

BEBAUUNGSPLAN "WILTING-SÜD" M 1:1000



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

-  Gewerbegebiete (PlanZV 1990)
-  Sondergebiete Seniorenheim (PlanZV 1990)

"Nutzungsschema"

1	2
3	4
5	

1 = Art der Nutzung
2 = zul. Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert
3 = GRZ = Grundflächenzahl
4 = GFZ = Geschossflächenzahl
5 = Bauweise: o = offene Bauweise

-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
-  Elektrizität, Trafostation
-  Abwasser
-  Grünflächen öffentlich
-  Baugebieteingrünung, privat 3m zur freien Landschaft
-  Eingrünung, privat 3m zwischen zwei Parzellen
-  Sichtdreieck
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Einfahrtbereich

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

-  Parzellenummer
-  bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer
-  Höhenlinien
-  bestehende Gebäude
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**GEMEINDE
TRAITSCHING
Lkr. Cham**



*3. Nr. 30.09.14
Bestandskraft: "06.10.2015"
S. 50*

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG**

"WILTING SÜD"

ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Aufgestellt: Cham, den 12.05.2015
Geändert: Cham, den 30.06.2015


Matthias Altmann
Dipl. Ing. (FH)



SO + GE	Wandhöhe max. 11,0 m Firsthöhe max. 14,0 m
GRZ = max. 0,7	GFZ = max. 2,2



W

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)



Gewerbegebiete (PlanZV 1990)



Sondergebiete Seniorenheim
(PlanZV 1990)

"Nutzungsschema"

1	2
3	4
5	

1 = Art der Nutzung

2 = zul. Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert

3 = GRZ = Grundflächenzahl

4 = GFZ = Geschossflächenzahl

5 = Bauweise: o = offene Bauweise



Baugrenze



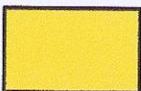
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch
gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen beson-
derer Zweckbestimmung



Flächen für Versorgungsanlagen
Abfallentsorgung, Abwasser-
beseitigung und Ablagerungen



Elektrizität, Trafostation



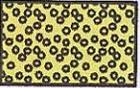
Abwasser



Grünflächen öffentlich



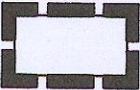
Baugebietseingrünung, privat 3m zur freien Landschaft



Eingrünung, privat 3m zwischen zwei Parzellen



Sichtdreieck



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

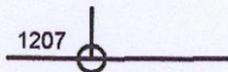


Einfahrtbereich

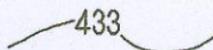
PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Parzellennummer



bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer



Höhenlinien



bestehende Gebäude



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„WILTING-SÜD“

A) Bebauungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Parzelle 1

Sondergebiet Seniorenheim gemäß §11 BauNVO 1990.

A.1.2 Parzellen 2-3

Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO 1990.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
SO+GE	max. 0,7	max. 2,2

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Nutzung	Wandhöhe	Firsthöhe
SO+GE	max. 11,0m	max. 14,0m

Definition der Wandhöhe:

Die Wandhöhe, sowie analog die Firsthöhe ist zu messen ab der unter Berücksichtigung der zulässigen Abgrabung und Auffüllung neuen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikaausbildung.

Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.

A.2.4 Bauweise:

Nutzung	Bauweise nach § 22 BauNVO
SO+GE	Offene Bauweise

A.2.5 Nicht überbaute Flächen

A.2.5 Nicht überbaute Flächen

Für die nicht überbauten Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Detaillierte Grünstrukturen sind mit dem jeweiligen Bauantrag für die gesamte Parzelle festzulegen und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen.

Grundlage hierfür sind die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

A.3 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch bei der Ausführung Satteldach oder Pultdach parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

A.4 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

In den Verkehrsflächen werden ausreichende Trassen zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektro, Telekommunikation, Abwasser, Wasser, ...) vorgesehen.

A.5 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

A.5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO

A.5.1.1 Dächer

Dachdeckung:	alle harten Deckungen in matter Oberflächenausführung; extensive Dachbegrünung
Photovoltaik:	Materialien, welche zur Nutzung von Sonnenenergie notwendig sind, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist. Photovoltaik- und Solaranlagen sind möglichst in oder parallel auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.
Dachüberstand	Bei Ausbildung von Flachdächern oder Dachterrassen sind Überstände mit max. 30cm zugelassen. Bei allen anderen zugelassenen Dachformen sind allseitige Überstände von max. 1,2m zugelassen.
Dachaufbauten	Dachgauben ab 28° Dachneigung mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,5m ² zulässig. Abstand von Giebelwänden mind. 2,0m.

A.5.1.3 Fassaden

Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien oder grelle Farbgebungen verwendet werden. Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

Tür- und Toranlagen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzupassen.

Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden (Broschüre des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen).

A.5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Bauquartiere erfolgt über die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

A.5.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen wird die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

A.5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Werbeanlagen an einer Gebäudefront sind bis 1,5 m² Größe zulässig. Unzulässig sind Leuchtreklamen und sog. Nasenschilder.

A.5.5 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Holzlatte- und Harnichelzäune, silbergraue Maschendrahtzäune und Zäune aus Metallstäben
Zaunhöhe:	max. 1,2m ab fertigem Gelände
Sockel:	nicht zulässig
Zaununterkante:	Die Unterkante des Zaunes ist kleintierdurchlässig mit einem Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10cm auszubilden.

A.5.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen in den Parzellen von maximal 1,0m sowie Aufschüttungen von maximal 1,5m ab Oberkante Urgelände werden zugelassen.

Dabei eventuell erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung flacher als 1 : 1,5 herzustellen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Unbedingt erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m, bei einem minimalen Grenzabstand von 1,0m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden. Die Begrünung von Stützmauern mit Kletterpflanzen ist wünschenswert.

Stützmauern sind möglichst als Trockenmauern aus Natursteinen zu erstellen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NN) darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen bzw. der Firsthöhen ist die neue Geländeoberfläche.

A.5.7 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu befürchten ist.

A.5.8 Stellplätze, Garagen

Die Zahl der notwendigen Stellplätze erfolgt nach Anlage 1, Teil V (1), § 20 (2) der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV v. 30.11.1993 (mit Änderungen v. 08.07.2009 und zum 01.06.2015) der BayBO. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.5.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen.

A.6 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser aus den Dachflächen und Freiflächen ist möglichst auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu behandeln und zu versickern.

Dazu sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden. Die zugehörigen Rückhaltemöglichkeiten sind auf dem Grundstück zu errichten (z.B. Rückhaltegräben, unterirdische Rückhalteeinrichtungen,...).

Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen. Das eventuell erforderliche Verfahren zur wasserrechtlichen Genehmigung ist vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

A.7 Schmutzwasser

Die Ableitung des gewerblichen Schmutzwassers und des häuslichen Schmutzwassers ähnlichen Schmutzwassers erfolgt zur öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde Traitsching.

A.8 Wasserversorgung

Es erfolgt der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe.

A.9 Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtungen (warmweiße LED – Lampen) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Außen- bzw. Parkbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der „Chamer Straße“ auszuschließen ist.

A.10 Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Mittel- und Niederspannungskabel mit zugehörigen Anlagenbestandteilen erforderlich, welche zum Großteil bereits im Bestand vorhanden sind. Zu Bau- und Bepflanzungsvorhaben im Schutzzonenbereich der elektrischen Versorgungsanlagen sind der Bayernwerk AG die Pläne vorzulegen.

A.11 Schallschutz

Die Grenzwerte nach TA- Lärm für Gewerbegebiete nach Ziffer 6.1 b tagsüber (6-22Uhr) 65dB(A) und nachts (22-6Uhr) 50dB(A) sind einzuhalten.

Zur Beurteilung der Aspekte bezüglich des Schallschutzes wird das Schallgutachten der Geoversum Pressler & Geiler vom 06.05.2015 herangezogen. Das Ergebnis wird als Festsetzung übernommen. Details sind im Anhang zu entnehmen.

Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Parzellengrenze inklusive betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen inkl. Baugebietsrandeingrünung) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK TAG/NACHT pro m ² , ermittelt nach DIN 45691								
Teilfläche	Tag		Nacht					
GE Ost	65		50					
GE West	57		42					
Zusatzkontingente Tag/Nacht nach Richtungssektoren								
Teilfläche	Sektor A West		Sektor B Nordwest		Sektor C Nordost		Sektor D Süd	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE Ost	0	0	0	9	0	8	0	10
GE West	0	0	8	9	8	8	8	10

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „SO/GE Am Naßfeld“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Sektoren ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

DIMENSIONIERUNG PASSIVER SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, übersteigen die Beurteilungspegel aufgrund des Sport- und Freizeitlärms die Orientierungswerte nach DIN 18005 z.T. deutlich. Die Orientierungswerte zum Gewerbelärm können auf Basis der Geräuschkontingentierung eingehalten werden. Die Beurteilungspegel aus Sport- bzw. Freizeitlärm und Gewerbelärm sind bei der Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 energetisch zu addieren.

Die Überlagerung des Sport-/Freizeit- und Gewerbelärms erfolgt nach Nr. 5.5.7 der DIN 4109 mit der Formel

$$L_{a,res} = 10 \log \Sigma_i^n (10^{0,1l_{ai}})$$

Immissionsort	HR	LrT Sport dB(A)	LrN Sport dB(A)	LrT Gewerbe dB(A)	LrN Gewerbe dB(A)
AH BA I NW	W	53	53	40	25
AH BA I W	W	44	50	40	25
AH BA I SW	W	42	48	40	25
AH BA I N	N	67	67	50	35
AH BA I NO	O	67	68	50	35
AH BA I Anbau N	N	62	60	50	35
AH BA I SO	O	50	42	50	35
AH BA II NW	W	56	63	45	30
AH BA II SW	W	49	48	45	30
AH BA II N	N	65	78	55	40
AH BA II NO	O	66	74	55	40
AH BA II O	O	64	67	55	40
AH BA II SO	O	61	62	55	40

Beurteilungspegel (höchster Pegel am I-Ort)¹

Parzelle I-Ort	HR	Maßgeblicher Außenlärmpegel		Maßgeblicher Außenlärmpegel
		Sport dB(A)	Gewerbe dB(A)	Summenpegel dB(A)
AH BA I NW	W	53	40	53
AH BA I W	W	50	40	50
AH BA I SW	W	48	40	48
AH BA I N	N	67	50	67
AH BA I NO	O	68	50	68
AH BA I Anbau N	N	62	50	62
AH BA I SO	O	48	50	52
AH BA II NW	W	63	45	63
AH BA II SW	W	49	45	50
AH BA II N	N	78	55	78
AH BA II NO	O	74	55	74
AH BA II O	O	67	55	67

AH BA II SO	O	62	55	62
-------------	---	----	----	----

Maßgeblicher Außenlärmpegel²

Mit Hilfe der nachfolgenden Tabelle können die einzelnen Fassaden den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 zugeordnet und für sie das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile ($R'_{w,res}$) entnommen werden.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“	erf. $R'_{w,res}$
	dB(A)	in dB
I	bis 55	30-35
II	56 bis 60	30-35
III	61 bis 65	30-40
IV	66 bis 70	35-45
V	71 bis 75	40-50
VI	76 bis 80	45->50
VII	> 80	> 50

Demzufolge sind

- die nach Westen, Norden und Osten weisenden Fassadenseiten des geplanten Alten- und Pflegeheims folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße erf. $R'_{w,res}$ für die beabsichtigten Nutzungen und Fassadenseiten sind ebenfalls in Tabelle 8 dargestellt.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$
	für Bettenräume
VI	50
V	45
IV	40
III	35
I und II	30

- (1) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereich I bis VI zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$
I	30 dB
II	30 dB
III	35 dB
IV	40 dB
V	45 dB

Rot markiert die Überschreitungen der Orientierungswerte

VI	50 dB
----	-------

- (2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (6) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

Hinweis:

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Sport- und Freizeitlärm ausgesetzt. Darüber hinaus können die Orientierungswerte nach DIN 18005 durch Gewerbelärm aus dem östlich befindlichen Gewerbegebiet erreicht werden.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Wilting Süd“

B) Grünordnungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

B.1 Verkehrsflächen, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen.

B.2 Durchgrünung

Bestehender Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür ist die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung.

B.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen, Grünflächen oder Wiesenflächen auszubilden.

Im Bereich der festgesetzten privaten Baugebietseingrünung sind gemischte, freiwachsende Strauch- und Gehölzstrukturen vorzusehen, welche alle 10m von einem Baum 1. Ordnung oder zwei Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind. Diese Baugebietseingrünung dient der Schaffung einer `naturschutzrechtlich hochwertigen Dorfrandeingrünung`.

Auf dem mindestens 3m breiten festgesetzten Pflanzstreifen ist mindestens alle 2m² ein Gehölz zu pflanzen.

B.2.2 Straßenraumbegrünung

Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil und die Abstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen zu achten.

B.2.3 Artenliste, Pflanzgebot

Bei der Gehölzverwendung ist soweit verfügbar auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen. Dabei ist je 1.000 m² Parzellenfläche mindestens ein Großbaum, ein

Kleinbaum und ein Gehölz unter 4 m vorzusehen. Die Bäume der festgesetzten Baugebietseingrünung werden nicht angerechnet.

B.2.3.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

B.2.3.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten.

B.2.3.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Salix aurita	Öhrchenweide
Prunus padus	Traubenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Rosa arten	Wildrose

und vergleichende Arten.

B.2.3.4 Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- a) Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.
- b) Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaums. Kugel- und Bonsaiformen sowie Thuja.
- c) Alle Gehölze mit Stacheln und Dornen wie z. B. Rosengewächse oder Ähnliches sind nur im Gewerbegebiet erwünscht. Ausdrücklich erwünscht und zulässig ist auch die Pflanzung von Obstbäumen. Auf die Pflanzung von Nadelbäumen ist zu verzichten.

Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme vor Baufertigstellung durchzuführen.

B.2.4 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Gebäude können mit Kletterpflanzen und Spalieren begrünt werden.

B.3 Pflanz- und Saatarbeiten

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Es ist soweit möglich autochthones Pflanzenmaterial und Saatgut zu verwenden.

B.4 Pflege der Gehölzpflanzungen

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

B.5 Festsetzung des Ausgleichsflächenbedarfes und der Maßnahmen

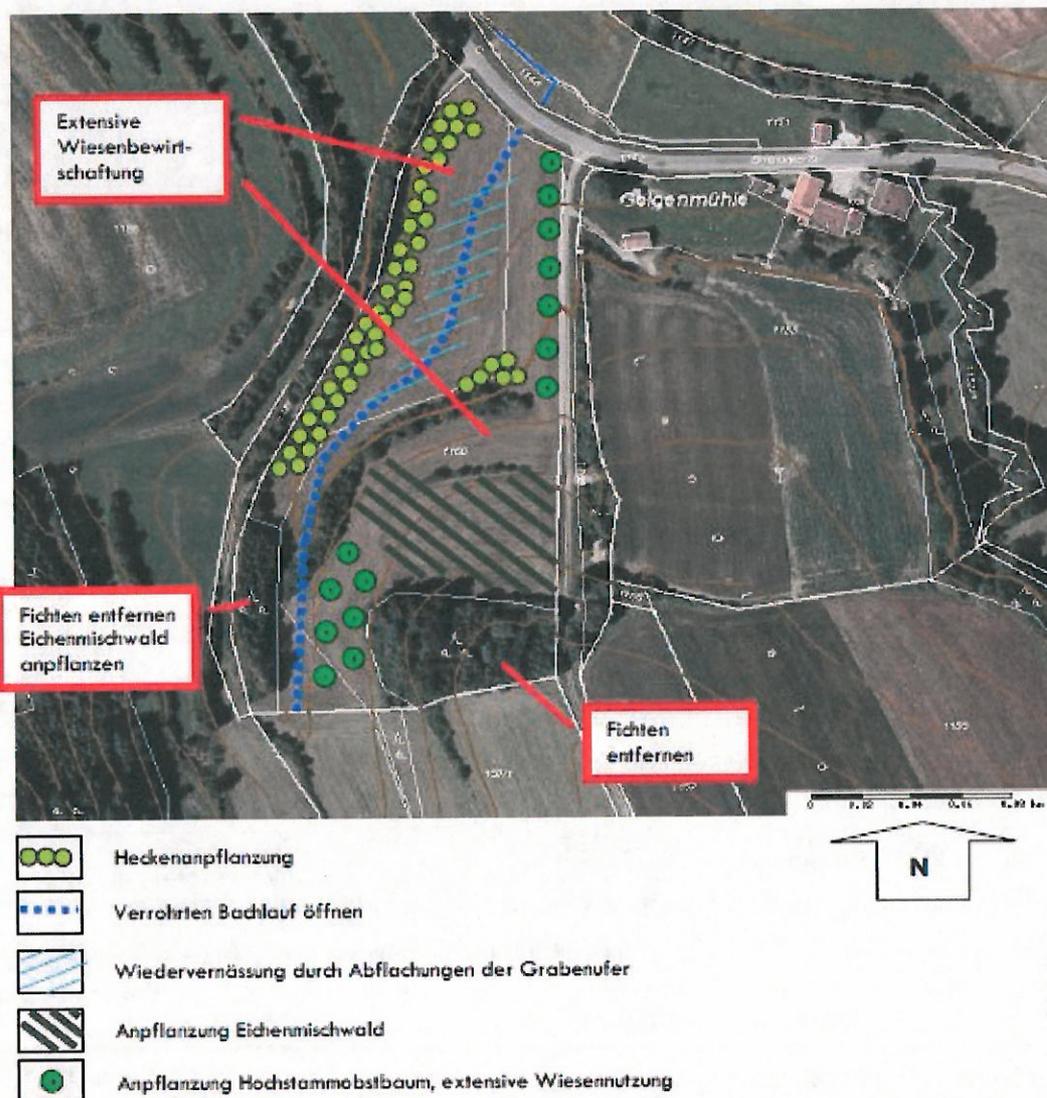
Der naturschutzrechtliche Ausgleich, welcher nicht innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden kann erfolgt auf Flächen, welche innerhalb des Gemeindegebietes auf der Fl. Nr. 1160 der Gemarkung Sattelpfeilstein ausgewiesen werden. Folgende Feststellungen für die bebaubaren Bereiche werden hierzu getroffen. Bezüglich der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes wird auf die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) Punkte C.1.1 ff verwiesen. Dort erfolgt die Einteilung in Kategorien mit zugehörigen Wertstufen und die Festlegung der Kompensationsfaktoren beziehungsweise die Darstellung der Ausgleichsfaktoren nach der durchgeführten Bestandsaufnahme und Bewertung.

Kompensationsfaktor	0,45
Gebietstyp	Typ A Feld A I (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Gebietskategorie	Kategorie I; Ackerflächen

	(Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).
Ausgleichsflächenbedarf Natur	0,51 ha

Maßnahmennummer: A	Maßnahme: Naturschutzfachlicher Ausgleich
Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich	
Teilfläche: externe Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet `Wilting Süd`	
Gemarkung: Sattelpelstein Flurstück: 1160 ha: 23.763 m ² gesamt	
Zur Verfügung gestellte Fläche: 23.763 m ² - 7.253 m ² = 16.510 m ²	
7.253 m ² : Bereits verbrauchte Fläche für Bebauung am Pfahl II laut Umweltbericht der Gemeinde Traitsching vom 10.03.2011	
Benötigte Ausgleichsfläche: 5.100 m ²	
Ökologische Restfläche: 16.510 m ² - 5.100 m ² = 11.410 m ²	
Ziel der Maßnahme: Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Entwicklungsziel: Naturbetonter, eichenreicher Mischwald, Holznutzung im Reifezustand in Gruppen- oder Plenterbewirtschaftung, langfristige Entwicklung von Biotopbäumen, Markierung und Erhalt von Höhlenbäumen, Belassen von entstehenden kleinen Blößen oder Lücken; autochthones Pflanzgut, Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gemäß der Eckwerte des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit zu autochthonem Pflanzgut.	
Beschreibung der Maßnahmen: Extensive Wiesenbewirtschaftung und Schaffung von Heckenanpflanzungen, Anpflanzung von Eichenmischwald und Hochstammobstbäumen. Entfernung des Fichtenbestandes und Schaffung eines naturell höher gestellten Eichenmischwaldes. Wiedervernässung durch Abflachungen der Grabenufer und Öffnung des verrohrten Bachlaufes.	
Kostenschätzung Herstellung: Summe noch nicht bekannt	
Zeitlicher Ablauf: innerhalb von einem Jahr nach Satzungsbeschluss	
Ausführung Herstellung: Bauhof oder Forstdienstleister	
Träger der Umsetzung: Gemeinde Traitsching	
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) Jährliche Prüfung der Feuchtigkeitsverhältnisse, gegebenenfalls Nachbesserung zum Erhalt des hohen Feuchtigkeitsgrades sowie Pflege der Flächen (2) Markierung von Biotopbäumen	
Ausführung Pflege: gärtnerischer oder Forstdienstleister bzw. gemeindlicher Bauhof	
Träger der Erhaltung und Pflege: Gemeinde Traitsching	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Eigentum der Gemeinde Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB am Landratsamt Cham angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen	

Ausgleichsflächenplan:



Artenliste Heckenpflanzung

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rosa canina – Hundsröse, und weitere Wildrosen
Salix caprea – Salweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste Eichenmischwald

<i>Acer Campestre</i>	20 %
<i>Carpinus betulus</i>	25 %
<i>Populus tremula</i>	5 %
<i>Prunus avium</i>	5 %
<i>Pyrus pyrastror</i>	5 %
<i>Sorbus aucuparia</i>	10 %
<i>Tilia cordata</i>	20 %
<i>Quercus robur</i>	40 %

Auf der gesamten Fläche ist Düngemittelanwendung oder Pflanzenschutzmittelanwendung nicht zulässig.

**Ökologische Ausgleichsfläche Flur Nr. 1160,
Gemarkung Sattelpfeilstein, Gemeinde Traitsching**

**Massnahmenplan zur naturschutzfachlichen Aufwertung
Gesamtfläche zur Aufwertung: 23.763 m²**

Stand: 10.03.2011

Textliche Hinweise

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WILTING-SÜD“

Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.
Bodenschutz; Schutz des Oberbodens; Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen.
Leuchtmittel	Es sind Leuchtmitteln nur mit warmweißen LED – Lampen zulässig.
Denkmalschutz	<p>Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>

Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach sind zu beachten.
Telekommunikation	Im Rahmen der Erschließung ist der Anschluss an ein leistungsfähiges Telekommunikationsnetz herzustellen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das `Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen` der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe dort u.a. Abschnitt 3, zu beachten.
Niederschlagswasser	<p>Das von den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu behandeln, zurückzuhalten, zu verwerten und schließlich das verbleibende Restwasservolumen zu versickern bzw. gedrosselt an die Niederschlagswasserkanalisation abzugeben. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt in dem Schmutzwasserkanal. Das anfallende Regenwasser mit Regenwasserbehandlung und Rückhalteeinrichtung wird über bestehende Verrohrungen zum Vorfluter (Gewässer ohne Namen) mit Ableitung zum Pentinger Bach geleitet.</p> <p>Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a.a.R.d.T. (z.B. DWA A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte nach entsprechender Vorbehandlung eine Versickerung oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone oder in entsprechend bemessenen Unterirdischen Sickeranlagen erfolgen.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Angaben über die Bodenbeschaffenheit mit zugehörigen Kennwerten und Angaben über Grund- und Schichtenwasserverhältnisse liegen nicht vor.</p> <p>Das Planungsgebiet weist ein Gefälle von Süd nach Nord auf. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu unkontrolliertem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden.</p> <p>Falls Unterkellerungen errichtet werden kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Schichtenwasser</p>

	generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.
Einfahrtsbereiche	Der Einfahrtsbereich zum Seniorenheim erfolgt auf der Straße „Am Naßfeld“ über die bestehende Zufahrt zum Vereinsheim und die Zufahrt zum Gewerbegebiet über die Chamer Straße.
Versiegelung	Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.
Stellplatznachweis	Die Zahl der Stellplätze bezieht sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV v. 30.11.1993 nach BayBO.
Stromversorgung	Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Satzung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WILTING-SÜD“

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13.08.2015 den Bauungs- und Grünordnungsplan „WILTING-SÜD“ als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans „WILTING-SÜD“ ist der Lageplan mit den planlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 30.06.2015 maßgeblich.

Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

1. Lageplan mit planlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 30.06.2015
2. Textlicher Teil, Begründung und Umweltbericht vom 30.06.2015

§3

Inkrafttreten

Der Bauungs- und Grünordnungsplan „WILTING-SÜD“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Traitsching, den 06.10.2015



.....
Marchl Sepp
(1. Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WILTING-SÜD“

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.05.2015 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WILTING-SÜD“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WILTING-SÜD“ in der Fassung vom 12.05.2015 hat in der Zeit vom 21.05.2015 bis 22.06.2015 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 13.05.2015 hingewiesen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WILTING-SÜD“ in der Fassung vom 12.05.2015 hat in der Zeit vom 21.05.2015 bis 22.06.2015 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 13.05.2015 hingewiesen.
4. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 30.06.2015 behandelt und in die Abwägung eingestellt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WILTING-SÜD“ in der Fassung vom 30.06.2015 wurde vom Gemeinderat bewilligt mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2015 bis 11.08.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 11.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WILTING-SÜD“ in der Fassung vom 09.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2015 bis 11.08.2015 beteiligt.
7. Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.08.2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WILTING-SÜD“ in der Fassung vom 30.06.2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Traitsching, den 14.08.2015



.....
Marchl Sepp
(1. Bürgermeister)

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „WILTING-SÜD“ mit Begründung wurde am 06.10.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Traitsching, Rathausstr. 1, 93455 Traitsching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Traitsching, den 07.10.2015



.....
Marchl Sepp
(1. Bürgermeister)