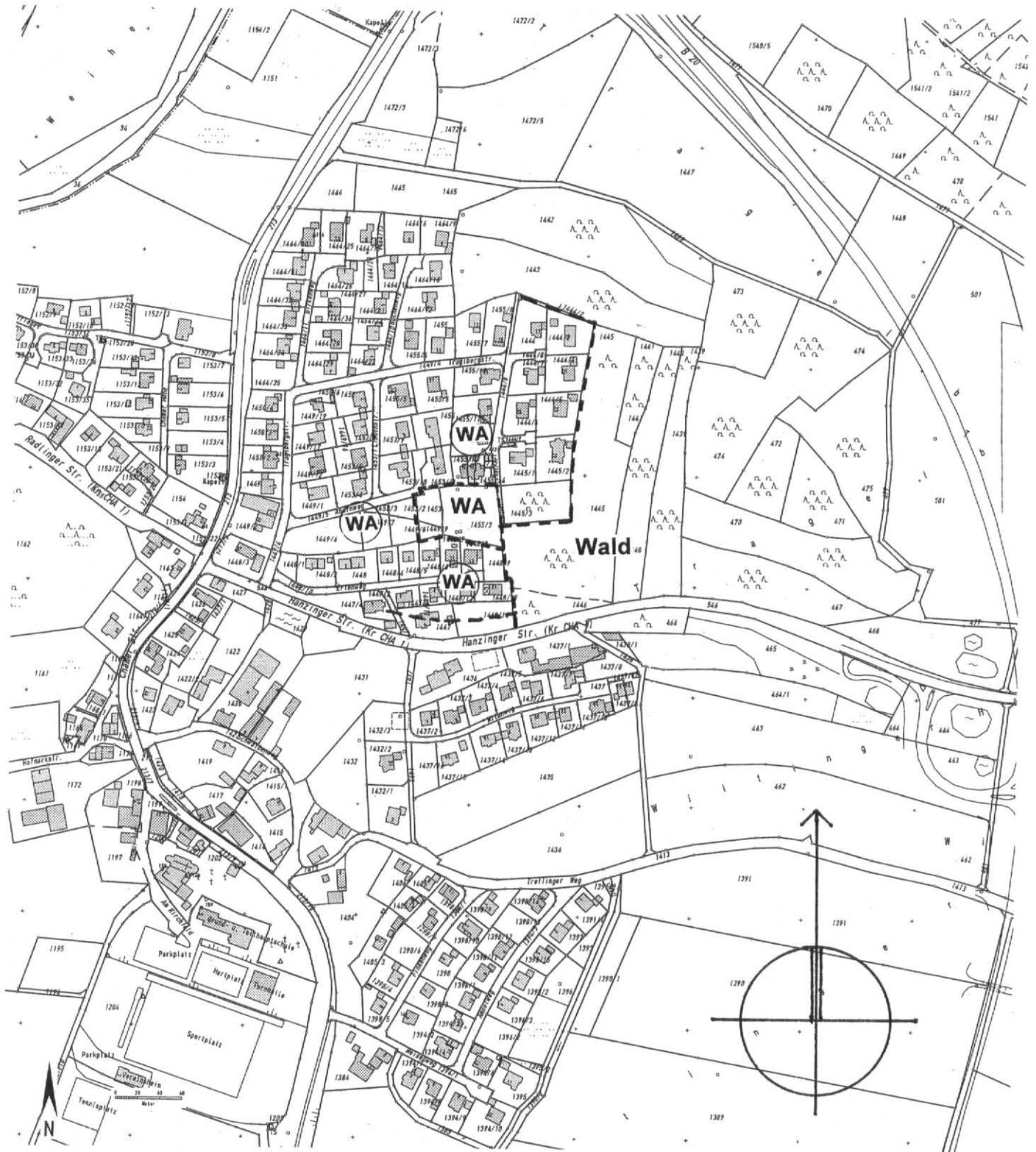


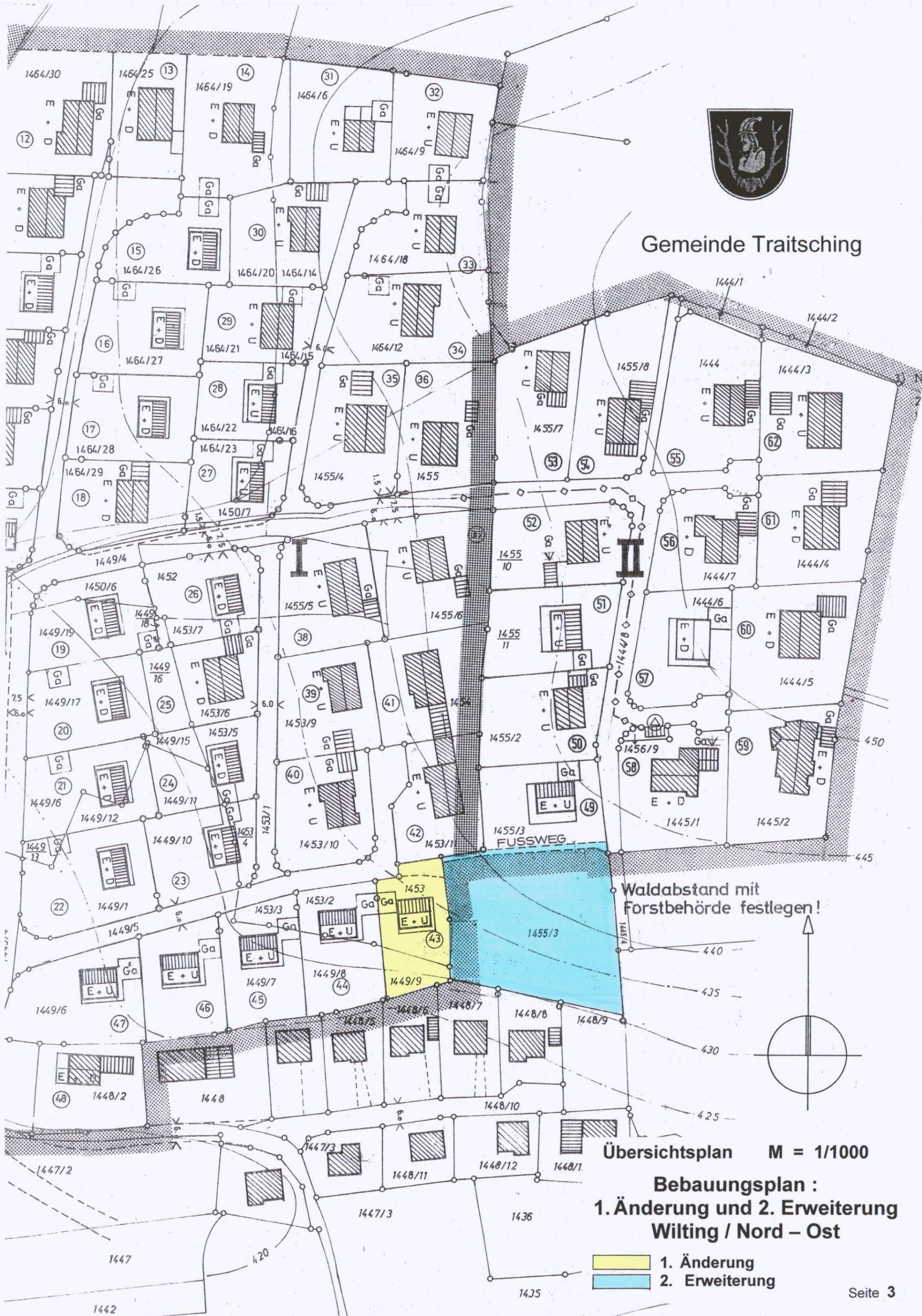
Bebauungsplan : 1. Änderung und 2. Erweiterung Wilting / Nord-Ost



Übersichtsplan M = 1 / 5000



Gemeinde Traitsching



Waldabstand mit Forstbehörde festlegen!

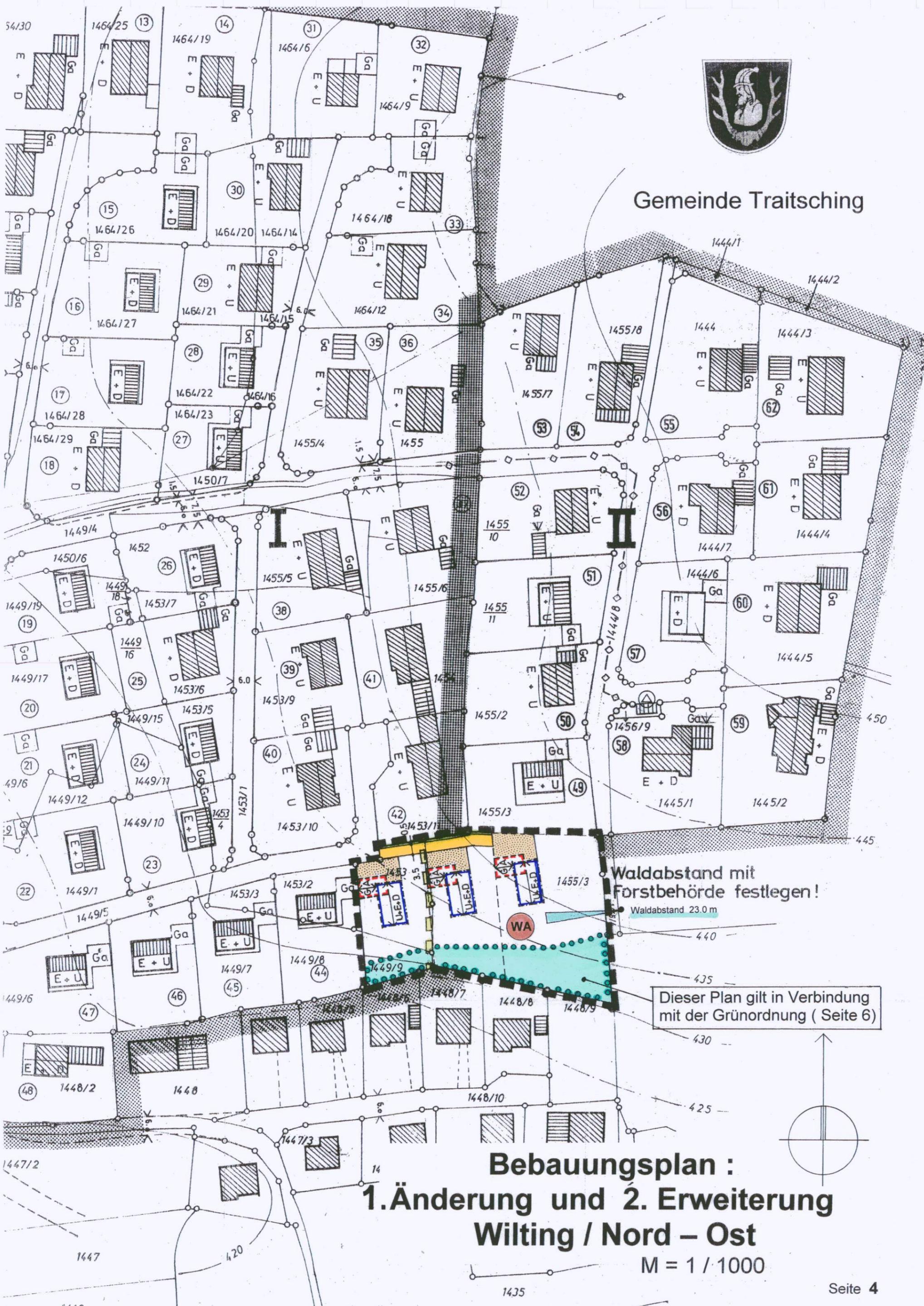
Übersichtsplan M = 1/1000

Bebauungsplan :
1. Änderung und 2. Erweiterung
Wilting / Nord - Ost

- 1. Änderung
- 2. Erweiterung



Gemeinde Traitsching



**Bebauungsplan :
1. Änderung und 2. Erweiterung
Wilting / Nord – Ost**

M = 1 / 1000



Gemeinde Traitsching



Waldabstand
Forstbehörde

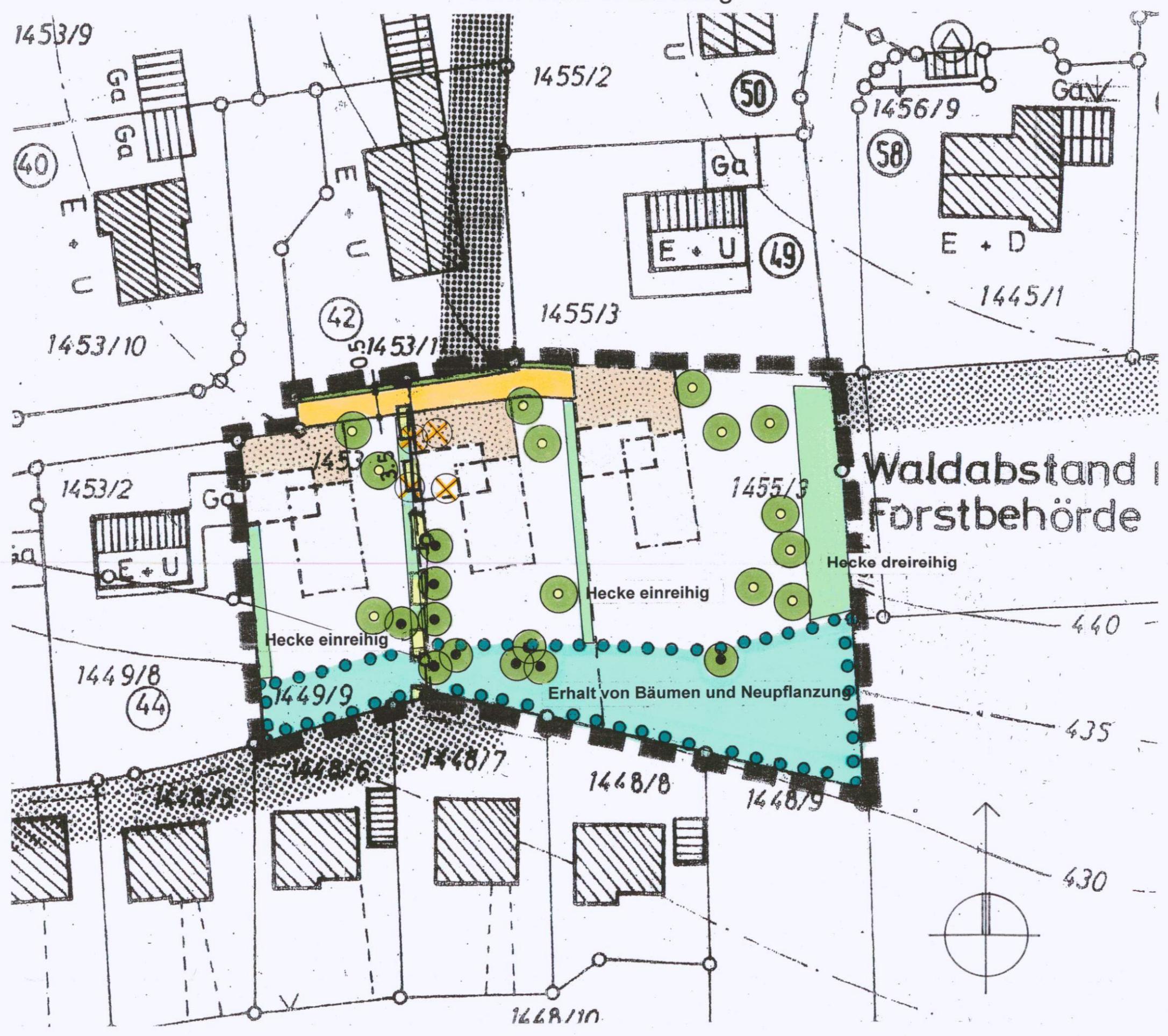
-  Umgriff der Änderung
-  Umgriff des Erweiterungsgebietes
-  Lichter Kiefernwald mit Unterwuchs
ca. 45 Bäume STU 0,60-0,80m, Höhe ca. 10-15m
-  Einzelbäume nummeriert
Siehe Liste Baum 1 bis 11 im Text
-  Gras- und Krautflur

Bebauungsplan :
1. Änderung und 2. Erweiterung
Wilting / Nord – Ost

Grünbestand M = 1/500



Gemeinde Traitsching

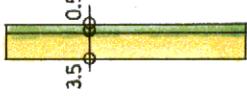
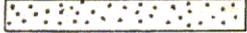


Bebauungsplan :
1. Änderung und 2. Erweiterung
Wilting / Nord – Ost

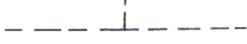
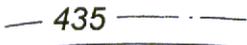
Grünordnung M = 1/500

Planzeichen als Festsetzungen

Die neuen Festsetzungen gelten sowohl für den Änderungs- als auch für den Erweiterungsbereich und ersetzen die bisherigen Festsetzungen.

	Allgemeines Wohngebiet
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Flächen für Garagen und Nebenanlagen
	Straßenverkehrsfläche mit Maßangaben zum begleitenden Grünstreifen als Schotterrasenstreifen
	Firstrichtung
	Private Flächen mit Einfriedungsverbot
	Erhalt von Bäumen und Neupflanzung
	Bäume dürfen gefällt werden
	Erhalt von Bäumen
	Pflanzung von Bäumen
	Anpflanzung von Hecken
	Waldabstand von 23,0 m

Hinweise :

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Urfassung
1455/3	Flurnummer
	Höhenschichtlinie

Textliche Festsetzungen

Die neuen Festsetzungen gelten sowohl für den Änderungs- als auch für den Erweiterungsbereich und ersetzen die bisherigen Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ / WA“ gem. § 4 BauNVO 1990 festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Max. Grundfläche je überbaubarer Fläche : 150 qm
Pro Gebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.
U + E + D bis zur zulässigen Wandhöhe

3. Bauweise und Abstandsflächen

- 3.1. Für den Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 3.2. Im Geltungsbereich sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO vom 1. Aug. 1998 einzuhalten.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Wohngebäude

- 4.1.1 Dachform : Satteldach
- 4.1.2 Dachneigung : 18 – 22 Grad
- 4.1.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig
- 4.1.4 Dachdeckung : naturrote Ziegel oder Dachstein
- 4.1.5 Dachflächenfenster sind pro Dachseite bis max. 1,50 qm gesamt zulässig.
- 4.1.6 Dachüberstände sind nicht zwingend, jedoch an Ortgang und Traufe bis max. 0,60 m zulässig.
- 4.1.7 Wandhöhen
 - Hangunterseite max. 8,00 m
 - Hangoberseite max. 5,20 m
 Die Wandhöhe definiert sich vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt OK – Dachhaut mit der Außenwand.
- 4.1.8 Untergeordnete Anbauten, wie Wintergärten, Balkone, Veranden sind zulässig.
- 4.1.9 Außenwände / Materialien : Putze, Holzschalungen, Holzwerkstoffe

4.2 Garagen

Dachneigungen wie Hauptgebäude; Flachdächer sind zulässig;
Nebengebäude bzw. Kellerersatzräume in Verbindung mit Garagen sind zulässig. Max. zulässige Wandhöhe im Mittel 3.0 m.

- 4.3 Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,90m ohne Zaunsockel sind zulässig. Sie sollten als Holzlatten-, Hanichel- od. Maschendrahtzäune erstellt werden.

- 4.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

- 4.5 Erforderliche Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Naturstein mit einer max. Höhe von 0.80 m zulässig.

5. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

- 5.1. Die Fahrbahnbreite der Stichstraße wird mit 3,5 m festgesetzt.
 5.2. Die Lichtpunkthöhe von Straßenbeleuchtungen darf max. 4,0 m betragen. Zulässig sind nur insektenunschädliche Leuchtmittel.

6. Grünordnung

- 6.1. Folgende Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen: Baum Nr. 5/6/7/8/9/10/11
 6.2. Der mit Gehölzen bestandene und festgesetzte südliche Grundstücksbereich (Größe ca. 860 m²) ist komplett zu erhalten. Die Gehölze dieses Bestandes sind bis auf 40 % zu erhalten und durch Neupflanzung gemäß folgender Artenliste anzureichern und aufzuwerten:

40 Stück Bäume 1 und 2. Wuchsordnung – Pflanzgröße mind. H 2 x v. 10-12 oder Hei. 2 x v. 150-175 in folgender Mischung

10 %	Acer campestre -	Feldahorn
20 %	Carpinus betulus -	Hainbuche
20 %	Prunus avium -	Vogelkirsche
10 %	Pyrus communis -	Wildbirne
20 %	Quercus robur -	Stieleiche
20 %	Sorbus aucuparia -	Eberesche

60 Stck. Sträucher - Pflanzgröße mind. Str. 2 x v. 3 Triebe 100 – 150 in folgender Mischung

20 %	Corylus avellana -	Haselnuss
20 %	Viburnum opulus -	Gewöhnlicher Schneeball
20 %	Ligustrum vulgare -	Liguster
20 %	Lonicera xylosteum -	Heckenkirsche
10 %	Rosa canina -	Hundsrose
10 %	Rhamnus catharica	Faulbaum

- 6.3 Entlang der Grundstücksgrenzen ist in Nord-Süd Richtung pro Grundstücksseite eine 1-reihige Hecke zu pflanzen. Die Hecke an der östlichsten Grundstücksgrenze ist 3-reihig auszubilden.

Pflanzdichte und Artenauswahl für Hecken 1 reihig: 1 Strauch pro Meter, Pflanzgröße mind. Str. 2 x v. 3 Triebe 100 – 150

Sträucher:

Corylus avellana -	Haselnuss
Cornus sanguineum -	Hartriegel
Ligustrum vulgare -	Liguster
Lonicera xylosteum -	Heckenkirsche
Rosa canina -	Hundsrose
Rhamnus catharica	Faulbaum S
Sambucus nigra -	Schwarzer Hollunder
Sorbus torminalis .	Elsbeere

Pflanzdichte und Artenauswahl für Hecken 3 reihig: 1 Strauch pro Meter, Pflanzgröße mind. Str. 2 x v. 3 Triebe 100 – 150 sowie 10 % Anteil an Bäume 2. Wuchsklasse Hei. 2 x v. 150-175

Sträucher: Arten wie Liste für Hecke 1 - reihig

Heister:

Prunus avium –	Vogelkirsche
Pyrus communis –	Wildbirne
Sorbus aucuparia –	Eberesche
Sorbus torminalis .	Elsbeere

- 6.4 Je 250 m² unbebaute Fläche der bebauten Grundstücksfläche ist ein Baum der 2. Wuchsklasse mit einer Mindest-Pflanzgröße Hochstamm oder Halbstamm STU 12-14 zu pflanzen.

Arten für Baumpflanzungen

Obstbäume, möglichst traditionelle Sorten

Wildobst, Zierobst, Speierling

- 6.5 Pflanzung des Einzelbaums an der Grundstückseinfahrt.
Pro Grundstück ist am Übergang von der Einfahrt in den Garten ein Walnussbaum mit einer Mindest-Pflanzgröße Hochstamm STU 14-16 zu pflanzen

- 6.6 Weitere Planzungen auf dem Grundstück

Ausgeschlossen werden Koniferen mit Ausnahme von Kiefern und Eiben.

- 6.7 Private Niederschlagswasser sind auf dem eigenem Grundstück zu versickern. Vorrangig ist die breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassern unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben.

- 6.8 Nicht überbaute Bereiche sind bis auf angemessene Zugangs- und Bewegungsflächen zu begrünen. Es dürfen max. 25 % der Grundstücksfläche überbaut und befestigt (alle überbauten und befestigten Flächen) werden.

Die Garagenvorfahrt, Hauszugänge und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Drain-Pflaster, Schotterrasen od. Spurbahnen mit Grünstreifen).

Baumbestandsliste :

1	Stieleiche	Höhe ca. 8,0 m	STU 1,08 m
2	Doppelstämmige Kiefer	Höhe ca. 15,0 m	
3	Stieleiche		
4	Waldkiefer	Höhe ca. 18,0 m	STU 1,60 m
5	Waldkiefer	Höhe ca. 15,0 m	STU 1,05 m
6	Stieleiche	Höhe ca. 25,0 m	STU 2,30 m
7	Stieleiche	Höhe ca. 23,0 m	STU 1,90 m
8	Waldkiefer	Höhe ca. 13,0 m	STU 1,30 m
9	Stieleiche		STU 0,80 m
10	Stieleiche	Höhe ca. 12,0 m	STU 0,95 m
11	Birkengruppe	Höhe ca. 12,0 m	

7. Hinweise

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Das Baugebiet ist an die bestehende Abwasseranlage anzuschließen. Das Oberflächenwasser wird im Mischsystem zentral entsorgt. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gewünscht.

Planunterlage :

Die Flurkarte M = 1/100 ist zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen noch dem Text abgeleitet werden.

Aufgestellt : Traitsching, den 10.04.2005

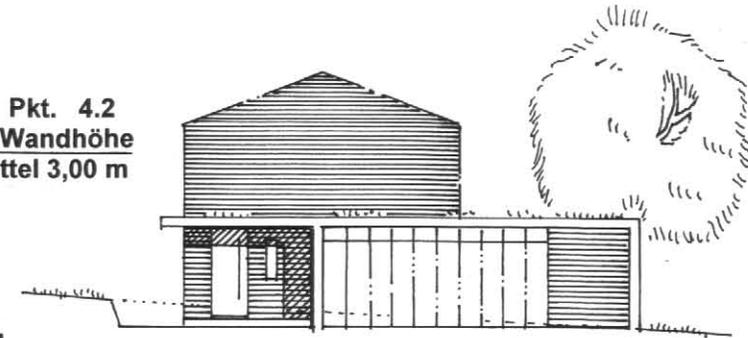
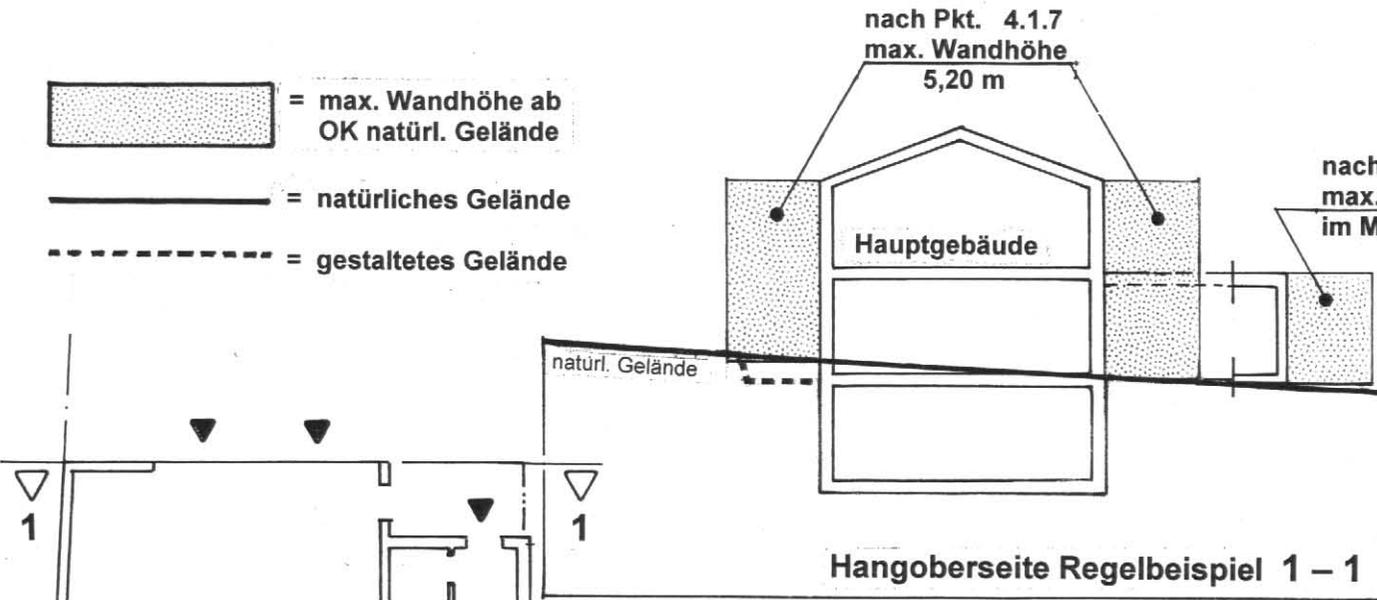


.....
Architekten Dipl. Inge. FH
Haslsteiner / v. Massow

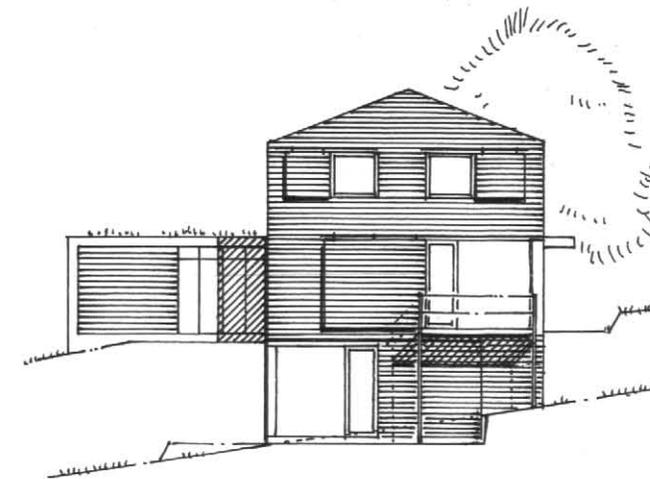
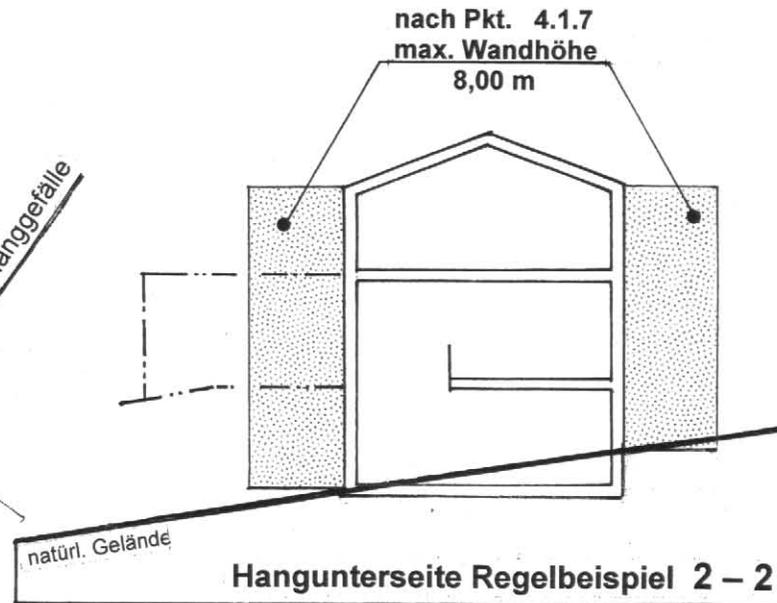
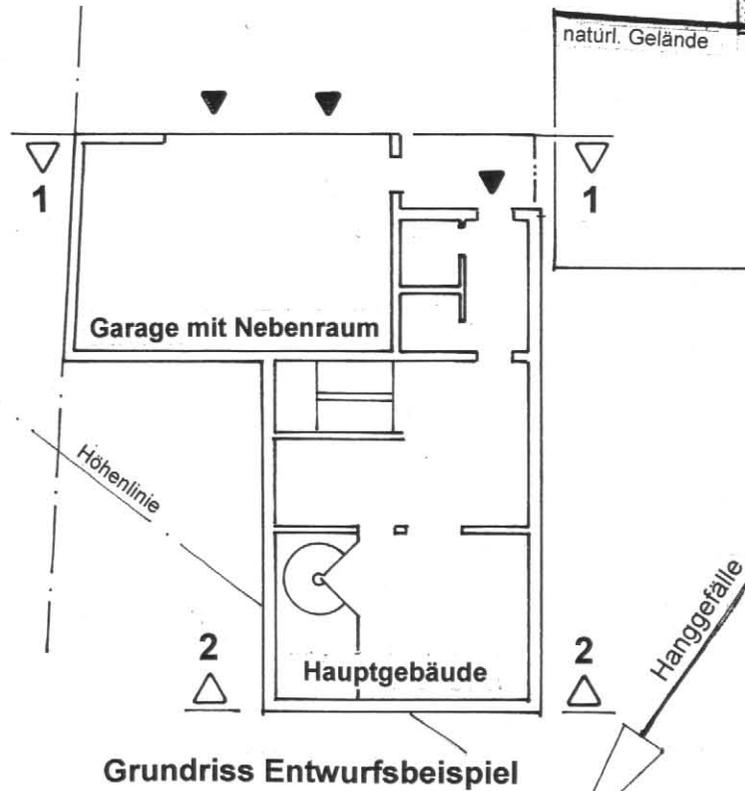


.....
Kraus, 1. Bürgermeister

-  = max. Wandhöhe ab OK natürl. Gelände
-  = natürliches Gelände
-  = gestaltetes Gelände



Ansicht Entwurfsbeispiel / von Norden



Ansicht Entwurfsbeispiel / von Süden

Bebauungsplan

1. Änderung und 2. Erweiterung

Wilting / Nord – Ost

Gemeindeteil Wilting
Gemeinde Traitsching
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) mit Umweltbericht

Teil 1

1. Lage

Das Baugebiet befindet sich im Ortsteil Wilting, am Rande der Siedlung Traglberg. Der ursprüngliche Bebauungsplan Wilting / Nord – Ost wurde im Jahre 1970 rechtskräftig und in den Jahren 1980 und 1983 überarbeitet bzw. durch eine 1. Erweiterung ergänzt. Das Areal für die 2. Erweiterung stellt eine bauliche Lücke im Siedlungsgefüge dar, die mit der vorliegenden Planung geschlossen wird. Das gesamte Gelände steigt in nord-östlicher Richtung an. Die überbaubare Fläche fällt bzw. steigt in Längsrichtung um eine Geschoßhöhe.

2. Erschließung

Die Bauparzellen werden über den Ahornweg erschlossen. Die unmittelbare interne Erschließung erfolgt über eine breitenreduzierte, verkehrsberuhigte Stichstraße.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet / **WA** ausgewiesen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsumgriff erfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 0,35ha die Flurnummern :

- 1. Änderung - Fl.Nr. 1449 / 9 u. Fl.Nr. 1453
- 2. Erweiterung - Fl.Nr. 1455 / 3

4. Erfordernis der Planaufstellung

Die Bereitstellung von Bauland durch die Gemeinde Traitsching erfordert es, Flächen bauleitplanerisch auszuweisen. Das vorliegende Gebiet eignet sich dafür besonders, da es eine bauliche Lücke im bestehenden Siedlungsgefüge darstellt. Das Planungsgebiet ist im Privateigentum und will von dieser Seite baulich genutzt werden.

5. Grünordnung

1. Anlass der Planung:

Im Zuge dieser Bauleitplanung soll der bestehende Bebauungsplan Wilting-Nordost v. 10.05.1983 geändert und erweitert werden. Im räumlichen Geltungsbereich (Grenzen s. Bestandsplan GOP) der Änderung und Erweiterung wird dabei ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Als Grundlage für den Umweltbericht dient der Grünordnungsplan, der in den Bebauungsplan integriert ist.

2. Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt am Südhang der Gemeinde Wilting am Rande der Siedlung Tradlberg.

Im Norden und Süden grenzt vorhandene Einfamilienhausbebauung an. Im Westen grenzen Brachflächen und Waldrestflächen an, die jedoch im Laufe der nächsten Jahre mit Einfamilienhäusern bebaut werden, da hierfür ein gültiger Bebauungsplan vorliegt. Im Osten grenzt ein unbefestigter Waldweg, der einen ca. 60 Jahre alten und ca. 20 bis 25 m hohen Kiefernwald erschließt, an.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet definiert.

Für das Planungsgebiet sind keine Aussagen im Regionalplan des Landkreises Cham, sowie im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Cham enthalten, es liegen keine kartierten Biotope vor.

Die im Folgenden beschriebenen Planungsgrundlagen wurden vor Ort erhoben.

Das Grundstück setzt sich aus zwei relevanten Grünstrukturen zusammen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein locker mit Waldkiefern bestandener Gehölzgürtel. An den Rändern und in den lichten Zwischenräumen kommt Gehölzjungwuchs auf, der vor allem aus Eberesche und Vogelkirsche besteht. Krautige Ruderalvegetation mit Goldrute und Brennessel bildet den überwiegenden Anteil des Unterwuchses, welcher auf einen mittleren bis hohen Nährstoffgehalt bzw. auf Nährstoffeintrag durch Grünabfallagerung hinweist.

Der festgesetzte Gehölzgürtel hat mit einer Länge von ca. 75 m eine Größe von ca. 860 m².

Der restliche Teil des Planungsgebietes besteht aus einer Brachfläche mit Gras- und Krautflur, die von den Besitzern ca. jährlich gemäht wird. Seltene Pflanzen- oder Tierarten wurden nicht festgestellt. Eine faunistische Kartierung liegt nicht vor.

Im Gebiet stehen einige erhaltenswerte Einzelbäume (vor allem Kiefern und Stieleichen), die kartiert wurden und im Bestandsplan eingetragen sind.

3. Grünordnungsplanung

3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 21 abs. 1 BNatSchG

Gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde geprüft, ob eine vereinfachte Vorgehensweise angewendet werden kann.

Im folgenden werden anhand der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ aus dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die geplanten Eingriffe im Gebiet in Hinblick auf die Schutzgüter beschrieben und die Vermeidungsmaßnahmen, die getroffen worden sind um diese Auswirkungen zu mindern, benannt sowie Maßnahmen definiert, die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen.

3.1.1 Planungsvoraussetzungen:

Es wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

3.1.2 Vorhabenstyp:

Das Planungsgebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die festgesetzte GRZ ist kleiner als 0,30 (Grundstücksgröße ca. 3500 m², Bebauungsfläche ca. 450 m², GRZ 0,13)

3.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben bzw. Flächen, die eine höhere Bedeutung haben, werden nicht betroffen:

Bereich mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Junge Brachfläche, 1x pro Jahr gemäht: in diesem Bereich wird die Bebauung und Erschließung gelegt

Bereich mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- lichter Gehölzbestand mit überwiegend Kiefern und Eichen, Höhe ca. 10 bis 15 m, Alter ca. 30 Jahre

In diesem Bereich erfolgt kein Eingriff durch die geplante Bebauung. Der Gehölzbestand wird durch geeignete Maßnahmen (Beschreibung s. unter Pkt. Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung) als Lebensraum aufgewertet.

- kartierte Einzelbäume: von den 12 kartierten Einzelbäume werden 4 Bäume gefällt. Hierfür erfolgen Ersatzpflanzungen.

Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung:

- Erhalt von kartierten Einzelbäumen, Baumschutz während der Bauphase gemäß DIN 18920 bzw. RAS –LG 4)r

- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen

- Erhalt des Gehölzgürtels in seiner flächigen Ausdehnung und Aufwertung des Gehölzbestands durch Entnahme von Kiefern (ca. 60 %) und Artenanreicherung durch Neupflanzung von einheimischen und seltenen Laubgehölzen (Vogelkirsche, Elsbeere, Eberesche, Wildbirne, Winterlinde, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche) und Erzielung eines mehrstufigen Aufbaus durch Pflanzung von Sträuchern (Haselnuss, Weißdorn, Liguster, Hundsrose, Heckenkirsche, Faulbaum, Hartriegel) im Randbereich.
Die Gehölze müssen aus autochtonem Pflanzenmaterial stammen.
Strukturanreicherung durch Schüttung von Steinriegeln.

- Pflanzung von Hecken an den nord- südlich verlaufenden Grundstücksgrenzen zur Förderung der Vernetzung der Lebensräume von Tier und Pflanze (Haselnuss, Liguster, Hundsrose, Heckenkirsche, Faulbaum, Hartriegel, Flieder). Die Hecken werden an allen Grundstücksgrenzen 1- reihig ausgebildet, an der östlichen Grundstücksgrenze 3- reihig mit Untermischung von 10 % Eberesche, Elsbeere, Vogelkirsche und Wildbirne, da dadurch der angrenzende Kiefernwald mit dem Gehölzgürtel besser vernetzt wird.

- Zur Gliederung des Erschließungswegs sowie zur Artenanreicherung ist pro Grundstück ein Walnussbaum zu pflanzen.

- Innerhalb der Grundstücke sind durch den neuen Eigentümer pro 250 m² unbebauter Fläche je ein Obstbaum, Wild- oder Zierobst oder Speierling zu pflanzen, wodurch ebenfalls eine Artenanreicherung erzielt wird.

- Die Bebauung rückt in der östlichsten Parzelle eine Baumfalllänge vom angrenzenden Wald ab (23m).

3.1.4 Schutzgut Boden :

Der Versiegelungsgrad wird durch Beschränkung der Bebauung auf max. 150 m² pro Grundstück minimiert, die Bebauung wird auf den flacheren Hangbereich gelegt, die steileren Bereiche bleiben frei (Gehölzbestand). Die Gebäudeform wurde so gewählt, dass keine großen Erdbewegungen notwendig sind – innerhalb des Gebäudes wird durch den Sprung von einer 2- auf eine 3- geschossige Bebauung der Hang aufgenommen.

Die Erschließungsstrasse wird mit einer minimalen Breite von 3,50 m, gebaut. Der Höhenunterschied von ca. 50 cm zu den nördlich angrenzenden Grundstücken wird mit einer 50 cm breiten Trockenmauer aufgefangen.

Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Grundstücke sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren, die befestigten Flächen, einschl. bebauter Fläche, dürfen 25 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Diese sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

3.1.5 Schutzgut Wasser :

Die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser ein. Von der Bebauung werden, soweit derzeit bekannt, keine wasserführenden Schichten betroffen, oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Der Versiegelungsgrad wird minimiert (s. Schutzgut Boden).

Das Dachwasser ist in einer Regenwasserzisterne zu sammeln, das überschüssige Wasser ist an einen ausreichend dimensionierten Sickerschacht anzuschließen, der einen Überlauf zum Mischsystem besitzen darf.

3.1.6 Schutzgut Klima/Luft :

Durch die Stellung der Gebäude in Nord-/Südrichtung wird der Kaltluftabfluss nicht gehindert.

Durch den hohen Grünanteil der Grundstücke und den geringen Versiegelungsgrad ist nur mit einer vernachlässigbaren Erhöhung der Temperatur d. Aufheizung zu rechnen.

3.1.7 Schutzgut Landschaftsbild :

Die geplante Bebauung grenzt von drei Seiten an eine bestehende oder bereits genehmigte Siedlungsbebauung an.

Der Erhalt des Gehölzbestands an der südlichen Geländekante gliedert die Siedlung in Ost-West Richtung und stellt eine optische Verbindung zum östlich angrenzende Wald her. Durch die Anreicherung des Gehölzbestands mit Laub- und Blütengehölzen wird das Landschaftsbild vielfältiger.

Die zu pflanzenden Obstbäume bereichern als typische Elemente der Kulturlandschaft ebenfalls das Landschaftsbild.

Ergebnis:

Auf eine weiteres differenziertes und schritt weises Vorgehen bei der Berücksichtigung der Eingriffsregelung kann verzichtet werden, da aufgrund der positiven Beantwortung der Fragen der Checkliste davon ausgegangen werden kann, dass eine differenzierte Bearbeitung zum gleichen Ergebnis führen würde. Durch die vorliegende Planung entsteht somit kein weiterer Kompensationsbedarf.

3.2 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung :

Die grünordnerischen Ziele und Maßnahmen setzen sich zusammen aus den im Vorfeld beschriebenen Maßnahmen (Pkt. 1-6):

- Erhalt und Aufwertung des Gehölzgürtels
- Pflanzung von Hecken zur Vernetzung und Bereicherung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen
- Pflanzung von Obstbäume als typische Elemente der Kulturlandschaft gliedern die Landschaft dienen als Lebensraum und Grundlage vor allem für Insekten und Vögel.
- Gliederung der Erschließungsstrasse und Betonung der einzelnen Grundstücke durch Pflanzung von einem Großbaum pro Eingangsbereich

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung durch Beschränkung auf prozentualen Anteil des Grundstücksfläche
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück
- Ausrichtung der Bebauung in Nord-Südrichtung, damit der Kaltluftabfluss nicht behindert wird; reduzierte Bodenbewegung durch Anpassung der Bebauung an die natürliche Topographie.

3.3 Zeichnerische und textliche Festsetzungen :

(s. GOP Plan vom 10.04.2005 sowie textliche Festsetzungen Seite)

3.4 Umsetzungsvorschläge, Pflege- und Entwicklungsziele :

Folgende Maßnahmen müssen vom Eigentümer vor der Durchführung der Bebauung ausgeführt werden:

Fällung der Bäume im Winter vor der geplanten Bebauung (ab 1. Oktober bis 28. Februar entspr. §13e BayNatSchG)

Erstellung eines fachgerechten Baumschutzes nach DIN 18920 bzw. RAS-LG4 1 Woche vor Beginn der Bauarbeiten.

Umbau des südlichen Gehölzgürtels durch Entnahme von ca. 60 % der bestehenden Kiefern und Neupflanzung von Laubgehölzen gemäß Festsetzung des GOP's: Zeitpunkt Herbst 2005 bis Herbst 2006

Pflanzung der Einzelbäume und Hecken mit Pflanzbindung, sowie der zu pflanzenden Obstbäume zum erst möglichen Pflanzzeitpunkt nach der Fertigstellung der Bebauung durch den Grundstückseigentümer.

6. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Parzellierung der Grundstücke wird bodenordnerische Maßnahmen notwendig machen, die jedoch von Privat durchgeführt werden.

7. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über die bestehende Sammelentwässerung an die zentrale Kläranlage der Gemeinde Traitsching angeschlossen. Das Schmutzwasser wird im Mischsystem entsorgt. Das Niederschlagswasser wird hauptsächlich über Versickerung entsorgt (siehe Pkt. 3.1.5 / S. 17).

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt über die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Cham.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde gewährleistet.

Die Energieversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EON gesichert.

Die Stromanschlüsse der einzelnen Haushalte erfolgt durch Erdkabel.

Teil 2

Umweltbericht

Der Umweltbericht wird erstellt um die umweltrelevanten Belange der Bebauungsplanänderung und –erweiterung Wilting/Gemeinde Traitsching/Landkreis Cham zu beurteilen.

Der nachfolgende Umweltbericht wird aus dem vorher beschriebenen Grünordnungsplan entwickelt und ergänzt diesen um weitere umweltrelevanten Belange, wobei vor allem der Planungsprozess nochmals geschildert werden soll und ein Vergleich einer Entwicklung ohne und mit Umsetzung des Bebauungsplans zusätzlich beschrieben wird.

1. Allgemeines und Anlass der Planung

(s. Einleitung GOP)

2. Datengrundlagen

(s. Einleitung GOP)

3. Eckdaten des Planungsgebiets

Grundstücksgröße ca. 0,35 ha, Südhang

Aufteilung in Parzellen zu Größen von ca. 850 bis ca. 1500 m²

4. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

4.1 Natur- und stadträumliche Gliederung:

(s. GOP Pkt. 2 Bestandsbeschreibung)

Der Naturraum wird als Falkensteiner Vorwald bezeichnet. Die Siedlungsentwicklung der letzten 30 Jahre hat im gesamten Bayerischen Wald die Zersiedelung und Durchmischung der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den besiedelten Flächen stark erhöht. Diese wird im Planungsgebiet noch verstärkt durch die im Gebiet bereits traditionell vorherrschenden Streusiedlungen.

4.2 Topographie:

Höhenlage ca. 430 bis 443 über NN, Südwestexposition

Hang fällt in südwestlicher Richtung, in der oberen Hälfte ca. 1:8 (7 Grad),

in der unter Hälfte ca. 1:3 (18 Grad). Diese Exposition ist für die Besiedlung gut geeignet. Eine traditionelle Nutzung dieser Hänge stellt die Bewaldung dar. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der Hanglage nicht sinnvoll.

4.3 Geologie und Boden

Das Ausgangsgestein besteht aus Graniten und Gneisen der kristallinen Grundgebirgslandschaft. Die Böden setzen sich aus Braunerde und ihren Begleitböden wie Ranker, Quellgley, Pseudogley und im Planungsgebiet wahrscheinlich aus Hanggley zusammen. Der Nährstoffgehalt dieser Böden ist gering bis zufriedenstellend. Diese Bodenarten sind für den Falkensteiner Vorwald typisch und stellen keine Besonderheit dar. Sie weisen keine besonderen bzw. außergewöhnlichen Empfindlichkeiten auf.

4.4 Klima

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 7 bis 6,5 Grad Celsius, der jährliche Niederschlag beträgt zwischen 750 – 900 mm.

Durch die Hanglage des Planungsgebietes ist ein erhöhter Luftaustausch zu erwarten, welcher möglichst zu erhalten ist.

4.5 Wasser

Es liegen keine Daten über den Grundwasserspiegel bzw. evt. anstehendes Schichtenwasser vor. Vernässungen, die durch anstehendes Hangwasser hervorgerufen werden könnten, wurden nicht festgestellt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Bodenuntersuchung durchzuführen.

4.6 Arten- und Biotopschutz

Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein kartiertes Biotop, es grenzt auch kein Biotop an. Bestehende Vegetation s. GOP Pkt. 2 Bestandsbeschreibung.

Die vorgefundene Flora und Fauna weist keine besonderen Arten auf, der Vernetzungsfunktion zwischen Siedlung und Wald kommt höhere Bedeutung zu.

Die im Osten angrenzende Fläche wird langfristig als Wald genutzt werden, da diese Nutzungsform in der Waldfunktionskarte und im Flächennutzungsplan eingetragen ist.

4.7 Landschaftsbild:

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von einer kleingliedrigen Mischung aus landwirtschaftlichen Flächen mit Wäldern an den Hängen und Dörfern, die sich stark in die Fläche entwickeln und ist somit typisch für das Erscheinungsbild der Landschaft des Falkensteines Vorwalds.

Das Planungsgebiet ist vom Talraum aus nicht einsehbar.

4.8 Mensch und Emissionen

Im Osten des Untersuchungsgebiets verläuft die Bundesstrasse 20. Der Abstand zur Siedlung beträgt ca. 400m Da die Bundesstrasse jedoch im Einschnitt liegt und aufgrund des Abstandes dürften keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten sein.

4.9 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine bemerkenswerten Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

4.10 Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern

Die bestehende Vegetation hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie den Bodenschutz (Erosionsschutz, Retention von Niederschlagswasser).

Als Erholungsraum ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Es ergeben sich somit in diesem Zusammenhang keine relevanten Wechselbeziehungen. Positive Auswirkungen hat der östlich angrenzende Wald in bezug auf den Schutz vor Lärmemissionen der östlich gelegenen B 20.

5. Umweltauswirkungen

5.1 Voraussichtliche Entwicklung des Status quo ohne Umsetzung des B-Plans

Die Auswirkungen für die Entwicklung ohne Umsetzung des B-Plans sind nicht eindeutig vorauszusehen. Das Planungsgebiet befindet sich in Privateigentum und könnte in Zukunft von den Besitzern verschiedenartig genutzt werden.

Eindeutig ist die spätere Nutzung der westlichsten Parzelle (ca. 940m²). Diese wird bebaut werden, da hierfür ein gültiger Bebauungsplan vorliegt. Die Bebauung erfolgt allerdings in Ost-Westrichtung, das Wohngebäude ist mittig im Grundstück angeordnet. Die gründordnungsplanerischen Maßnahmen sind wesentlich geringer, wie im vorgeschlagenen Bebauungsplan:

Pflanzgebot: 1 Laubbaum oder Obstbaum per 200 m², die Auswahl der vorgeschlagenen Pflanzen enthält einen hohen Anteil an Ziersträuchern, wie z.B. Weigelie, Kolkwitzie oder Forsythie.

Bei Realisierung gemäß dem bestehenden Bebauungsplan ergeben sich somit verglichen mit der zu beurteilenden Bebauungsplanänderung und –erweiterung negative Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Klima (Behinderung des Kaltluftabflusses durch Ost-West-Stellung der Baukörper) und Arten- und Biotopschutz (Verwendung nicht standortheimischer Gehölze)

Eine mögliche Entwicklungsart der beiden östlichen Parzellen (Größe ca. 2600m²) wird im Folgenden aufgezeigt:

- 1-schürige Mahd des Nordteils, Mähgut wird weiterhin am Rande des Kiefernwäldchens kompostiert, Nutzung der Kiefern und Entwicklung eines Kleingehölzes durch Sukzession. Die Fläche des Wäldchens könnte nach Entnahme der Kiefern jedoch auch gerodet werden und dann gemäht werden. Eine Möglichkeit der wirtschaftlichen Nutzung dieser beiden Parzellen ist schwer vorstellbar.

Eine Aufforstung dieser Restfläche dürfte aufgrund der geringen Flächengröße, die sich durch die zu den bereits bebauten Grundstücken einzuhaltenden Abstandsflächen von einer Baumlänge nochmals reduziert, entfallen.

Aus diesem Szenario dürfte ersichtlich werden, dass sich die Fläche ohne die Eingriffe durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändern dürfte. Es tritt wahrscheinlich keine nennenswerte Verbesserung für die Umwelt ein, jedoch auch keine wesentliche Verschlechterung.

5.2 Umweltauswirkungen für die Schutzgüter bei Umsetzung des Bebauungsplans

5.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Vegetation wird im bebauten Teil komplett zerstört, der restliche Teil kann gärtnerisch überformt werden, d. h. die Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden reduziert und verändert.

Ebenso können Lebensraum vernetzende Strukturen durch die Bebauung und die Einzäunung der Grundstücke zerstört werden.

5.2.2 Schutzgut Boden

Im bebauten Teil wird die natürliche Bodenschichtung zerstört. In den Flächen, die an die Bebauung angrenzen, muss das vorhandene Gelände an die Baukörper angepasst werden, die dafür nötigen Bodenbewegungen stören ebenfalls die natürliche Bodenschichtung.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung wird in den Grundwasserhaushalt eingegriffen, d.h. die Neubildung wird reduziert. Es könnte Schichtwasser angeschnitten werden, wobei dies beim bisherigen Erkenntnisstand nicht zutreffen wird. Vor der Bebauung sind jedoch Bodenuntersuchungen durchzuführen.

5.2.4. Schutzgut Klima/Luft

Die Behinderung des Luftaustausches durch die geplante Bebauung ist denkbar. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die notwendigen Erschließungsflächen ist in sehr geringem Umfang möglich.

5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild:

Die geplante Bebauung hat aufgrund ihres geringen Umfangs wenig Einfluss auf die Natur- und stadträumliche Gliederung des Siedlungsteils. Das Planungsgebiet ist von der Talseite aus nicht einsehbar und stört damit das Landschaftsbild nicht. Da es sich um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Baugebiets handelt, ist nicht von zusätzlichen negativen Auswirkungen auszugehen.

5.2.6 Menschen

Es wird neuer Wohnraum in bevorzugter Lage geschaffen, störende Einwirkungen auf die dort wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf Kultur – und Sachgüter zu erwarten.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Bebauung

(s. auch Pkt. 2, Abschnitt 1-6 GOP)

Im folgenden werden die Maßnahmen nochmals kurz beschrieben:

- Erhalt des Gehölzgürtels, Planung der Bebauung auf dem krautigen Vegetationsbereich verringert Lebensraumverlust und erhält Vernetzungsstruktur Wald/Siedlung
- Erhalt von 7 der 11 kartierten Einzelbäumen
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen verringert Störung der Lebensraumvernetzung
- Die Bebauung rückt in der östlichsten Parzelle eine Baumfalllänge vom angrenzenden Wald ab (23m).

- Einschränkung des Versiegelungsgrades durch Beschränkung der Bebauung auf max. 150 m²/Grundstück
- Bebauung wird auf den flacheren Hangbereich gelegt, die steileren Bereiche bleiben frei
- Entwicklung einer Gebäudeform, die die nötigen Erdbewegungen verringert
- Die Erschließungsstrasse wird mit einer minimalen Breite von 3,50 m, gebaut.
- Verringerung der Versiegelung durch Festlegung des Anteils der zulässigen befestigten Flächen auf 25 % der Grundstücksfläche, einschl. der bebauten Fläche
- Versickerung des Oberflächenwassers aus den versiegelten Belagsflächen auf dem Grundstück verringert negative Auswirkungen auf Grundwasserneubildung
- Sammlung des Dachwassers in einer Zisterne und Versickerung des überschüssigen Dachwassers verringert Verbrauch an Trinkwasser und trägt zur Grundwasserneubildung bei.
- Stellung der Gebäude in Nord-/Südrichtung verringert Barrierewirkung für Luftaustausch.
- Hoher Grünanteil der Grundstücke verringert die Aufheizung.
- Der Gehölzbestands an der südlichen Geländekante gliedert die Siedlung in Ost-West Richtung, die Bebauung ist von weitem nicht sichtbar.

6.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

(s. auch Pkt. 2, Abschnitt 1-7 GOP)

Im Folgenden werden die Maßnahmen nochmals kurz beschrieben:

- Aufwertung des Gehölzbestands durch Entnahme von Kiefern (ca. 60 %) und Artenanreicherung durch Neupflanzung von einheimischen und seltenen Laubgehölzen
- Erzielung eines mehrstufigen Aufbaus durch Pflanzung von einheimischen Sträuchern in den Randbereichen des Gehölzes.
- Pflanzung von Hecken an den Nord- Südverlaufenden Grundstücksgrenzen zur Förderung der Vernetzung der Lebensräume von Tier und Pflanze
- Strukturanreicherung durch Schüttung von Steinriegeln
- Neupflanzung von drei Walnussbaum als Ersatz für gefällte Kiefern
- Neupflanzung von Obstbäumen, Wild- , Zierobst oder Speierling als Ersatz für gefällte Bäume, zur Artenanreicherung und Verbesserung des Landschaftsbildes
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anreicherung des Gehölzbestands mit Laub- und Blütingehölzen

7. Planungsalternativen:

Im Vorfeld zur Erarbeitung dieses Bebauungsplans wurden zahlreiche Varianten der Gebäudestellung und des Gebäudestandortes diskutiert und untersucht. Die nahe liegende gleichartige Fortsetzung der Bauformen des bestehenden und gültigen Bebauungsplans wurde verworfen, da dieser eine hangparallele Stellung der Gebäude vorsieht und die Gebäude jeweils fast mittig in den Grundstücken angeordnet sind.

Die Gebäude können sich durch die hang abwärts gewählte Bauform und den sich daraus ergebenden Geschosssprung besser an die Hangneigung anpassen, die Erdbewegungen werden reduziert.

Durch das Ineinanderschieben von Garage und Wohnhaus entsteht ein kompakter Baukörper und dadurch eine geringere Versiegelung. Der Luftaustausch wird durch die Nord-/Süd - Stellung weniger behindert.

Die Zuordnung der Räume zum Garten wird durch die geplante Bebauungsform auch für die ost- und west liegenden Räume verbessert.

Der notwendige Abstand zum Wald kann durch die gewählte Bauform erzielt werden.

8. Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

8.1 Konzept der Planüberwachung (Monitoring) und Zusammenfassung

(s. auch GOP Pkt.9)

Die Überwachung der Durchführung der beschriebenen Maßnahmen zur Reduzierung der umweltrelevanten Eingriffe und zum Ausgleich der bestehenden Eingriffe erfolgt durch das Landratsamt Cham und durch die Gemeinde Traitsching.

Eine jährliche Kontrolle bzgl. Pflege der Pflanzungen erscheint sinnvoll, um das Erreichen der ökologischen Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten.

Weiterhin müssen kontrolliert werden :

Beschränkung des Versiegelungsanteils pro Grundstück

Versickerungseinrichtungen,

Ausbildung Zaunsockel

Da die Erstellung der Bebauungs- und Grünordnungsplanung in enger Abstimmung mit den Grundstücksbesitzern entstand und diese die Grundstücke auch selbst bebauen werden, sehen wir keine großen Konflikte bei der Umsetzung der geforderten Maßnahmen.

Entscheidende Eckpfeiler der vorliegenden Planung waren die enge Zusammenarbeit zwischen Architekten, Landschaftsarchitekten und Bauherrn. Dadurch wurden die Gebäude auf die weniger wertvollen und flacheren Grundstücksbereiche geplant und fast alle relevanten Grünstrukturen erhalten. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bereichern die Artenvielfalt und das Landschaftsbild.

6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Erschließungsstraße Straßenbreite 3,50 m	ca. 35 lfm x 250,-- € / lfm =	8.750,-- €
Wasserversorgung Hauptltg.	ca. 37 lfm x 85,-- € / lfm =	3.145,-- €
Hausanschlüsse	ca. 10 lfm x 75,-- € / lfm =	750,-- €
Abwasserversorg. Hauptltg.	ca. 37 lfm x 120,-- € / lfm =	4.440,-- €
Hausanschlüsse	ca. 10 lfm x 105,-- € / lfm =	1.050,-- €
Straßenbeleuchtung	<u>ca. 37 lfm x 55,-- € / lfm =</u>	<u>2.035,-- €</u>
		20.170,-- €

Satzung

zum Bebauungsplan : 1. Änderung und 2. Erweiterung Wilting / Nord-Ost

Nach § 10, Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23ff, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91, Bayerische Bauordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching den Bebauungsplan 1. Änderung und 2. Erweiterung Wilting / Nord – Ost als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 10. 04. 2005 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus :

1. *Übersichtsplan vom 10.04.2005*
2. *Lageplan mit integriertem Grünordnungsplan mit zeichnerischem und textlichem Teil*
3. *Regel- und Fallbeispiel*
4. *Umweltbericht*

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Traitsching, den 12.12.2005

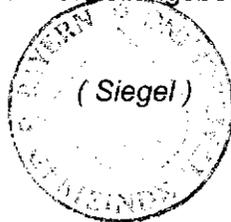
Gemeinde Traitsching

.....
Kraus, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1) **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung und 2. Erweiterung Wilting / Nord – Ost beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.



Traitsching, den 12.12.2005
Gemeinde Traitsching

.....
Kraus, 1. Bürgermeister

2) **Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2005 hat in der Zeit vom 13.05.2005 bis 16.06.2005 stattgefunden.

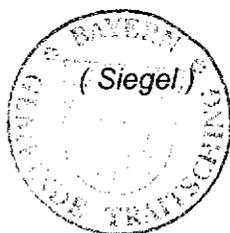


Traitsching, den 12.12.2005
Gemeinde Traitsching

.....
Kraus, 1. Bürgermeister

3) **Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2005 wurde in der Gemeinderatssitzung am 01.09.2005 gebilligt und mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2005 bis 28.10.2005 öffentlich ausgelegt.



Traitsching, den 12.12.2005
Gemeinde Traitsching

.....
Kraus, 1. Bürgermeister

4) **Satzung**

Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.10.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.04.2005 als Satzung beschlossen.



Traitsching, den 12.12.2005
Gemeinde Traitsching

.....
Kraus, 1. Bürgermeister

5) **Inkrafttreten**

Der angezeigte und vom Landratsamt nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 12.12.2005 gemäß § 10, Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gegeben.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel)

Traitsching, den 12.12.2005
Gemeinde Traitsching



.....
Kraus, 1. Bürgermeister