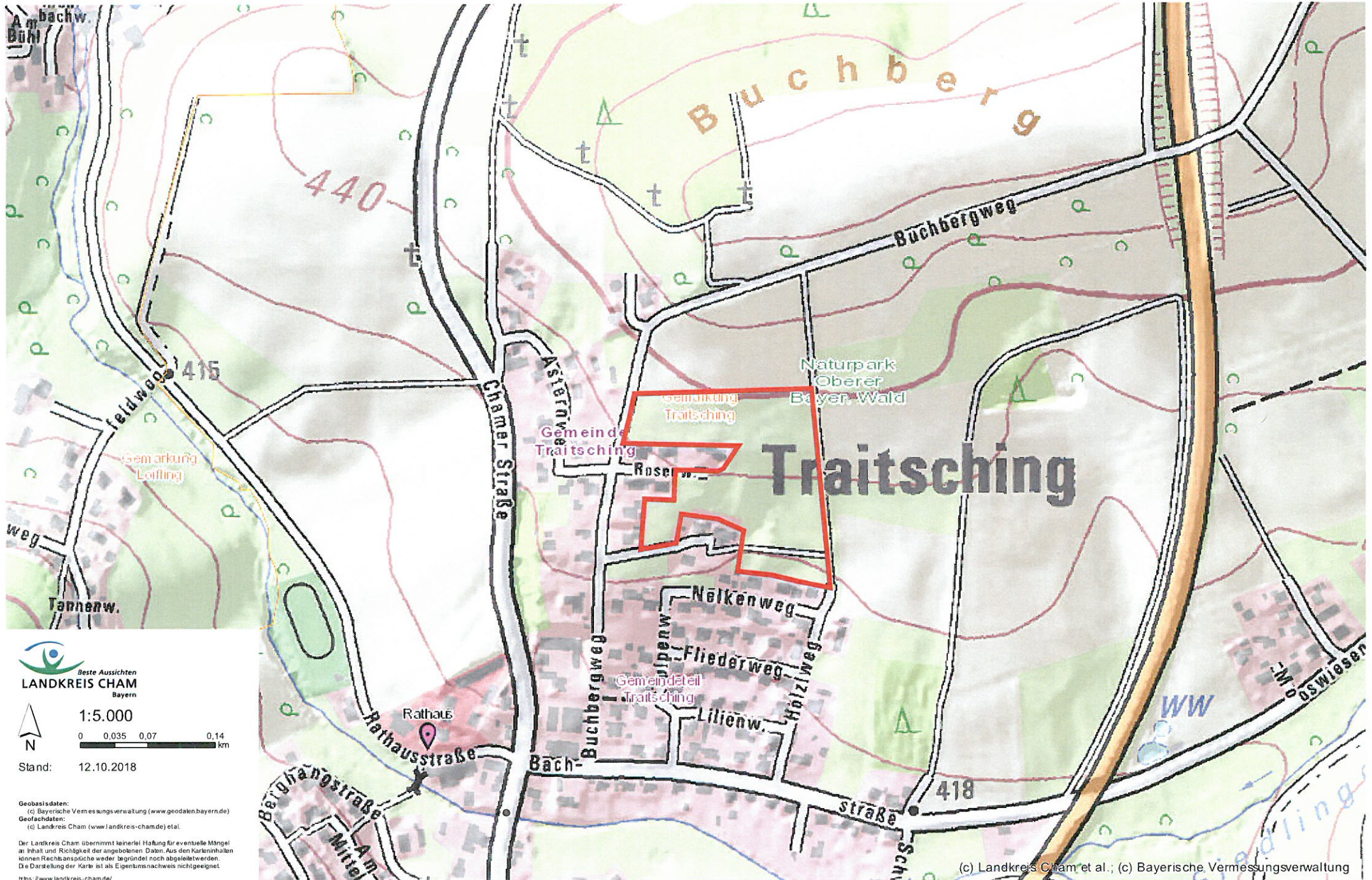
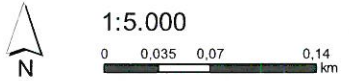


GeoBIS-Cham



Beste Aussichten
LANDKREIS CHAM
Bayern



Stand: 12.10.2018

Geobasisdaten:
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Geofachdaten:
(c) Landkreis Cham (www.landkreis-cham.de) et al.

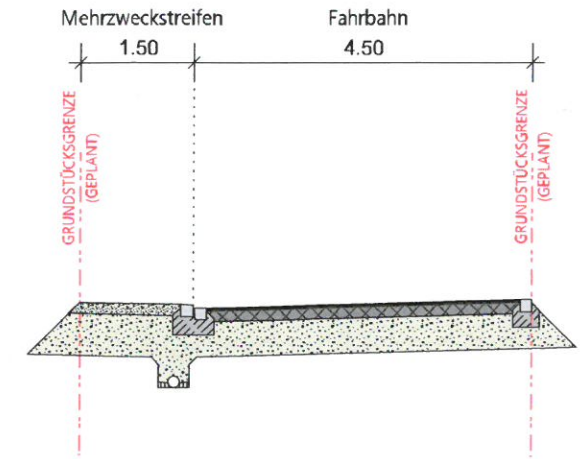
Der Landkreis Cham übernimmt keinerlei Haftung für eventuelle Mängel an Inhalt und Richtigkeit der angebotenen Daten. Aus den Karteninhalten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Die Darstellung der Karte ist als Eigenbrennansicht nicht geeignet.
<https://www.landkreis-cham.de/>

"Bebauungsplan Traitsching-Nord I - 4. Änderung und Erweiterung"

M= 1:1000

Regelquerschnitt Verkehrsflächen

M=1:100



WA	II
0.35	0.8
	o

(L) LSG-00579.01



Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNGSWESEN UND VERBUNDENE BEREICHEN

Gewerbepark Cham/Dünster Nord 3
D-93413 Cham

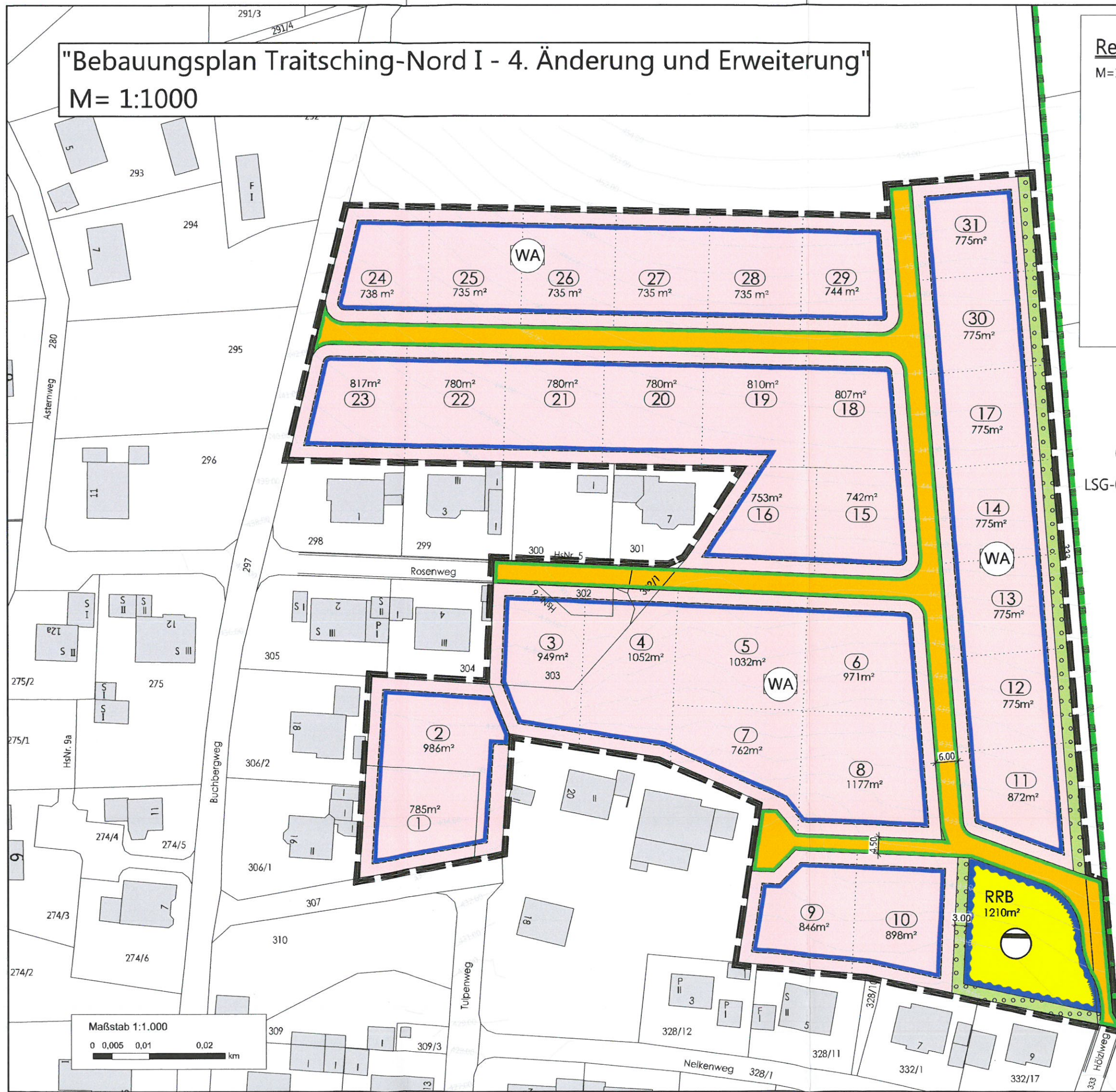
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieurs.de
e-mail: info@altmann-ingenieurs.de

Vorentwurf vom 16.10.2018
Entwurf vom 16.05.2019
Satzungsfassung vom 18.07.2019

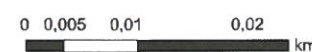
Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)



Maßstab 1:1.000



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7. Versorgungsanlagen



Abwasser (hier: Regenrückhalt mit gedrosseltem Ablauf)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



10.2 Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

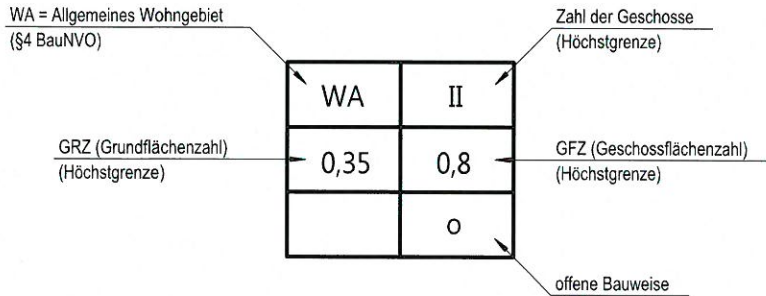


13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

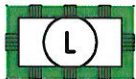
PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

15. Sonstige Planzeichen

-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- - - - - 15zvGSG vorgeschlagene Grundstücksgrenze



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

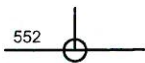


Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579.01)

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
821m²

Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie

Textliche Festsetzungen - Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Hinweis: Festsetzungen der 1. und 2. Erweiterung bzw. Änderung der Bebauungspläne 'Traitsching-Nord I' sind im gegenständlichen Geltungsbereich nicht weiter gültig.

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

Parzelle	Bauliche Nutzung
P1 – P31	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 sind nicht zulässig

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

Zulässige Grund-/ Geschoßfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	max. zulässige Zahl an Wohnungen in Wohnge- bäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
WA	max. 0,35	max. 0,8	2,0 pro Gebäude

Zahl der Vollgeschosse

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zugelassen ist Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

Höhe baulicher Anlagen

Nutzung	Wandhöhe Nebenanlagen (Garagen, Carports, sonstige Nebengebäude)	Maximale Wandhöhe Hauptgebäude	Maximale Firsthöhe Hauptgebäude
WA	max. 4,00m	max. 8,50m	max. 9,50m

Definition der Wandhöhe:

Die Wandhöhe, sowie analog die Firsthöhe ist zu messen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.

Weitere Festsetzungen zu den baulichen Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO i.V.m. Art. 81 BayBO.

Dächer

Hauptgebäude	Flachdächer sind nicht zulässig.
Garagen und Nebengebäude	Dachform, -deckung, und -neigung sind dem Hauptdach anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

Fassaden

Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen. Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche einen Anflug von Vögeln

weitgehend vermeiden (Broschüre des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Vogel-schlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen).

Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu be-lassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erforder-nisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

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

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu er-folgen.

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Fläche für die Abwasserbeseitigung sind die Errich-tung von Anlagen zur Behandlung, Verwertung und Ableitung von unverschmutztem Nieder-schlagswasser in Form einer Regenrückhalteanlage mit gedrosseltem Abfluss zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen und Nebengebäude in Grenzbebauung:	Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gül-tigen Fassung. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung. Bei Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze be-stehenden Nachbargebäude anzugleichen.
Stützmauern:	Stützmauern sind (als Trockenmauern aus Natursteinen auszubil-den) zugelassen. Entlang der Erschließungsstraße sind eventuelle Stützmauern mit einem Mindestabstand von 1,00m zur Grenze zu errichten. Stützmauern sollten möglichst mit Kletterpflanzen berankt und/oder hinterpflanzt werden, um diese gut in das Umfeld integrieren zu kön-nen.
Zäune:	Zugelassen als Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, Git-terzaun mit einer maximalen Höhe von 1.25m; Sockelausbildungen sind nicht zulässig.
Beleuchtung:	Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen zulässig. Flutlicht-anlagen sind unzulässig. Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für den öffentlichen Verkehrsbereich zu verwenden.
Aufschüttungen/ Abgrabungen:	Aufschüttungen in den Parzellen bis max. 1,50m und Abgrabungen bis max. 1,50m ab Oberkante Urgelände sind zulässig. Dabei entstehende Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:1,5 herzustellen.

Kollektoren und PV-Anlagen:	Materialien, welche zur Nutzung von Sonnenenergie notwendig sind, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist. Photovoltaik- und Solaranlagen sind in oder parallel auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.
Stellplätze und Garagen:	Die Anzahl der Stellplätze richten sich nach der GaStellV. Stell- und Parkplatzflächen sind soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt als wasserdurchlässige Flächen (z.B. Schotterungen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies – oder Splittdecke, Porenpflaster,...) auszubilden.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zugelassen.

Offenhalten der Böden, Versickern von Niederschlags-/Dachflächenwasser

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Anfallendes Niederschlags-/Dachflächenwasser ist weitgehend auf dem eigenen Grundstück (z. B. über Rückhaltegräben) zurückzuhalten. Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.

Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung des `Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe` anzuschließen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage zu erfolgen. Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham.

Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Textliche Festsetzungen - GRÜNORDNUNGSPLAN

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

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,00m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Großbaum und ein Kleinbaum sowie mindestens ein Gehölz unter 4,00m vorzusehen. Pro Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße mindestens ein Baum zu pflanzen. Ansonsten können die Baumstandorte frei gewählt werden.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen wird unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes die Anpflanzung von Bäumen der Pflanzliste 1 oder Sträuchern der Pflanzliste 2 festgesetzt.

Die Sträucher sind in Gruppen mit mindestens zweireihigen Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, die alle 20 m mit einem Baum 1. Ordnung oder 2 Bäumen der 2. Ordnung zu überstellen sind.

Der Abstand der einzelnen Strauchpflanzen zueinander beträgt 1,00 m, der Abstand der Gruppen zueinander beträgt mind. 3,00 m. Es sind mindestens 3 verschiedene Arten zu verwenden.

Besondere grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanz- oder Wiesenflächen auszubilden. Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen

entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Gehölzauswahlliste

Für die Pflanzungen auf den öffentlichen und privaten Freiflächen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig.

Liste 1 Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
	Obstgehölze aller Art

Liste 2 Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualitäten

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16cm Stammumfang, Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150cm Höhe

Sträucher:

- Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Landschaftsfremde Arten (nicht zu verwenden)

Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Ebenarten. Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z. B. Trauweide, Trauerbirke, Trauerbuche Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes sowie Kugel- und Bonsaiformen.

Pflege und Nachhaltigkeit

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Werden Bäume oder Sträucher entfernt, sind diese entsprechend der Artenliste zu erneuern.

Textliche Hinweise

Abfallentsorgung	Die Parzellen im neuen Baugebiet können von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Eigentümer der Parzellen 7, 9, 10, 31 müssen ihre Abstellbehälter zur nächstgelegenen für Abfallsammelfahrzeuge durchgängig befahrbaren Straße zur Abholung verbringen. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.
Abwasserentsorgung	<p>Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das abfließende Oberflächenwasser wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet, welcher in das zu errichtende Bauwerk zur Regenwasserrückhaltung mit gedrosseltem Ablauf zum vorhandenen Regenwasserkanal führt.</p> <p>Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Regenwasser über Zisternen ist anzustreben. Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren, unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu versickern. Gegen Rückstau aus dem Kanalnetz hat sich jeder Grundstückseigentümer in Eigenverantwortung selbst durch den Einbau geeigneter Anlagen zu schützen.</p>
Altlasten	Auf den Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Cham zu benachrichtigen.
Bauanträge	<p>Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die Planungshöhen in m ü.NN (oder NHN) darzustellen.</p> <p>Es wird empfohlen, die detaillierten Grünstrukturen mit dem Bauantrag festzulegen und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen.</p> <p>Tür- und Fensterausbildungen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch in die Fassadengestaltung einzupassen.</p>
Bodenschutz	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 verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Brandschutz	Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen.
Denkmalschutz	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 und 2 DSchG hinzuweisen.
Einfahrtsbereiche	Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist vom „Buchbergweg“, „Rosenweg“ und „Hölzlweg“ aus gesichert.

Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach sind zu beachten. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.
Lärmschutzmaßnahmen	Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulasträger nicht gestellt werden.
Landwirtschaft	Das neue Baugebiet grenzt im Norden und im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.
Leuchtmittel	Um eine weithin wirkende Lichtverschmutzung zu verhindern, soll ein sparsamer Einsatz von Außenleuchten erfolgen. Licht stört Flora und Fauna, mittlerweile wurde auch ein negativer Einfluss auf den Menschen nachgewiesen.
Nachbarschaftsrecht	Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
Spielplatz	Ca. 180m westliche des Geltungsbereich ist ein Spielplatz im Bestand vorhanden.
Gehölzentfernung	Entfernungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Vogelschutzzeit möglich.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) sind zu beachten. Liegen die Voraussetzungen für deren Anwendung nicht vor, so ist für die Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen.

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. Ist eine der beschriebenen Maßnahmen nötig, ist rechtzeitig vor Baubeginn das notwendige Verfahren durchzuführen. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Nach Art. 63 BayWG darf der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks dem außerhalb eines Bettes dem natürlichen Gefälle folgenden Abfluss von Wasser, das auf seinem Grundstück entspringt oder sich dort natürlich ansammelt (wild abfließendes Wasser)

- nicht so verändern, dass belästigende Nachteile für die tiefer liegenden Grundstücke entstehen.
- den natürlichen Zufluss wild abfließenden Wassers zu den tiefer liegenden Grundstücken nicht so verändern, dass belästigende Nachteile für die höher liegenden Grundstücke entstehen.

Das Planungsgebiet liegt an einer nach Süden geneigter Fläche. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.

Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrückrichtungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden. Geeignete Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sollten auf den privaten Grundstücken z. B. mittels Zisternen ausgeschöpft werden.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe zu beachten.

Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Geländehöhe zu legen.

Oberflächenwasser	Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in umgebende private Grundstücke abgeleitet werden.
Wild abfließendes Wasser	<p>Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).</p> <p>Es ist zu beachten, dass das natürliche Abflussverhalten nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen. Weiterhin sollten die Bauwerber wild abfließendes Wasser bei der Freiflächen- und Gebäudeplanung berücksichtigen.</p>
Schichtwasser	<p>Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich ist mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser 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. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation 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.</p>
Regenerative Energien	Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben.
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

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. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) 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.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,

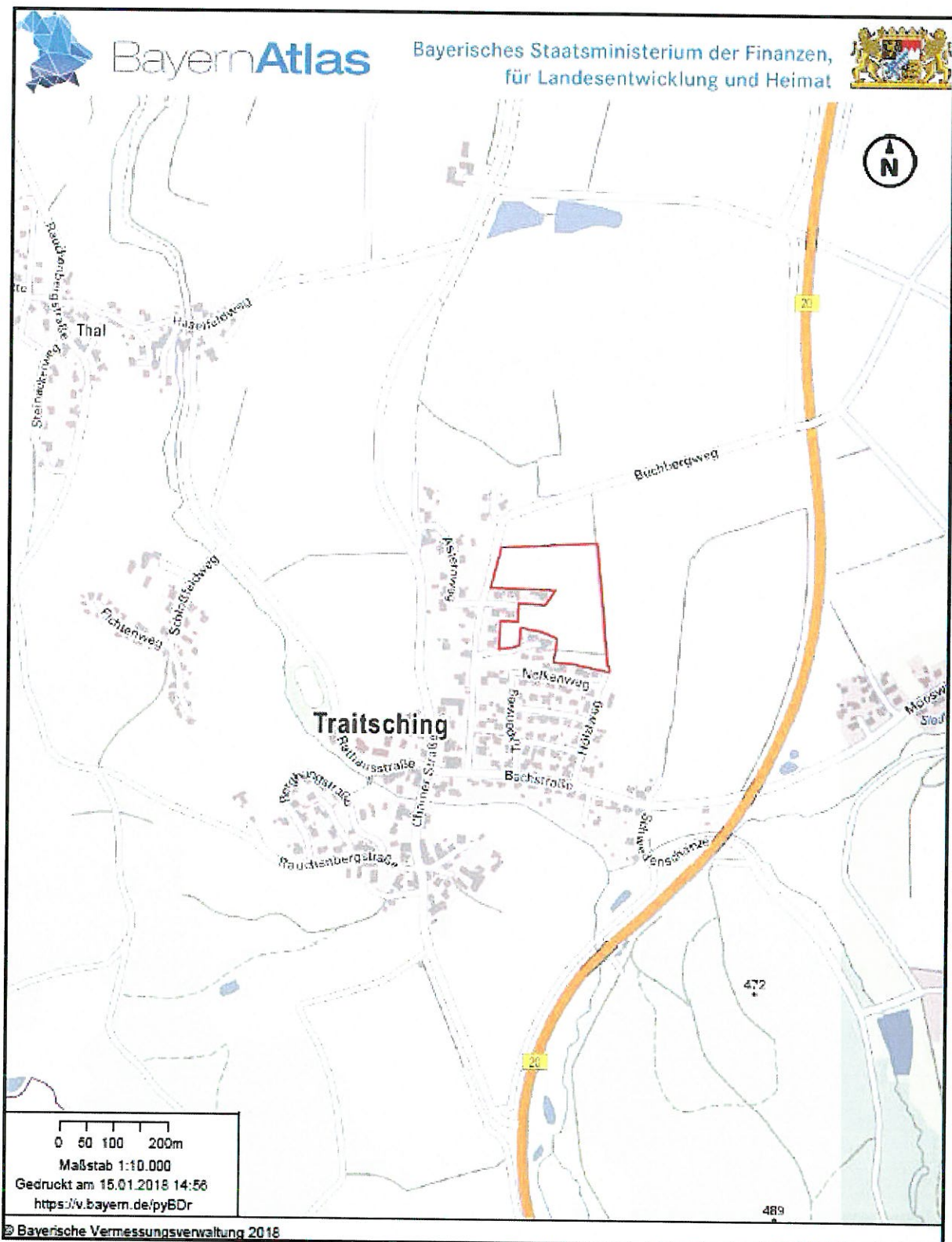
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort PT112 Bajuwarenstr. 4 93053 Regensburg Tel. 0800-3309747 in Verbindung setzt.

Versiegelung

Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.

Übersichtslageplan

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches mit integrierter Grünordnung.
Übersichtslageplan M = 1 : 10 000



Satzung zum Bebauungsplan „Traitsching-Nord I – 4. Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Traitsching

Aufgrund von § 10 Abs. 1 und § 13b des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching in öffentlicher Sitzung vom 18.07.2019 den Bebauungsplan „Traitsching-Nord I – 4. Änderung und Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Traitsching-Nord I – 4. Änderung und Erweiterung“ ist der Lageplan, die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Begründung, und Verfahrensvermerken vom 18.07.2019 maßgeblich.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 18.07.2019
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 18.07.2019

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Traitsching, den 22.07.2019


.....
Erster Bürgermeister Sepp Marchl



Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan „Traitsching-Nord I – 4. Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Traitsching

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Traitsching-Nord I – 4. Änderung und Erweiterung“ gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 13b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 15.01.2018 am 15.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG nach § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom 19.11.2018 bis 20.12.2018 stattgefunden. Hierauf wurde per Bekanntmachung vom 10.11.2018, ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel am 10.11.2018, hingewiesen.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG nach § 4 Abs.1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 16.10.2018 mit Anschreiben vom 09.11.2018 übersandt und eine angemessene Frist bis 20.12.2018 zur Äußerung gegeben.

4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 16.05.2019 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 16.05.2019 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2019 bis 02.07.2019 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 17.05.2019 am 17.05.2019 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Traitsching hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.07.2019 den Bebauungsplan „Traitsching-Nord I – 4. Änderung und Erweiterung“ mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfertigung vom 18.07.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Traitsching, den 18.07.2019


.....
Erster Bürgermeister Sepp Marchl



6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Traitsching-Nord I – 4. Änderung und Erweiterung“ wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 18.07.2019 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Traitsching, den 18.07.2019

.....
Erster Bürgermeister Sepp Marchl



7. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Traitsching-Nord I – 4. Änderung und Erweiterung“ durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 29.09.2020 am 30.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

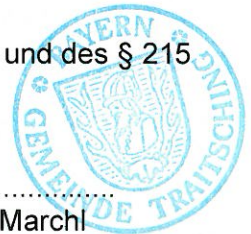
Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-05-0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-05-0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Gemeinde Traitsching, den 30.09.2020

.....
Erster Bürgermeister Sepp Marchl



8. PLANUNG

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
GmbH & Co. KG
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Gewerbepark Chammünster Nord 3
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenleure.de
e-mail: info@altmann-ingenleure.de