



Präambel

Die Gemeinde Kirchanschöing erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 24.07.2023, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023, und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2023, diesen Bebauungsplan als Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,8)
- GFZ 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,4)
- WH 9,0 Maß der seitlichen Wandhöhe als Höchstgrenze (z.B. 9,0 m)
- Gel 420,25 max. zulässige Höhe über NN als festgesetztes Gelände (z.B. 420,25 müNN)
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ± 3,0m Maßangabe in Metern (z.B. 3,00m)

GRÜNORDNUNG:

- Baum I. Ordnung
- Baum II. oder III. Ordnung
- Strauchfläche
- extensive Wiesenfläche
- trockene Schotter-/Kiesfläche

B) Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Haupt-/Nebengebäude
- bestehende Grundgrenze
- 132/6 Flurnummer (z.B. 132/6)

C) Festsetzungen durch Text

1. Bebauung
 1.1 Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im Baugebiet sind Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig.

1.2 Die Höchstmaße der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sind im Planteil festgesetzt.

1.3 Die seitliche Wandhöhe ist bis maximal 9,00 m zulässig. Die Firsthöhe darf maximal 11,50 m betragen. Als Bezugsoberkante für die seitliche Wandhöhe gilt das Maß der festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.4 Es sind Flachdächer, Satteldächer, Pult- und Sheddächer bis zu einer Dachneigung von max. 25° zulässig. Gauben sind nicht erlaubt. Die Dächer sind mit rot/rotbraunen oder grauen Dachmaterial einzudecken. Photovoltaikanlagen, sowie Sonnenkollektoren (auch aufgeständert) sind auf den Dächern erlaubt.

1.5 Die Fassadenflächen sind in hellen, pastellfarbenen und ortstypisch angepassten Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind nicht zugelassen. Glasfassaden oder Glasteilfassaden sind erlaubt. Solarenergetisch wirksame Fassaden sind erlaubt.

2. Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr

2.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Gewerbeflächen sind nach Nutzung pro 80 m² Lagerfläche, pro 60 m² Werkfläche und pro 40 m² Bürofläche (Geschossfläche) je 1 Stellplatz oder auf Nachweis die tatsächliche Zahl der benötigten Stellplätze nachzuweisen.

2.2 Die Hof-/Lagerfläche und weitere Betriebsflächen (An-/Abflieerverkehr) der Gewerbebetriebe sind auf das erforderliche Minimum hin zu beschränken.

3. Immissionschutz

3.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
 Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf den maßgeblichen Immissionsort "Leobendorfer Straße 20" auf Grundstück Fl.Nr. 2108/2 mit dem Schutzanspruch eines Dorfgaues die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L _{eq} [dB(A) je m²]	L _{eq,TAG}	L _{eq,NACHT}
GE 1 (S _{eq} = 4,870 m²)	67	52
GE 2 (S _{eq} = 20,290 m²)	66	51

S_{eq} Emissionsbezugsfläche = Baugrenzen des Bebauungsplans
 GE 1 + GE 2: Bezugsflächen für Emissionskontingente lt. Bebauungsplan vom 12.05.2011

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist - mit Ausnahme der Regelung zur "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet - nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes.

3.2 Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen"

Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen -eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen- erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

4. Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser muss innerhalb des Geltungsbereiches der Versickerung durchgeführt werden. Dazu sind Sickersmulden innerhalb der Grünflächen zur Ableitung des Niederschlagswassers anzulegen. Es ist für alle Teilbereiche eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwallung zu beantragen. Eine Verunreinigung von Boden und Grundwasser ist durch entsprechende Maßnahmen zur Reinigung des Oberflächenwassers vor der Einleitung in den Boden auszuschließen.

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 oder Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden. Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) und mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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 beim Landratsamt mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

5. Grünordnung

5.1 Stellplätze und Verkehrsgrünflächen
 Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. als Schotterterrassen, Rasenpflaster, Kies) auszuführen und möglichst als größere zusammenhängende Einheiten anzuordnen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum der nachstehenden Artenliste zu pflanzen.

Verkehrsgrünflächen sind als Wiesenflächen mit Baumpflanzungen anzulegen. Es sind Bäume der angegebenen Liste zu pflanzen.
 Die Verkehrsgrünflächen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Leobendorfer Straße, H. 3xv, mB, STU 16-18:

- Acer platanoides 'Farlake's Green' - Spitz-Ahorn (Sorte)

Stellplätze und Erschließungsstraßen im Baugebiet, H. 3xv, mB, STU 16-18:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides 'Farlake's Green' - Spitz-Ahorn (Sorte)
- Carpinus betulus - Hainbuche

5.2 Randeingrünung

Mindestens 10 % der Gesamtfläche des Änderungsbereiches sind als zusammenhängende Grünfläche am nördlichen und östlichen Rand des Änderungsbereiches sowie am westlichen Rand des Flurstücks 132/17 auszubilden. Am Nordrand ist eine Mindestbreite von 3 m und am Oststrand von 8 m einzuhalten. 40 % der Randeingrünung sind als Strauchflächen auszubilden, wobei aufgrund der geringen Breite des Pflanzstreifens entlang der Nordseite die Sträucher nur 1-reihig gepflanzt werden können (kleinbleibende Sträucher wie Rosen ggf. auch 2-reihig).

Am Nordrand ist ein Abstand der Bäume von 2 m zur Grundstücksgrenze, am Oststrand, zur Landwirtschaftsfläche von 4 m einzuhalten. Auch sind ausreichende Abstände zu etwaigen Sparten einzuhalten.

Am östlichen äußeren Rand des Änderungsbereiches ist eine trockene Schotter-/Kiesfläche (pot. Reptilienhabitat) von ca. 10 m² Größe vorzusehen.

Es sind Bäume und Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzenliste in den angegebenen Qualitäten auszuwählen. Die restlichen Flächen sind als extensive Wiesenflächen auszubilden. Eine Unterpflanzung mit Bodendeckern ist nicht zulässig. Es darf nur gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden.

Die Randeingrünung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Parzelle anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze werden nach der Fertigstellungspflege nicht mehr geschnitten und entwickeln sich gemäß ihrem natürlichen Habitus. Die Sträucher entlang der nördlichen Grenze können ggf. alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Bäume I. Ordnung, H. 4xv, mB, STU 18-20

- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Tilia cordata - Winter-Linde

Bäume II. und III. Ordnung, H. 3xv, mB, STU 16-18

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Betula pendula - Hänge-Birke
- Malus sylvestris - Holz-Apfel
- Pyrus pyracantha - Wild-Birne
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher, 40% Sol, 3xv, m.B., 150-200, 60% Str. 2xv, o.B., 100-150

- Cornus sanguinea - Hartrieegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaeus - Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster

- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

- Rote Heckenkirsche
- Schließe
- Hundrose
- Holunder
- Wolliger Schneeball
- Gem. Schneeball

5.3 Durchgrünung innerhalb der Bauparzellen

Neben der Randeingrünung sind mindestens 8 % der Fläche der einzelnen Parzellen als zugeführt werden. Dazu sind Sickersmulden innerhalb der Grünflächen zur Ableitung des Niederschlagswassers anzulegen. Mindestens die Hälfte der Grünflächen ist mit Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzenliste der "Randeingrünung" bzw. der "Verkehrsgrünfläche" zu bepflanzen. Sofern verfügbar ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden, jedoch kann innerhalb der Bauparzellen bei Bäumen I. Ordnung auch auf Sorten zurückgegriffen werden inner.

Die Grünflächen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Parzelle anzulegen.

6. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf max. 2,00 m betragen. Zulässig sind nur hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune. Die Errichtung von Sockelmauern ist nicht zulässig.

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind grundsätzliche erlaubt. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen. Werbung auf den Dächern ist unzulässig. Fahnenmasten bis 8,00 m Höhen sind zulässig. Nicht zulässig sind blinkende Werbeanlage oder Spruchbänder. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln zulässig. Die Beleuchtung ist lediglich zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

7.2 Unabhängig davon sind Werbeanlagen gemäß BayBO zu genehmigen.

D) Textliche Hinweise

1. Umsetzung der Grünordnungsplanung:

Mit der Vorlage eines Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Rangierflächen und erforderliche Lagerflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen.

2. Ausgleichsmaßnahmen:

Ein Ausgleichsflächenbedarf für die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht nicht.

3. Immissionschutz:

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung des Landratsamtes Traunstein der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes zu erbringen. Qualifiziert nachzuweisen ist für den maßgeblichen Immissionsort, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter den Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (i.d.R.: TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

4. Grundwasser:

Im gesamten Baugebiet ist mit teilweise hohen Grundwasserstände zu rechnen. Bei unterkellerten Gebäuden und Tiefgaragen sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen, z. B. wasserdichte Bodenwanne und Lichtschächte, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagertanks und Schutz des Grundwassers während der Bauzeit.

Ein temporärer Eingriff oder eine Absenkung während der Baumaßnahme bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis.

5. Niederschlagswasser:

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWFreiV ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

6. Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation im Trennsystem entsorgt werden. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

7. Altlastenverdachtsflächen:

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B.: durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen. Sollten während der Baumaßnahme dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Traunstein zu melden.

8. Müllsammelbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren

9. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 DSchG Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.

10. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Planungsgebietes sind unterirdisch zu verlegen. Schaltschränke sind in Zäunen zu integrieren und einzurünnen.

11. Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Brandschutzbehörden und der örtlichen Wasserversorgung zu gewährleisten.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Kirchanschöing hat den Bebauungsplan mit Beschluss des Gemeinderates gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kirchanschöing, den (Siegel)

Hans-Jörg Birner
 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kirchanschöing, den (Siegel)

Hans-Jörg Birner
 1. Bürgermeister

Gemeinde Kirchanschöing

Landkreis Traunstein



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

2. Änderung Gewerbegebiet "An der Leobendorfer Straße III"

Lageplan: M=1:1.000
 Fassung: 12.02.2024

Planung: Grünordnung:



Staller GmbH
 Maxplatz 9
 D-83278 Traunstein
 T +49 861 909930-0
 F +49 861 909930-29
 E info@staller.de
 www.staller.de



Mühlbacher und Hölzl
 Landschaftsarchitekten
 Maximilianstraße 18
 D-83278 Traunstein
 T +49 861 235 94 83
 E info@muehlbacher-hoelzl.de
 www.muehlbacher-hoelzl.de