

**Standort Traunreut Entwurf textlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Stand 30.09.2019**

**A. Textliche Festsetzungen**

**I. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

- Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs.3a Satz 1 BauGB).
- Einzelhandelsbetriebe sind nur mit folgenden Sortimenten zulässig (§ 1 Abs. 5, Abs. 9, Abs. 10 BauNVO):
    - Sonstige, nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der mit Stadtratsbeschluss vom 20.02.2014 festgelegten „Traunreuter Sortimentsliste“ (Ziffer III. der Textlichen Festsetzungen).
  - Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit den innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten
    - Drogerie- und Parfümeriewaren
    - Bekleidung / Textilien
    - Schuhe, Lederwaren
    - Sportartikel
    - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
  - sind allgemein zulässig. Geringfügige Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
    - eine Bäckerei/Café mit einem Gastraum zum Verzehr der erworbenen Speisen und Getränke (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
    - Vergnügungsstätten, u.a. Diskotheken
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
    - Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
  - Betriebsleiterwohnung/ Büro
  - Spielhallen und Wettbüros sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

**II. Sondergebiet „Einzelhandel“**

- Zweckbestimmung  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben sowie von Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke, Diskotheken sowie Schank- und Speisewirtschaften.
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs.3a Satz 1 BauGB).  
Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet  
Im Sondergebiet sind zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.500 m<sup>2</sup> mit sonstigen, nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Traunreuter Sortimentsliste; das Randsortiment ist auf max. 10% der Geschossfläche eines Einzelhandelsbetriebs zu beschränken.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Schank- und Speisewirtschaften.

**III. Traunreuter Sortimentsliste**

Innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevante und sonstige, nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der mit Stadtratsbeschluss vom 20.02.2014 festgelegten „Traunreuter Sortimentsliste“ sind:

- Innenstadtrelevante Sortimente:
- Baby- und Kinderartikel
  - Bekleidung
  - Brillen und zubehör, optische Erzeugnisse
  - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
  - Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
  - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
  - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
  - Lederwaren
  - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
  - Schuhe
  - Spielwaren
  - Sportartikel
  - Uhren, Schmuck
  - Hobby- und Sammelbedarf (bspw. Musikinstrumente, Briefmarken)
- Sortimente der Nahversorgung sind:
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
  - Drogerie- und Parfümeriewaren
  - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
  - Schnittblumen
- Sonstige Sortimente sind:
- Autoteile und Autozubehör
  - Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
  - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
  - Boote und Zubehör
  - Campingartikel (Zelte, Schlafsäcke etc.) ohne Bekleidung, ohne Schuhe
  - Fahrräder und Zubehör
  - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
  - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
  - Leuchten und Zubehör
  - Möbel, Küchen
  - Zoartikel, Tiere

**IV. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 53 % überschritten werden. Es kann zugelassen werden, dass die Grundfläche von Stellplätzen mit sickerfäheriger Oberfläche oder von gepflasterten Stellplätzen mit offenen Fugen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht angerechnet werden.

**V. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

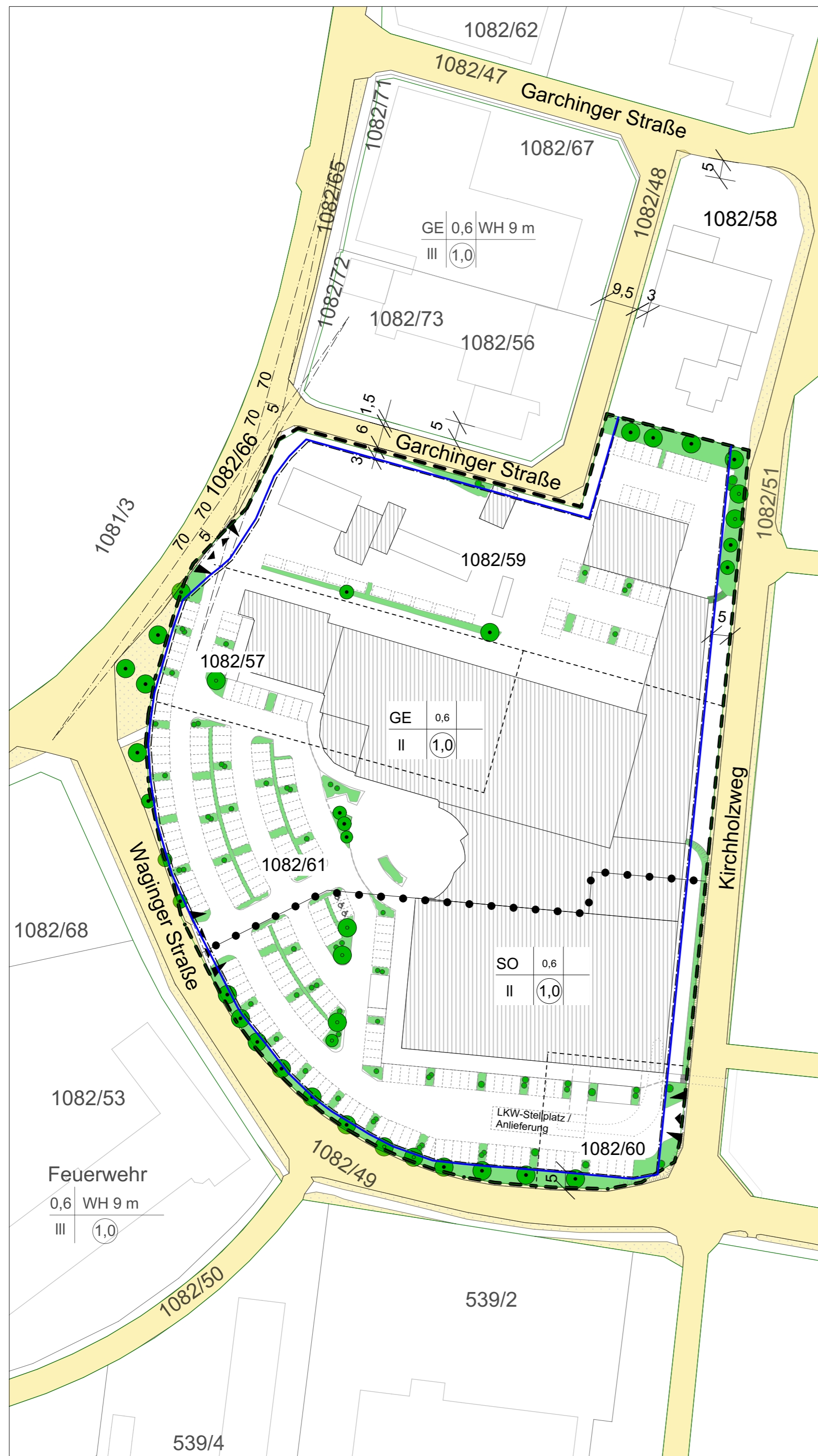
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit mindestens 5m Abstand zu allen Grundstücksgrenzen zu errichten. Gebäudelängen bis zu 150m sind zulässig.

**VI. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut vom 10.07.2015 zu durchgrünen: Die Stellplatzanlage ist durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

**B. Zeichnerische Festsetzung**

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,0 Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Einfahrtbereich
- Ein-/ Ausfahrt
- Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

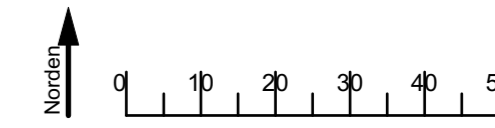


**C. Nachrichtliche Darstellung**

- Flurstücke
- Maßangabe in Metern
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsgrünfläche
- Sichtdreieck
- Stellplätze
- Grünflächen
- Baum Bestand
- Baum zu pflanzen
- Bepflanzung/ Sträucher

**D. Hinweise und Empfehlungen**

- Im Plangebiet befindet sich eine Erdgashochdruckleitung der Gasdruckregelanlage. Die Zugänglichkeit und Reparaturmöglichkeit muß dauerhaft gewährleistet sein.
- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen (Neue Zufahrt Kirchlholzweg/ Ecke Waginger Str.) möglicherweise berührt werden können. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abs. 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen durch Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder sonstigen sichtbehindernden Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, unzulässig. Ausgenommen sind einzelstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
- Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit, sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden.
- Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße, darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
- Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einmündung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterrdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.
- Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.



Projekt: **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**  
Waginger Straße 5 - 83301 Traunreut

Bauherr: **GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG**  
Mainzer Landstrasse 46  
60325 Frankfurt am Main  
vertr. durch: PRIME Management GmbH&Co KG  
Herr Ralf Schrankel  
Burggrafenstraße 5  
40545 Düsseldorf

Planung: **bieker AG**  
Walter-Kolb-Straße 5-7 D 60594 Frankfurt  
Tel. 069.962.4444.0 Fax: 069.962.4444.10  
www.bieker-ag

Inhalt: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Maßstab/Planformat: <b>1:1000 A2</b>	Projekt Nr.: <b>20035</b>	Gezeichnet/Geprüft: <b>lr/ct/fs / ffi / .bieker</b>
Erstellungsdatum: <b>14.05.2018</b>	Plandatum: <b>11.10.2019</b>	Plan Nr./Index: <b>-----</b>