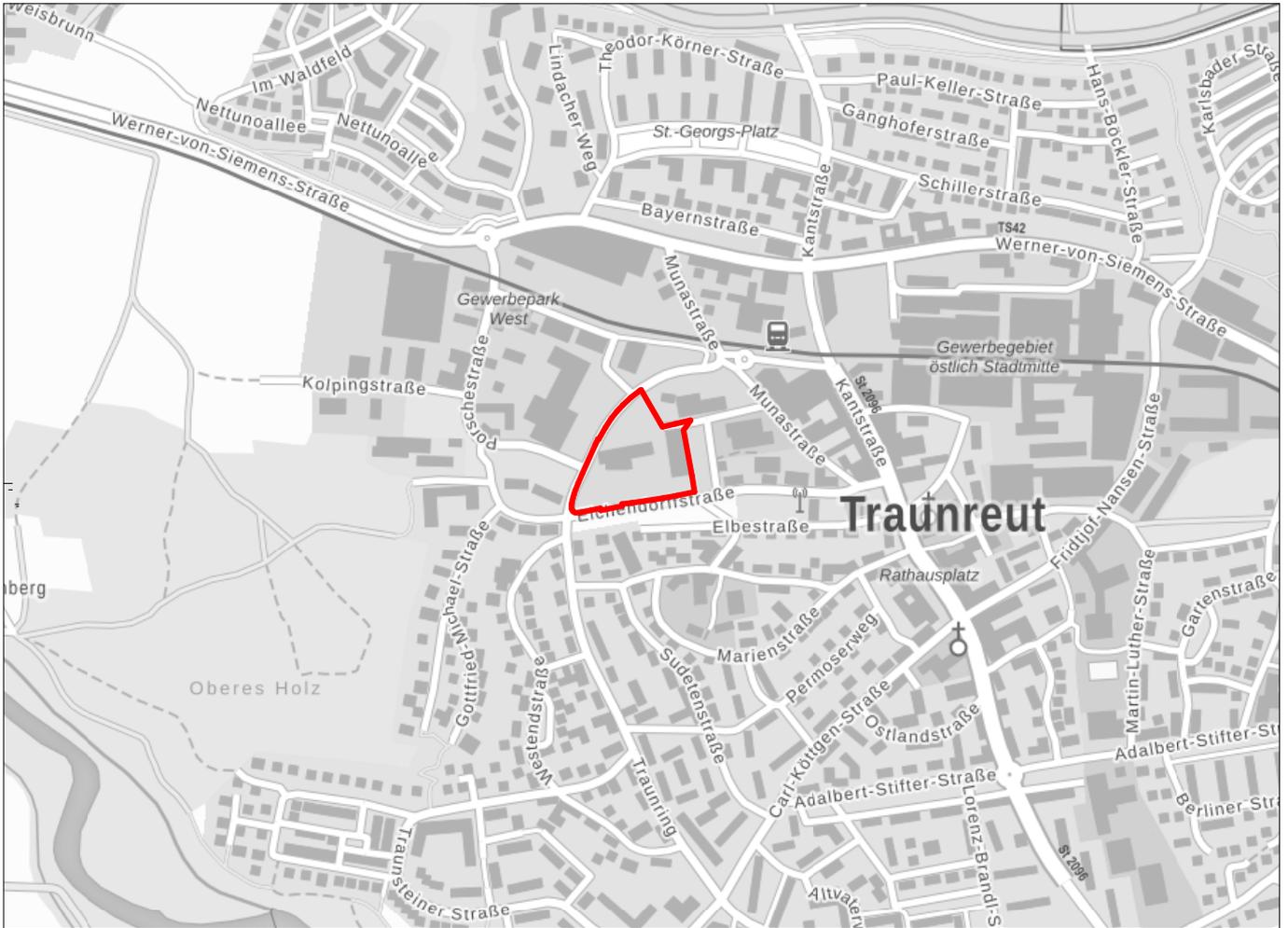




# STADT TRAUNREUT



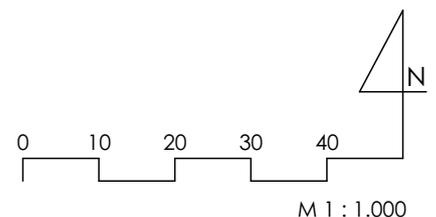
Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

## BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "Muna-Park"

Flurnummer 1177/37, 1177/38, 1177/43, 1117/51, 1177/159, 1177/216, 1177/286, 1177/287, 536/1176 (Teilfläche)

VORENTWURF Stand 07.04.2022

Planstand	Datum
Vorentwurf	17.11.2021
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	08.12.2021-
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	10.01.2022
Entwurf	07.04.2022
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	



M 1 : 1.000

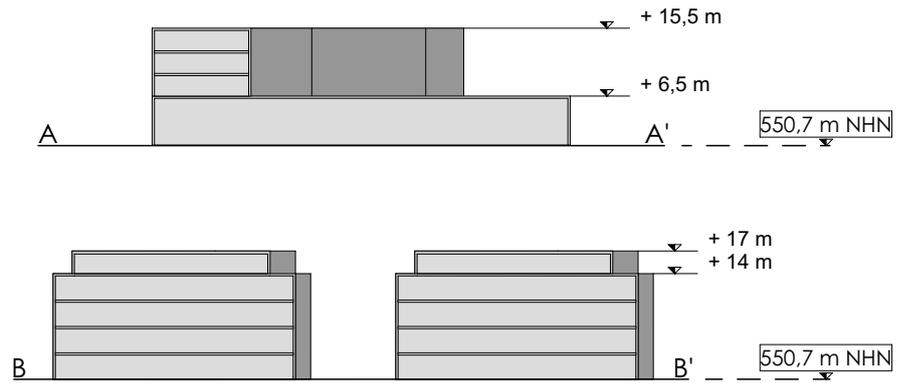
PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

**PLANZEICHNUNG**



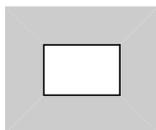
## SCHNITTZEICHNUNG VORGESCHLAGENE BAUKÖRPER



## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. GELTUNGSBEREICH

1.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 SO

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO und  
Festsetzung durch Ziff. D.1

2.2 SO 1.1 - SO 1.4

Teilbaugebiete SO 1.1 - 1.4

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

3.1 GFZ 0,8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8

3.2 GRZ 0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4

3.3 WH 17 m

Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt  
als Höchstmaß, z.B. 17 m

### 4. BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1



Baulinie

4.2



Baugrenze

### 5. GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Artikel 81 BayBO)

5.1 FD

Flachdach

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1



öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2



Straßenbegrenzungslinie

6.3



Ein- und/oder Ausfahrtbereich, auch für TGA  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

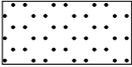
6.4



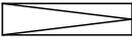
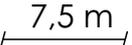
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 7. GRÜNORDNUNG

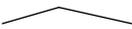
- 7.1  Flächen zu begrünen und zu bepflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.2  große Bäume zu pflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.3  Dachbegrünung herzustellen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.4  Spielplatz

### 8. SONSTIGES

- 8.1  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- 8.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 8.3 St Stellplätze
- 8.4 TGa Tiefgaragen
- 8.5 GG Gastgarten
- 8.6 M Müll
- 8.8  Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der Nutzung  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 8.9  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 8.10  Rampe
- 8.11  Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8.12 G Gehrecht
- 8.13  Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)
- 8.14  Maßzahl, z.B. 7,5 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 8.15  Höhenbezugspunkt i. m. Ü. NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 8.16  Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D 12.1
- 8.17  Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D 12.2
- 8.18  Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D 12.1 und D 12.2

## B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.  Gebäudebestand
2.  Grundstücksgrenze
3. 1177/37 Flurstücksnummer, z.B. 1177/37
4.  vorgeschlagene Form der Baukörper
5.  vorgeschlagener Standort für Bäume
6.  begrünte Flächen auf Baugrundstücken
7. A A' Schnitt, z.B Schnitt A A'
8.  Sichtdreieck
9.  vorgeschlagene Standorte für Stellplätze

Der Stadtrat der Stadt Traunreut erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 59 „Muna-Park“ als

## **Satzung**

### **D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

#### **1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel, Büro und Wohnen (§ 11 BauNVO)**

- 1.1 Das Baugebiet wird als „Sondergebiet Einzelhandel, Büro und Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Das Sondergebiet „Einzelhandel, Büro und Wohnen“ dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie Büro- und Wohnnutzungen einschließlich Alten- und Pflegeeinrichtungen.
- 1.3 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Hauptnutzungen allgemein zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe  
Mit Ausnahme eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> sind keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 799 m<sup>2</sup> zulässig
  - Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, wie z.B. Banken, Frisörläden, Schusterläden, Reinigungen etc.
  - Gastronomienutzungen mit zugehörigen Gastgärten
  - Wohnnutzungen
  - Alten- und Pflegeeinrichtungen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen
  - Büro- und Gewerbenutzungen
  - Stellplätze
  - Werbeanlagen
- 1.4 Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind ausschließlich beschränkt auf das Erdgeschoss im SO 1.1 zulässig.
- 1.5 Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss des SO 1.1 unzulässig.
- 1.6 Im SO 1.2 sind ausschließlich Pkw-Stellplätze für die Hauptnutzungen im SO 1.1 zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

- 2.1 Im Sondergebiet SO 1.1 darf die festgesetzte Grundfläche durch mit dem Gebäude verbundene Terrassen und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,91 überschritten werden.
- 2.2 Im SO 1.3 darf die festgesetzte Grundfläche durch Balkone, mit dem Gebäude verbundene Terrassen und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,69 überschritten werden.

2.3 Im SO 1.4 darf die festgesetzte Grundfläche durch Balkone, mit dem Gebäude verbundene Terrassen und Anlangen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,93 überschritten werden.

### **3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)**

3.1 Von den Baulinien darf im Rahmen der Fassadengestaltung um bis zu 0,5 m zurückgewichen werden.

3.2 Die Baulinien sowie die Baugrenzen dürfen für Schallschutzmaßnahmen um bis zu 0,5 m überschritten werden.

3.3 Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Licht- und Lüftungsschächte mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m und einer maximalen Breite von jeweils 5 m auf maximal einem Fünftel der Länge der jeweiligen Fassade überschritten werden.

3.4 Im Sondergebiet SO 1.1 dürfen die Baulinien durch eine mit dem Gebäude verbundene Terrasse eines Gastgartens um bis zu 4 m auf einer Länge von 15 m überschritten werden.

3.5 Im Sondergebiet SO 1.1 dürfen die Baugrenzen zwischen den festgesetzten Bauräumen durch eine Überdachung auf Höhe des 1. Obergeschosses überschritten werden.

3.6 Im SO 1.3 darf die straßenseitige Baugrenze durch Balkone und mit dem Gebäude verbundene Terrassen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3.7 Im SO 1.4 dürfen die südlichen Baugrenzen durch Balkone und mit dem Gebäude verbundene Terrassen um bis zu 1,50 m auf der gesamten Fassadenlänge des Gebäudes überschritten werden.

3.8 Im SO 1.4 darf die östliche Baugrenze des westlichen Bauraumes mit einer zulässigen Wandhöhe von 17,0 m bzw. 14,0 m durch Balkone und mit dem Gebäude verbundene Terrassen um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn diese eine Gesamtlänge von insgesamt maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

### **4 Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

4.1 Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt 550,7 m ü. NHN. Der obere Bezugspunkt ist die Attika der aufgehenden Wand.

### **5 Dachgestaltung, Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

5.1 Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Transparente Überdachungen im SO 1.1 sind von der festgesetzten maximalen Dachneigung ausgenommen.

5.2 Im Planungsgebiet sind ausschließlich technisch bedingte Dachaufbauten, die der Nutzung der Gebäude dienen, zulässig. Abweichend davon sind technische Dachaufbauten im SO 1.1 im Bereich mit einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m unzulässig.

- 5.3 Technische Dachaufbauten dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten, sind räumlich zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz zu umfassen. Sie müssen mindestens um das die Attika überragende Maß von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Im SO 1.3 und SO 1.4 dürfen technische Dachaufbauten je Bauraum eine Fläche von 20 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 5.4 Abweichend von Ziff. D.5.3 sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf allen Dachflächen im Planungsgebiet allgemein zulässig. Sie dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung gem. D.13.8 zu kombinieren. Die Kombination kann flächenmäßig übereinander oder flächenmäßig getrennt erfolgen.

## **6 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**

- 6.1 Im Sondergebiet SO 1.1 werden die Abstandsflächen wie folgt festgesetzt:
- an der süd-westlichen Baugrenze zum Sondergebiet SO 1.3 ist eine Abstandsfläche von 0,3 H einzuhalten-
  - zwischen den Baugrenzen im SO 1.1 im Bereich der zulässigen Wandhöhen von 15,5 m ist eine Abstandsfläche von 0,2 H einzuhalten
- 6.2 Im Sondergebiet SO 1.4 werden die Abstandsflächen wie folgt festgesetzt:
- an den nördlichen Baugrenzen ist eine Abstandsfläche von 0,1 H einzuhalten
  - an der westlichen Baugrenze des westlichen Bauraumes ist eine Abstandsfläche von 0,3 H einzuhalten.
- 6.3 An den übrigen Baugrenzen wird die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

## **7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

- 7.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Wege, Spielplätze und Fahrradabstellanlagen mit integriertem Geräteraum (auch Gebäude). Im SO 1.3 und SO 1.4 sind darüber hinaus überdachte Freisitze von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 7.2 Im SO 1.1 sind innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen Abstellanlagen für Einkaufswagen zulässig.

## **8 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und Art. 47 BayBO)**

- 8.1 Tiefgaragen, deren Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind im Planungsgebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.2 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut sind über die gem. Planzeichnung festgesetzten oberirdischen Besucher- und Kundenstellplätze hinaus keine weiteren Stellplätze für Besucher erforderlich.

8.3 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut sind Stellplätze mit einer Mindestlänge von 4,50 m zulässig.

## **9 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

9.1 Werbeanlagen sind an sozial und gewerblich genutzten Gebäuden bis zum 3. Obergeschoss in einer Größe von 10% der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

9.2 Werbeanlagen sind in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren. Blinkende und laufende Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9.3 Schaufensterbeschriftungen und -abklebungen, deren Fläche ein Drittel der Fensterfläche überschreiten, sind unzulässig.

9.4 Im gesamten Planungsgebiet sind bis zu vier freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von bis zu 9 m zulässig.

9.5 Fremdwerbung ist unzulässig.

## **10 Abgrabungen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

10.1 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

10.2 Einfriedungen sind im Planungsgebiet entweder als Hecke oder als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m und einer Sockelfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

## **11 Dienstbarkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

11.1 Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen G wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Traunreut festgesetzt. Von der Lage der Gehrechtsfläche kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass eine Mindestbreite der Gehrechtsfläche von 2 m gewährleistet ist.

## **12 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

12.1 Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen

An den gem. Planzeichen A.8.16 festgesetzten Fassadenabschnitten, in denen der Orientierungswert für Gewerbegeräusche gem. der DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischgebiet von tags (6.00 – 22.00 Uhr) von 60 dB(A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) von 45 dB(A) überschritten wird, Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbegeräuschen vorzusehen.

An den gem. Planzeichen A.8.16 festgesetzten Fassadenabschnitten sind TA Lärm konforme bauliche Maßnahmen vorzusehen, dazu gehören:

- nicht öffnenbare Fenster (nur zulässig, wenn mindestens ein öffnenbares Fenster des Raumes an den lärmabgewandten Fassaden, an denen der Immissionsrichtwert eingehalten ist, vorgesehen ist)
- Vorhangfassaden vor dem öffnenbaren Fenster des Aufenthaltsraumes
- verglaste Laubengänge, Wintergärten und Loggien
- akustisch gleichwertige bauliche Maßnahmen.

## 12.2 Schutz vor Verkehrsgeräuschemissionen

Im Planungsgebiet sind in den in der Planzeichnung gem. Planzeichen A.8.17 festgesetzten Bereichen bzw. Fassadenabschnitten, an denen der Orientierungswert für Verkehrsgeräusche gem. DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischgebiete von tags (6.00 – 22.00 Uhr) von 60 dB(A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) von 50 dB(A) überschritten wird, Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.

In den gem. Planzeichen A.8.17 festgesetzten Bereichen sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn mindestens ein Fenster des Raumes an den lärmabgewandten Fassaden, an denen der Orientierungswert gem. DIN 18005 – Beiblatt 1 für Mischgebiete eingehalten ist, orientiert wird. Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen an diesen Fassaden zugelassen werden.

Alternativ können vor die Fenster verglaste Balkone oder sonstige Vorbauten gesetzt werden, mit denen erreicht wird, dass vor dem eigentlichen Fenster des Aufenthaltsraumes der Immissionsgrenzwert eingehalten wird.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 oder einer neueren Ausgabe einzuhalten.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

## 13 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 13.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. Ziff. D.13.7 zu entsprechen.
- 13.2 Wege und Erschließungsflächen, Fahrradstellplätze, Terrassen sowie Müllcontainer sind innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen in SO 1.1, SO 1.3 und SO 1.4 zu maximal 50 % zulässig.
- 13.3 Die gem. Ziff. A.7.1 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind als blütenreiche Pflanzflächen aus heimischen, klimaresistenten, standortgerechten Arten in Kombination mit Strauchpflanzungen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 13.4 Im Sondergebiet SO 1.1 ist je 7 offenen Stellplätzen ein Baum zu pflanzen; darüber hinaus sind im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 insgesamt mind. 10 weitere Bäume zu pflanzen. Im SO 1.3 mind. 7 Bäume zu pflanzen und SO 1.4 sind jeweils mind. 9 Bäume zu pflanzen.
- 13.5 Alle Bäume sind als heimische und klimaresistente standortgerechte Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung und in der Mindestpflanzqualität gemäß D.13.7 zu pflanzen. Davon müssen im gesamten Planungsgebiet mind. 25 % der 1. Wuchsordnung entsprechen.
- 13.6 Von den zeichnerischen Festsetzungen gem. Ziff. A.7.2 kann bis zu 1,5 m abgewichen werden.
- 13.7 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume 1. Wuchsordnung (Endwuchshöhe größer 20 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,
  - Laubbäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10 bis 20 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm
  - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm
- 13.8 Bei Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup>, auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,20 m vorzusehen. Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup>, auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,80 m vorzusehen.
- 13.9 Die Flachdächer in den SO 1.3 und SO 1.4 sind flächig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind die Bereiche der Dachaufbauten sowie Wohnungsterrassen. Für die extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- 13.10 Die Dachfläche des Bereichs mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,5 m im SO 1.1 ist zu mindestens 15 % intensiv mit Gehölzanteilen und zu 65 % extensiv zu begrünen. Für die intensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 40 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Flachdächern sind mit extensiver Dachbegrünung zu kombinieren.
- 13.11 Spielflächen, Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen, wie zum Beispiel Pflasterbelägen, Schotterrasen oder wassergebundener Decke, herzustellen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

## **E. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen**

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

### **2 Artenschutz**

- 2.1 Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen. Für genauere Ausführungen wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Stand 30.07.2020) verwiesen.
- 2.2 Demnach sind zum Schutz von Vögeln sowie deren Nester, Eier und Nestlinge Gehölze nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu fällen.

### **3 Versickerung**

- 3.1 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

### **4 Grundwasser und Niederschlagswasser**

- 4.1 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
- 4.2 Gebäude sind wasserdicht zu errichten. Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hoch zu setzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

### **5 Grünplanung**

- 5.1 Die Berücksichtigung der DIN 18915 für Bodenarbeiten, bei denen die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten oder herzustellen sind, der DIN 18916 für Pflanzen und Pflanzarbeiten im Rahmen von Maßnahmen des Landschaftsbaus und der FFL-Richtlinien wird empfohlen.

5.2 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

5.3 Dem Bebauungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

## **6 Pflanzliste**

6.1 Für die Wahl der Baumarten wird die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) empfohlen. Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, heimische, klimaresistente Bäume zulässig.

## **7 Denkmalschutz**

7.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## **8 Sichtdreiecke**

8.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art, Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen dort nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## **9 Schallschutz**

9.1 Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht 15411.2 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Ergebnisse zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

## **10 Sonstiges**

10.1 Alle zitierten DIN liegen bei der Stadt Traunreut zur Einsicht bereit. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.