

**Bebauungsplan zur Erweiterung und 1. Änderung des Gewerbegebietes "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung rechtskräftige Fassung**

**M 1 : 1.000**



**I. Planzeichnung  
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung**

**M 1 : 1.000**



**Präambel**  
Die Große Kreisstadt Traunstein erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 BauGB (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung als Satzung.

**§1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 15.03.2022 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§2 Bestandteile der Satzung**  
Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung besteht aus:  
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 15.03.2022, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen  
2) Begründung mit Umweltbericht vom 15.03.2022  
3) Ausgleichsflächenplanung Tfn. Fl.-Nr. 949, Gemarkung Wonneberg zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" M 1:1.000, 15.03.2022, Mühlbacher und Hilsa Landschaftsarchitekten PartGmbH, Traunstein

Traunstein, den \_\_\_\_\_  
Dr. Christian Hümmel, Oberbürgermeister

**HINWEIS:**  
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE FOLGENDEN TEXTLICHEN UND PLANLICHEN FESTSETZUNGEN. DIE URSPRÜNGLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "CHIEMSEESTRASSE" (MIT DER ÄNDERUNG UND 1. ÄNDERUNGEN) WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG INSGESAMT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG ERSETZT.

**II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

**2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Solar-Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkonte maßgebend)

3.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Rückhaltebecken für Starkregen

**4.0 GRÜNORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

4.1 zu pflanzende Einzelbäume:  
4.1.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV., 3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.  
4.2 zu erhaltende Einzelbäume:  
4.2.1 Laubbaum, Bestand

**5.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**E1**  
3-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.3) auf der gesamten Länge.

**E2**  
Pflanzung einer 1-reihigen Gehölzpflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze außerhalb des Rückhaltebeckens. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.3 zu erfolgen.

**6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

6.1 Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
6.2 Flurstücksgrenze  
6.3 Flurstücksnummer  
6.4 Bestandsgebäude  
6.5 besteh. 110-kV-Bahnstromleitung mit Masten und beidseitigem Schutzstreifen von je 30 m

**7.0 HINWEISE**

7.1 Bemaßung  
7.2 geplante Böschung Rückhaltebecken für Starkregen

7.3 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
GE	0,8
GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO**

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18, § 19, § 20 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Geltungsbereichs wird auf 0,8 festgesetzt.

1.2 Nebenanlagen  
Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

1.3 Wandhöhen Nebenanlagen  
maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) von 4,5 m

1.4 Abstandsflächen  
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Sie sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenflurpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die räumlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu beplantenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO

2.1 Einfriedung / Zaunsockel  
Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände. Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

2.2 Dachform/ Dachneigung für Nebengebäude  
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:  
- Satteldach oder Schmetterlingsdach 5° bis 15°  
- Pultdach 5° bis 15°

2.3 Dachflächennutzung  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude bzw. baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Die Beseitigung des Wassers hat im Trennsystem zu erfolgen.  
**Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**  
Generell darf kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt werden. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen muss über eine belebte Bodenschicht gereinigt und versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerschächte oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist.

4.0 110-kV-STROMLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.1 Entlang der vorhandenen 110-kV-Bahnstromleitung ist ein Schutzstreifen von 2 x 30 m, bezogen auf die Leitungssache, einzuhalten. Der Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muss auf Dauer gewährleistet werden. Dabei sind die Hinweise unter Punkt V.12 zu beachten. Gebäude und auch einzelne Gebäudeteile dürfen eine Höhenkote von 619,0 m ü.N.N. nicht überschreiten.

**IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

**1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines  
Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BöB) entsprechen.  
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.  
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten.  
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m<sup>2</sup>.  
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm  
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm  
Heister, 2xv., 150 -200 cm  
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

**2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes  
Das private Grundstück ist gemäß den Angaben, beschrieben unter Punkt II., 6.1 zu bepflanzen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrabes mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Durch Planzeichen (Punkt II.4.1.1) festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden. Bei den freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden.

**3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung:  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Fraxinus excelsior Esche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winter-Linde

3.2 Bäume II. Ordnung:  
Malus domestica Wild-Apfel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche

3.3 Sträucher:  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Cornus mas Kornelkirsche  
Euonymus europaeus Pfaffenblütchen  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa canina Hunds-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Sambucus nigra Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

3.4 In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

**4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelkitzen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

**5.0 WIESENFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neunsaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

**6.0 LAGE VON VER- UND ENTSGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

**7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

**8.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventueller erforderlicher Sitzzonen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Lage der Stellplätze, die Gestaltung der PKW-Parkflächen, einschließlich der Großraumüberstellung sowie Lage, Größe und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

**9.0 AUSGLEICHSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der zu bringende Ausgleichsflächenbedarf würde mit einer Größe von 4.059 m<sup>2</sup> berechnet. Diese wird in einer Größe von 4.059 m<sup>2</sup> als externe Ausgleichsfläche Tfn. Fl.-Nr. 949, Gemarkung Wonneberg, Gemeinde Wonneberg erbracht. Die beiliegende Ausgleichsflächenplanung Tfn. Fl.-Nr. 949, Gemarkung Wonneberg zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" M 1:1.000, 02.03.2022, Mühlbacher und Hilsa Landschaftsarchitekten PartGmbH, Traunstein ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**V. HINWEISE**

**1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES**

Großbäume: Baumruben: 200 x 200 x 100 cm  
Kleinbäume: Baumruben: 150 x150 x 80 cm  
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm  
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

**2.0 GRENZABSTÄNDE**

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:  
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m  
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m  
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGGBV verwiesen.

**3.0 BODENDENKÄLER**

Auf dem Gelände des geplanten Baugrabes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

**4.0 BAUMATERIALIEN**

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaff-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

**5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB**

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusnieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

**6.0 AUSHUBMATERIAL**

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

**7.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT**

Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (Natriumdampf-Lampen) verwendet werden.

**8.0 SOLARENERGIE**

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

**9.0 SAAT- UND PFLANZGUT**

Für Ansaaten und Pflanzungen im Gewerbegebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

**10.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN**

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von insgesamt 4.059 m<sup>2</sup> berechnet. Davon entfallen:  
- 2.399 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche aus dem neu versiegelten Bereich im Geltungsbereich der Erweiterung  
- 332 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche aus der Bilanzierung der ehemaligen Ausgleichsflächen A+B  
- 1.328 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen der 1:2-Umverlegung aus dem rechtskräftigen BP  
Die Ausgleichsfläche wird in einer Größe von 4.059 m<sup>2</sup> als externe Ausgleichsfläche Tfn. Fl.-Nr. 949, Gemarkung Wonneberg, Gemeinde Wonneberg erbracht.

**11.0 WASSERWIRTSCHAFT**

Schmutzwasser:  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende städtische Kanalsystem.  
Niederschlagswasser (Oberflächenwasser):  
Generell darf kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt werden. Das Niederschlagswasser wird versickert.  
Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGV, DWA-M15 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe:  
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - VAWs - maßgebend.

**12.0 MASSNAHMEN IM BEREICH DER 110-kV-STROMLEITUNG**

Im Schutzstreifen von 2 x 30 m, bezogen auf die Leitungssache der 110-kV-Starkstromleitung der DG Energie sind folgende Maßnahmen zu beachten:

Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

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 DG Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für die Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen zwingend erforderlich.

Für Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dachneigung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb des Radius von 5 m um die Mastriete 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 Planungen der Straßenverkehrs- / Parkierungs- / Zufahrts- und Lagerflächen sind entsprechend anzupassen.

Die Zufahrt zu dem Mast Plangebiet (Nr. 2692) der Bahnstromleitung muss jederzeit für LKW gewährleistet sein. Änderungen am Geländeneiveau dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Unter den Leiteseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwas daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden seitens der DB nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endhöhe der Pflanzung darf nicht über - ausgehend vom bestehenden Geländeneiveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung.

Die nach der 26. Verordnung vom 16.12.1998 (Novellierung August 2013) 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.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitungen ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DG Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DG Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die u.N.N.-Höhen des geplanten Bauwerks einschl. aller An- und Aufbauten beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Voranfrage die Bauanträge die die Nähe von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Abstandsregeln bekannt gegeben.

**ZUGÄNLICHKEIT DER NORMLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE**

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung nach telefonischer Vereinbarung zur Einsicht bereit gehalten.

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)  
Der Stadtrat von Traunstein hat in der Sitzung vom 24.08.2020 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 17.09.2020 hat in der Zeit vom 20.10.2020 bis 20.11.2020 stattgefunden.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 17.09.2020 hat in der Zeit vom 15.10.2020 bis 15.11.2020 stattgefunden.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Der Stadtrat von Traunstein hat mit Beschluss vom 30.06.2022 den Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 15.03.2022 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 15.03.2022 erfolgte in der Zeit vom 26.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Zu dem Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 15.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 26.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 beteiligt.
- Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss vom 24.11.2022 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 15.03.2022 als Satzung beschlossen.

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
Die als Satzung beschlossene 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung wurde am 03.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 15.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Traunstein, den 28.11.2022  
Dr. Christian Hümmel, Oberbürgermeister

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
Die als Satzung beschlossene 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung wurde am 03.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 15.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Traunstein, den 02.12.2022  
Dr. Christian Hümmel, Oberbürgermeister

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
Die als Satzung beschlossene 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung wurde am 03.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 15.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Traunstein, den 02.12.2022  
Dr. Christian Hümmel, Oberbürgermeister

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
Die als Satzung beschlossene 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung wurde am 03.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 15.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.