



### C) Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
Als Dachform sind Satteldach, Walm-/Zelt Dach, Pultdach und Flachdach zugelassen. Als Dachneigung werden 2° bis 21° festgesetzt. Flachdächer von Nebenanlagen sind mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm zu begründen oder mit PV-Anlagen auszustatten.
- 3. Dachgestaltung**  
Als Dachform sind Satteldach, Walm-/Zelt Dach, Pultdach und Flachdach zugelassen. Als Dachneigung werden 2° bis 21° festgesetzt. Flachdächer von Nebenanlagen sind mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm zu begründen oder mit PV-Anlagen auszustatten.
- 4. Höhenfestlegung**  
Der Erdgeschoss-Fertigfußboden (FFB) darf nicht höher als die im Planteil angegebene Höhe sein. Die seitliche Wandhöhe wird auf allen Seiten mit max. 12,00 m festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Wandhöhe bis zum oberen Abschluss der Außenwand zu messen.
- 5. Gebäudegrößen**  
 Fassaden von Einzelgebäuden sind ab einer Länge von 25,00 m durch eine deutliche bauliche Gliederung der Fassade zu strukturieren, z.B. mittels Holzschalung, Materialwechsel, Farbwechsel, Fassadenbegrünung. Die Gliederung muss mindestens 3 m breit über die gesamte Gebäudehöhe auf der Gebäudelängsseite erfolgen.
- 6. Fassaden**  
Die Fassaden müssen in einem einheitlichen Erscheinungsbild gestaltet sein. Grelle und spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
- 7. Werbeanlagen**  
Werbeanlagen an Gebäude dürfen die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Werbung auf Dächern ist unzulässig. Je Betrieb sind 3 Fahnenmasten bis 8,00 m Höhe oder eine freistehende Werbeanlage (Plyone oder Gittermasten, Werbefläche bis 10 m²) bis 10,00 m zulässig. Blink- oder Wechselwerbung sowie Spruchbänder sind unzulässig.
- 8. Einfriedungen**  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Betonsäulen und durchlaufende Betonsockel sind unzulässig, 10 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Gitterzäune mit einer Maschenweite 10x10 cm sind im Bodenbereich zur Unterkriechbarkeit zulässig. Vor Einfahrtstoren ist ein Stauraum mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m zum Radwegrand hin zu schaffen, so dass keine Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.
- 9. Stellplätze**  
Park- und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
- 10. Sichtflächen**  
Die eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,60 m Höhe - gemessen von der Straßenoberkante in Fahrtrahmitte - freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in sichthöhe unbelebte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.
- 11. Immissionschutzmaßnahmen**  
11.1 Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 UHR) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Flächengröße = Baulandfläche (§19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	Emissionskontingente Tag/Nacht [db(A)/m²]	
		L <sub>EK,Tag</sub>	L <sub>EK,Nacht</sub>
GE	6.600 m²	68	53

11.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens hat gemäß DIN 45691, Abschnitt 5 zu erfolgen.

11.3 Im Bebauungsplangebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Bürosräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume) befinden, bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 zugrunde zu legen.

12. Grünordnung  
Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend der planerischen und textlichen Festsetzungen in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 12 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, Qualität Hochstamm 3xv, m.Db. STU 18 - 20. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.

Auf den nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Verkehrsflächen sind blütenreiche magere Krautfluren herzustellen und zu entwickeln. 20 % der Fläche ist mit Strauchpflanzungen zu begrünen.

Für die Gehölze sind standortheimische, klimaresistente Arten zu verwenden.

Der Gehölzbestand im Westen ist zu erhalten (vgl. Planzeichen) und für den Artenschutz zu optimieren (Zauneidchse). Dazu Auslichtungen und Anlage von Habitatstrukturen. Weitere Details sind den Ausführungen zum Artenschutz zu entnehmen.

Im Rahmen des Baugesuchs ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### D) Textliche Hinweise

- 1. Ver- und Versorgungsleitungen**  
Bei Bau- und Eingrünungsmaßnahmen sind Schutzstreifen im Bereich von bestehenden Ver- und Versorgungsleitungen zu beachten.
- 2. 110-kV-Freileitung**  
Über das Plangebiet hinweg verläuft eine 110-kV-Freileitung. Bei der Unterbauung der Leitungen im Bereich der Schutzstreifen sind gem. DIN EN 50341-1 04/2010 und DIN VDE 0210 Schutzabstände einzuhalten.
- 3. Denkmalschutz**  
Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 4. Baugrenzen, Abstandsflächen**  
Die Bestimmungen der BayBO sind einzuhalten.
- 5. Werbeanlagen**  
Von Leucht- und Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für angrenzende Flurstücke oder für den Straßenverkehr ausgehen.
- 6. Einfriedungen**  
Ein Nachweis zur Einhaltung des Stauraums vor Einfahrtstoren zum öffentlichen Straßenraum hin ist mit dem Bauantrag zu erbringen.
- 7. Stellplätze**  
Die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut ist zu beachten.
- 8. Niederschlagswasser**  
Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Flächen ist durch die Grundstückseigentümer selbst zu gewährleisten. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Das ankommende Regenwasser kann z. B. zur Grünflächenbewässerung oder WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW/FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen § 37 WHG zu berücksichtigen.
- 9. Altlasten**  
Der aktuelle Informationsstand zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Traunstein eingeholt werden. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.
- 10. Pflanzliste**  
Für die Wahl der Baumarten wird die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) empfohlen. Grundsätzlich sind standortgerechte, heimische klimaresistente Laubbäume 1. Ordnung zulässig.
- 11. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**  
Zur Anwendung kommt die Methodik der Eingriffsregelung auf Basis der Wertpunkteermittlung (Neuer Leitfaden zur Eingriffsregelung SMMWBV, 2021). Die Bilanzierung und Berechnung der Wertpunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Für die notwendige nach § 15 BNatSchG erforderliche Kompensation erfolgt eine Abbuchung von der Okokontofläche Flurnummer 335/3, Gemarkung Törring, Gemeinde Titmoning.
- 12. Artenschutz**  
Zur Beurteilung des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erfolgten zielgerichtete Erhebungen für folgende Tiergruppen (Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und Amphibien, vgl. Fachbericht Fauna, Markus Weber). Die Betrachtung zum speziellen Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass verschiedene Vermeidungs-, Schutz-, oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) erforderlich sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind verbindlich umzusetzen.

### Präambel

Die Stadt Traunreut erlässt gemäß § 2 Abs. 1, der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

### A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Geh- und Radweg
- GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- GRZ 0,6 Max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (z.B. 0,6)
- FFB = 560,50 Max. zulässige Höhe für Erdgeschoss-Fertigfußboden in m üNNH (z.B. 560,50)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Ng Nebengebäude
- ▲ Zufahrt
- freizuhaltendes Sichtdreieck (Anfahrtsicht) mit Maßangabe in m (z.B. bei 50 km/h Schenkellänge 70 m / 5 m abgerückt vom Fahrhahnrand)
- Maßangabe in Metern (z.B. 3 m)

### GRÜNORDNUNG

- Gehölzbestand erhalten, Optimierung für Eidechsen

### B) Planzeichen als Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- 536/738 bestehende Flurnummer (z.B. 536/738)
- bestehendes Gebäude
- 560,00 Höhenschichtlinie Urgelände, im Abstand 0,5 Höhenmeter (z.B. 560,00 m üNNH)
- Allee-Baumpflanzung (Nachrichtliche Übernahme aus Planung "Anbindung Ostspange / Frühlinger Spitz")
- 110 kV-Freileitung mit Schutzraum
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

### Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.11.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiges Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.
- Die Stadt Traunreut hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Traunreut, den ..... (Siegel)

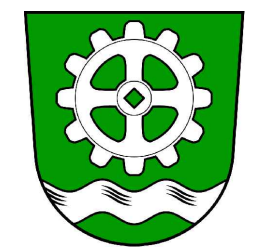
Hans-Peter Dangschat  
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Traunreut, den ..... (Siegel)

Hans-Peter Dangschat  
Erster Bürgermeister

### Stadt Traunreut Landkreis Traunstein



### Bebauungsplan "Gewerbegebiet Äugelwald II"

Grundstücke Fl.Nr. 536/738 und 536/729 (Teilfläche), Gemarkung Traunreut sowie 612 (Teilfläche) und 613 (Teilfläche), Gemarkung Pierling

Fassung Vorentwurf M 1:1.000

Planung Grünordnung

**BEGS Architekten Ingenieure**  
Mairleitnerstraße 3 | 83278 Traunstein  
+49 (0) 861 98987-0 | begs-gmbh.de

Dipl. Ing. (FH) Susanne Schuster  
Landschaftsarchitektin  
Im Vorderfeld 16 | 83362 Surberg  
+49 861 166 30 718 | ls-schuster@t-online.de  
Umweltplanung Schuster

Planersteller ER | Projektnummer 25096 | Datum 03.02.2026  
P:\25096\_Bebauungsplan Änderung, Erweiterung Äugelwald, Traunreut\02 B\_Plan\01 Vorentwurf\01 Planteil\CAD\260227\_BP\_GE\_Äugelwald II.dwg