden dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Öffentliche Fenster sind in derartigen Räumen nur dann zulässig, wenn diese durch bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. vorgehängte Glasfassaden bzw. -elemente) so abgeschirmt werden, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte  $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$   $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$  der 16. BImSchV im Freien vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten werden. Für die im Planteil gelb gekennzeichneten Fassaden gilt diese Forderung nur für Nachtaufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer).

- 9.4 Passiver Schallschutz
- Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den im Planteil magenta, orange oder gelb gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

- 9.5 Schallschutznachweis nach DIN 4109
- Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2016-07 zu erfüllen.



**HINWEISE**

- 1. Für die Zahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunstein.
- 2. Keller sind wasserdicht auszuführen.
- 3. Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.
- 4. Der Abfluss von Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil von Ober- und Unterliegern beeinflusst werden.
- 5. Die DIN 4109-1: 2016-07 kann bei der Großen Kreisstadt Traunstein im Rathaus, dort im Baurechtsamt, Zimmer Nr. 212, Stadtplatz 39, 83278 Traunstein eingesehen werden.
- 6. Es wird darauf hingewiesen, dass der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  vor der Nord- und Westfassade des Gebäudes B und vor der Nord- und Ostfassade des Gebäudes D in den Ober- und Dachgeschossen abschnittsweise um 1 - 4 dB(A) überschritten sein kann. Falls im Anschluss an diese Fassaden schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.) entstehen, sollten diese durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, "geschlossene" ausgeführte Brüstungen an Balkonen und auf Dachterrassen) abgeschirmt werden, um eine der vorgesehenen Nutzung angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.05.19 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.19 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 7.5.19 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9.7.19 bis 9.8.19 öffentlich ausgelegt.
- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 7.5.19 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9.7.19 bis 9.8.19 beteiligt.
- 4. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 19.08.19 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 7.5.19 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 24.09.19

*U. Kegel*  
Kegel, Oberbürgermeister

- 5. Ausgefertigt

Traunstein, den 24.09.19

*U. Kegel*  
Kegel, Oberbürgermeister

- 6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.10.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Traunstein, den 14.10.19

*U. Kegel*  
Kegel, Oberbürgermeister

**GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"CHIEMSEESTRASSE"**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

**plg** | Planungsgruppe Strasser

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH  
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

18018 H:\Projekte STADT-CAD\plan Chiemseestraße\Planung\BP Chiemseestraße 2019.DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubbeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 07.05.2019

