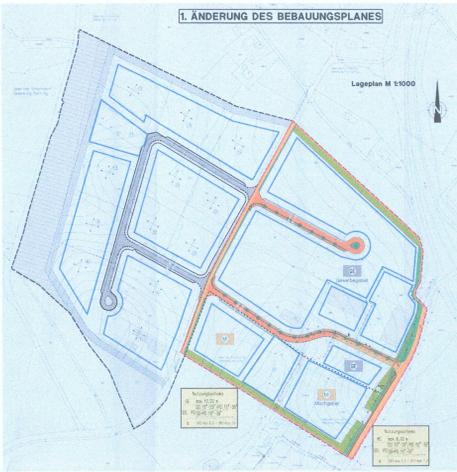
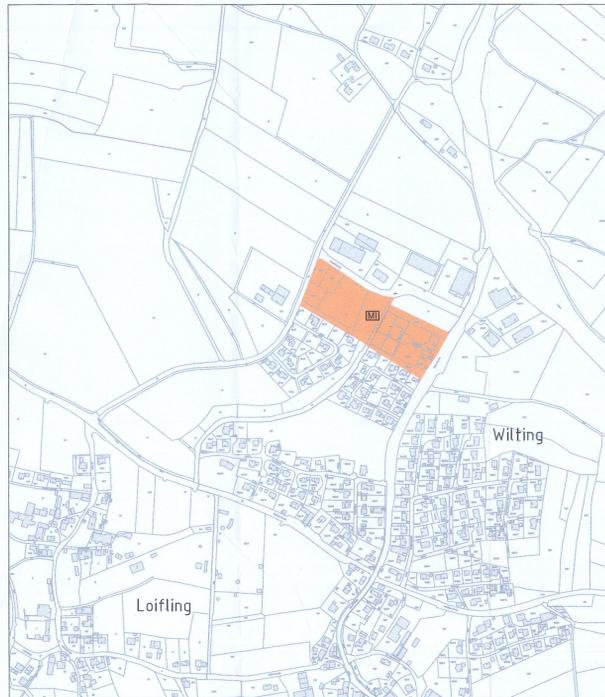


Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (ohne Maßstab)



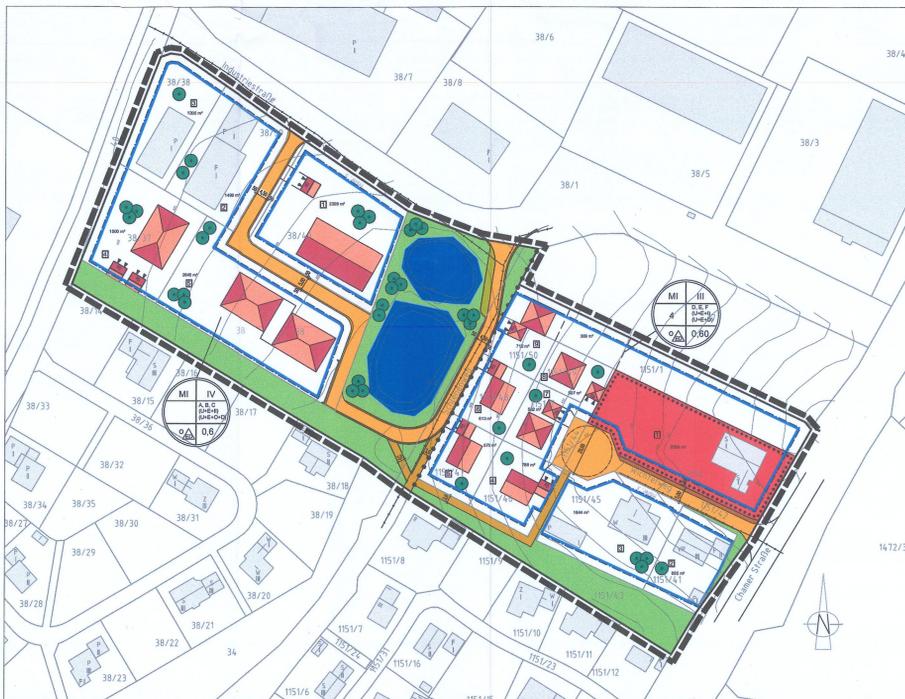
Übersichtsplan M 1: 5000



Zeichen für planliche Festsetzungen (PlanZV1990)

- Art der Nutzung
 - MI Mischgebiet gemäß §6 BauNVO 1990/2013
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 Maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6
 - 1,2 Maximale zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeindebedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Grünflächen
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - Hauptversorgungsleitung (Wasser)
 - Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zeichenerklärung Planliche Hinweise
 - Gehwegflächen
 - Schotterflächen
 - Multifunktionsfläche
 - Hauptgebäude (geplant)
 - Nebengebäude (geplant)
 - Grundstücksgrenzen (vorgeschlagen)
 - Gebäude und Nebengebäude (Bestand)
 - Flurnummern
 - Parzellennummern
 - Höhenschichtlinien
 - Zufahrten für Tiefgarage

2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Pfahl" 1: 1000



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Gliederung nach § 1 Art. 4 BauNVO (1990)
 - Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: 0,6
 - GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl: 1,2
 - max. 3 Vollgeschosse zulässig
 - die max. Wandhöhe sind in der Planzeichnung Geländeschritt in Abhängigkeit des Gebäudetyps geregelt (H, Definition siehe Art. 6 BayBO).
- Bauweise
 - offene Bauweise
- Abstandsflächen
 - Die Geltung der Vorschriften Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungserlasses wird angeordnet.
- Bauliche Gestaltung der Gebäude
 - Hauptgebäude:
 - Finstrichung Die Finstrichung ist frei wählbar
 - Dachformen ausschließlich gem. Art. 6 Abs. 8 Punkt 3 BayBO zulässig
 - Zwerchgebäl sind in einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig
 - Dachneigung max. Dachneigung: 0° - 38°
 - Nebengebäude, Garagen:
 - Garagenstandort nicht zwingend vorgegeben
 - Dach Bezüglich der Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen
 - Dach Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück auszuweisen
 - Stellplätze gem. Art. 6(9) Abs. 1 BayBO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen Nebengebäude errichtet werden
 - Nebengebäude Bei Gebäuden an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der "nachbauende" Nachbar in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.
 - "Nachbauende"
 - Garagenzufahrt Tiefe der Garagenzufahrt mind. 5,00 m
- Versorgungsleitungen
 - die Versorgungsleitungen haben grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen
- Abwasserbeseitigung
 - Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Traitsching anzuschließen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser wird in den best. Rückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt abgegeben. Die Nutzung von Regenwasser für Bewässerung oder Toilettenspülung wird empfohlen

8. Grünordnerische Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt

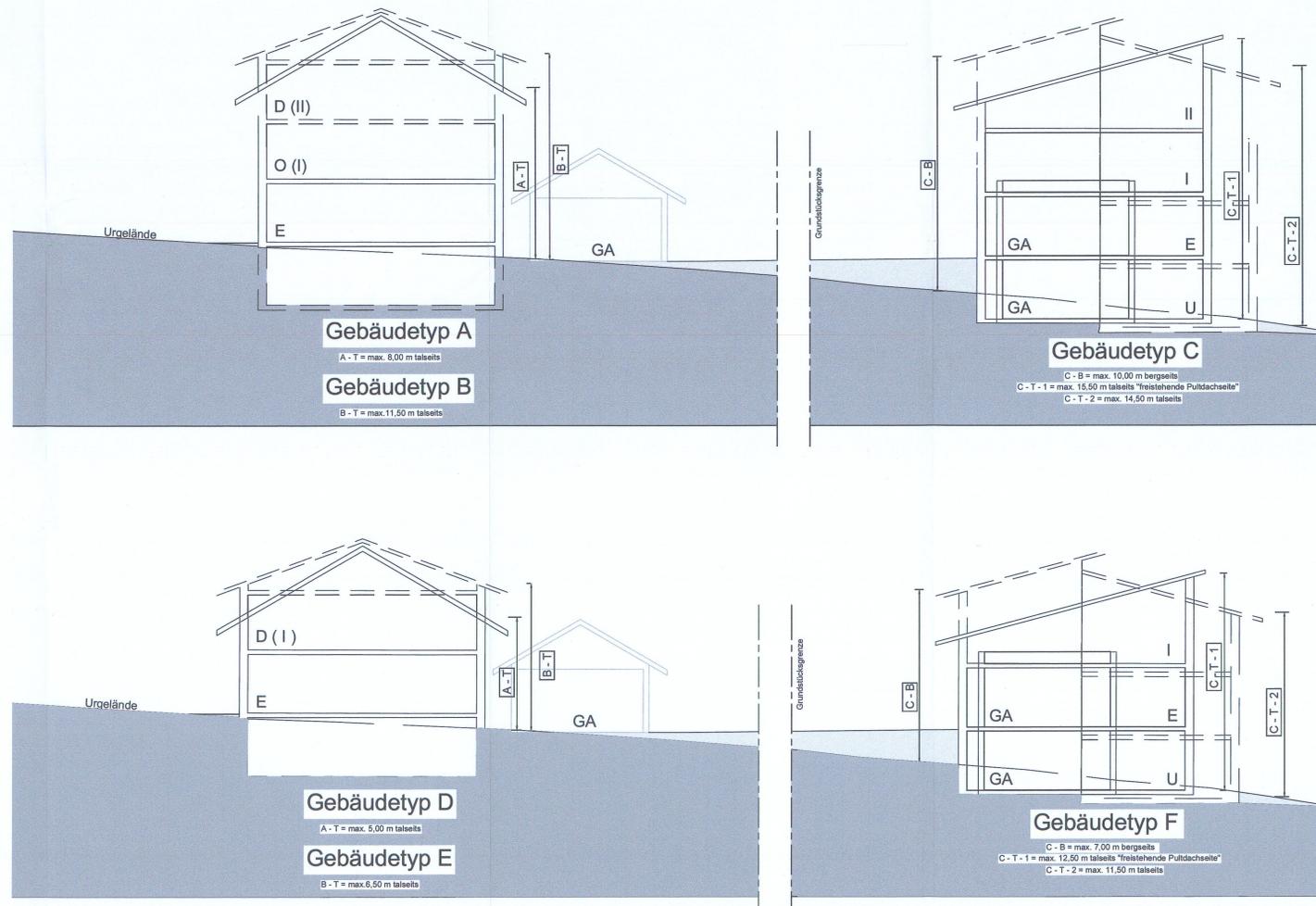
- Bei den nachfolgend aufgeführten Grünordnerischen Maßnahmen ist die unten angeführte "Pflanzliste" zur Auswahl heranzuziehen
- Alle Parzellen sind zur freien Landschaft in Form einer frei wachsenden Pflanzhecke aus heimischen Laubbäumen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen.
- Alle 2,00 m ist ein Strauch und alle 10 fdm ein einheimischer Laub- oder Obstbaumstamm zu pflanzen.
- Eingrünung der privaten Bereiche: Die Bepflanzung der Gärten der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubbäumen erfolgen. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaumstamm zu pflanzen.
- Die Pflanzung landschaftsfremder, hochwüchsiger Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelgefärbung sind unzulässig.
- Es empfiehlt sich mittel- und kleinblütige Baumarten zu pflanzen.
- Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- Grenzabstand von Pflanzen und Bäumen regeln sich nach Art. 47 (1) AGBGB
- Öffentliche Grünflächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Artenliste:

- | | | |
|------------------------|---------------------|--|
| Bäume | Acer pseudoplatanus | Corylus avellana |
| Bergahorn | Acer patanoides | Lonicera xylosteum und nigra |
| Spitzahorn | Acer campestre | Cornus sanguinea |
| Feldahorn | Quercus robur | Prunus spinosa |
| Stieleiche | Quercus robur | Viburnum opulus und lantana |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia | Eunymus europaeus |
| Bergulme | Ulmus glabra | Ribes nigrum |
| Tilja | Tilia cordata | Rosa canina, multiflora |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos | rubiginosa, hugonis, pendulina |
| Sandbirke | Betula pendula | Sambucus nigra und racemosa |
| Kirsche | Prunus avium | Salix alba, caprea, triandra, fragilis, |
| Eiche | Fraxinus excelsior | cinerea, vitinialis |
| Rotbuche | Fagus sylvatica | Prunus padua |
| Zitterpappel | Populus tremula | Kreuzorn |
| Silberweide | Salix alba | Rhamnus catharticus |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa | Feulbaum |
| | | Siedelbast |
| | | Pflaferkloppchen |
| | | Liguster |
| | | Vogelbeere |
| | | Symptlocarpus albus, orbiculatus und chaenaultii |
| | | |
| Sträucher | | |
| Haselnuss | | |
| Heckenkirsche | | |
| Hartriegel | | |
| Schneebeil | | |
| Pflaferkloppchen | | |
| Schwarze Johannisbeere | | |
| Wildrosen | | |
| Holunder | | |
| Strauchweiden | | |

Geländeschritt & Darstellung zulässiger Gebäudetypen

Schnitt als Gestaltungsbeispiel M 1: 100



9. Stützmauern

- Stützmauern ohne Grenzabstand sind mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- Die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. In diesem Zusammenhang ist auch die Auffüllung des "nachbauenden" Nachbarn gegen die vorhandene Stützmauer zulässig.
- Sichtbar bleibende Teile sind aus regional typischem Naturstein oder als Stein-Blöcken herzustellen und zu begrünen.
- Abstärkungen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben stichschräg auszubilden.
- Stützmauern und deren evtl. erforderliche Abstärkungen sind im Eingabeplan mit Angaben zur konstruktiven Ausbildung darzustellen. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen wird hingewiesen.

10. Stell- und Lagerflächen

- Flächen für Lager-, Parkflächen, Zufahrten, Zugänge sowie Betriebsflächen sind auf das Mindestmaß zu beschränken.
- 2 Pkw-Stellplätze und Lagerflächen im Freien sind versicherungsfähig auszubilden. Ausgenommen sind die Flächen, die durch die gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordern.

11. Lärmschutz

- bei Mischgebieten:
 - tagsüber (von 06.00 - 22.00) 60 dB(A)
 - nachts (von 22.00 - 06.00) 45 dB(A)

Für Anlagen, die im geplanten Gebiet errichtet werden, sind Maßnahmen z.B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach- und Torkonstruktion zu ergreifen, damit die o.g. Immissionswerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden

12. Einfriedungen

- Zulässig sind Maschendraht-, Drahtzäune und alle Metallzäune mit einer max. Höhe von 2,0 m. Einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Einzünungen sind sockellos (Pfundfundamente) und mit einem Abstand von 15 cm zum Boden auszuführen. Für sicherheitsrelevante Objekte sind Ausnahmen zulässig. Diese sind mit dem Bauantrag einzureichen.

13. Sonnenenergienutzung

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Im Mischgebiet sind aufgeständerte Anlagen nicht zulässig.

14. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind an einer Gebäudeseite auf eine gemeinsame Fläche von 20 m² zu beschränken. Sich bewegende Werbeanlagen, Blink- oder Wechselbeleuchtung, Lauf- oder Kletterstrahlen sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben unzulässig.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching hat in der Sitzung am 22.06.2017 die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2017 ordentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in der Fassung vom 28.08.2017 hat in der Zeit vom 05.10.2017 bis 03.11.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in der Fassung vom 28.08.2017 hat mit Schreiben vom 05.10.2017 mit Fristsetzung bis 03.11.2017 stattgefunden.

Zu den Entwürfen der Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in der Fassung vom 11.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2019 mit Fristsetzung bis 05.04.2019 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in der Fassung vom 11.02.2019 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 in der Zeit vom 04.03.2019 bis 05.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.05.2019 die Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2019 als Satzung beschlossen.

Traitsching, den 27.05.2019
Sepp Marchl, 1. Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Am Pfahl" Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Gemeinde Traitsching - Landkreis Cham - Reg. Bezirk Oberpfalz

Fraumbel

Auf Grund der §2 Abs. 1 und §10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung BayBO erlässt die Gemeinde Traitsching für die Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in Wilting folgende

Satzung §1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1: 1000 vom 16.05.2019 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil 1: 1000 vom 16.05.2019 einsch. Übersichtsplan M1: 5000 und textlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Pfahl" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Pfahl" werden aufgehoben. Es gelten die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Pfahl".

§3 Inkrafttreten

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

Traitsching, den 27.05.2019
Sepp Marchl, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

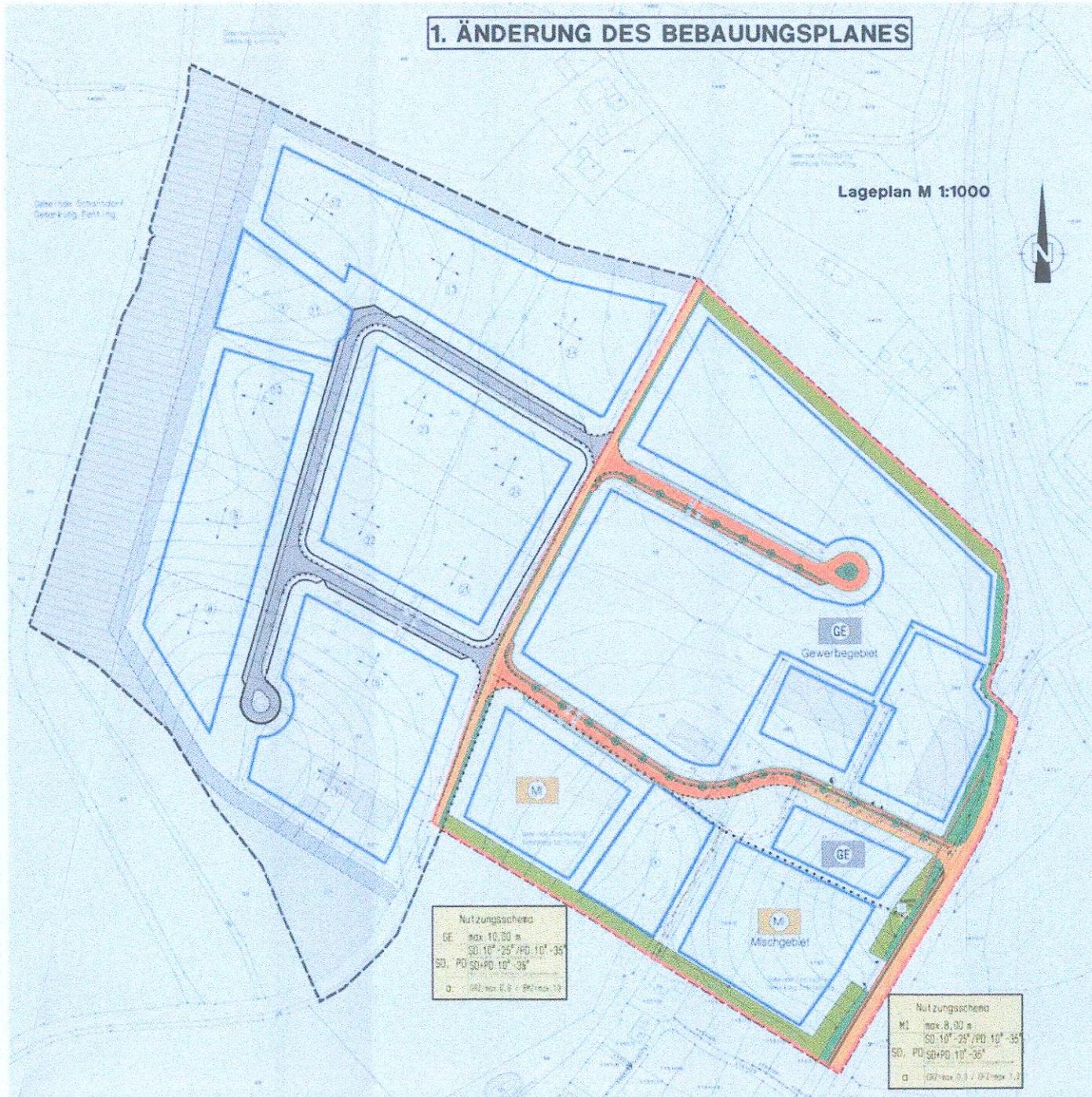
Traitsching, den 16.05.2019

BAUUEBERWACHUNG - ECKL
Planung & Ausarbeitung • Online Baueberwachung • 24h-Überwachung
Baueberwachung • Digitalisierung

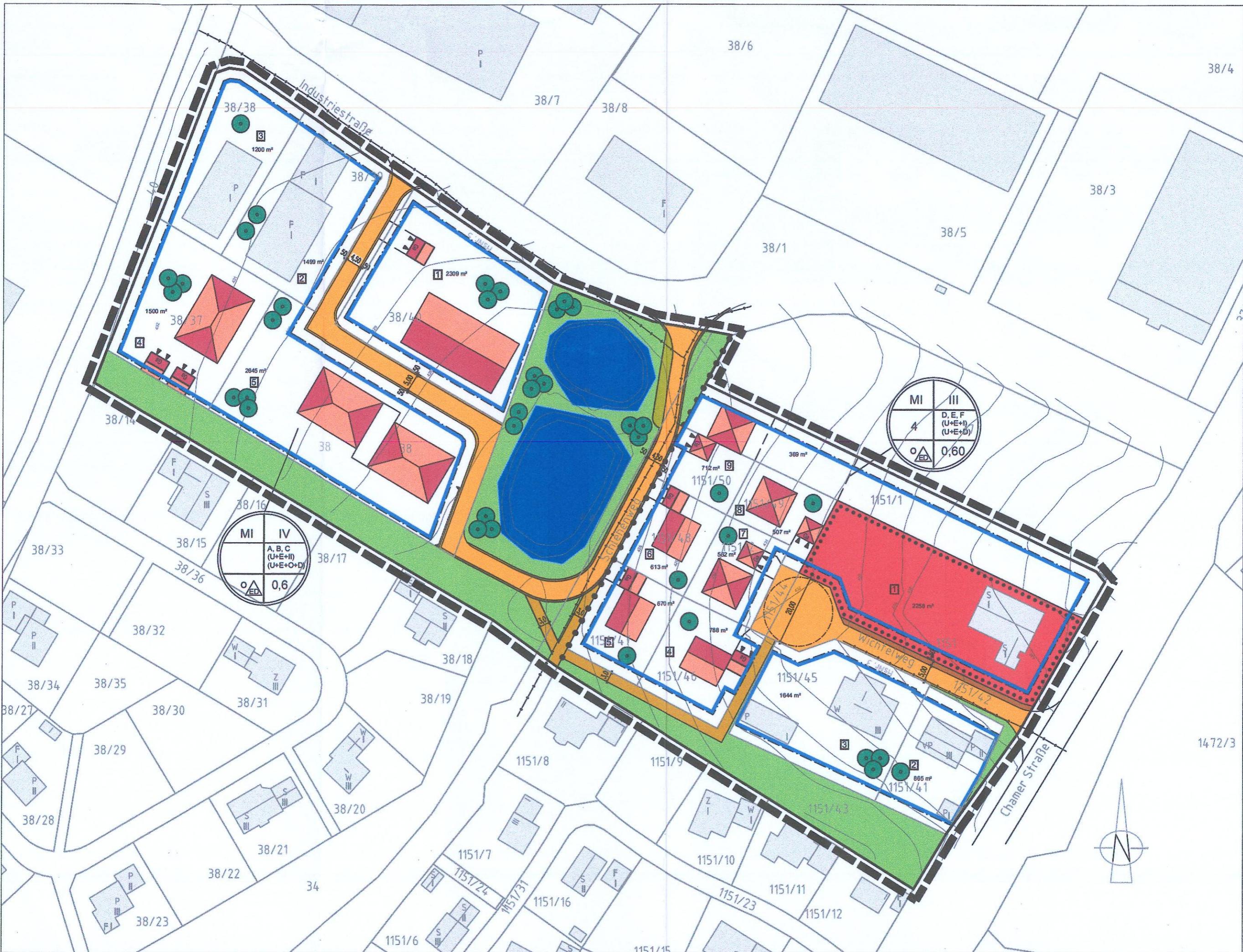
UVB
Baustellen

BAU-ALARMSTATION
Kundennummer 1
09 107 400000
Tel. +49 91 94 44 44 44
Fax. +49 91 94 44 44 44
Mail. +49 91 151 150 150 151

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (ohne Maßstab)

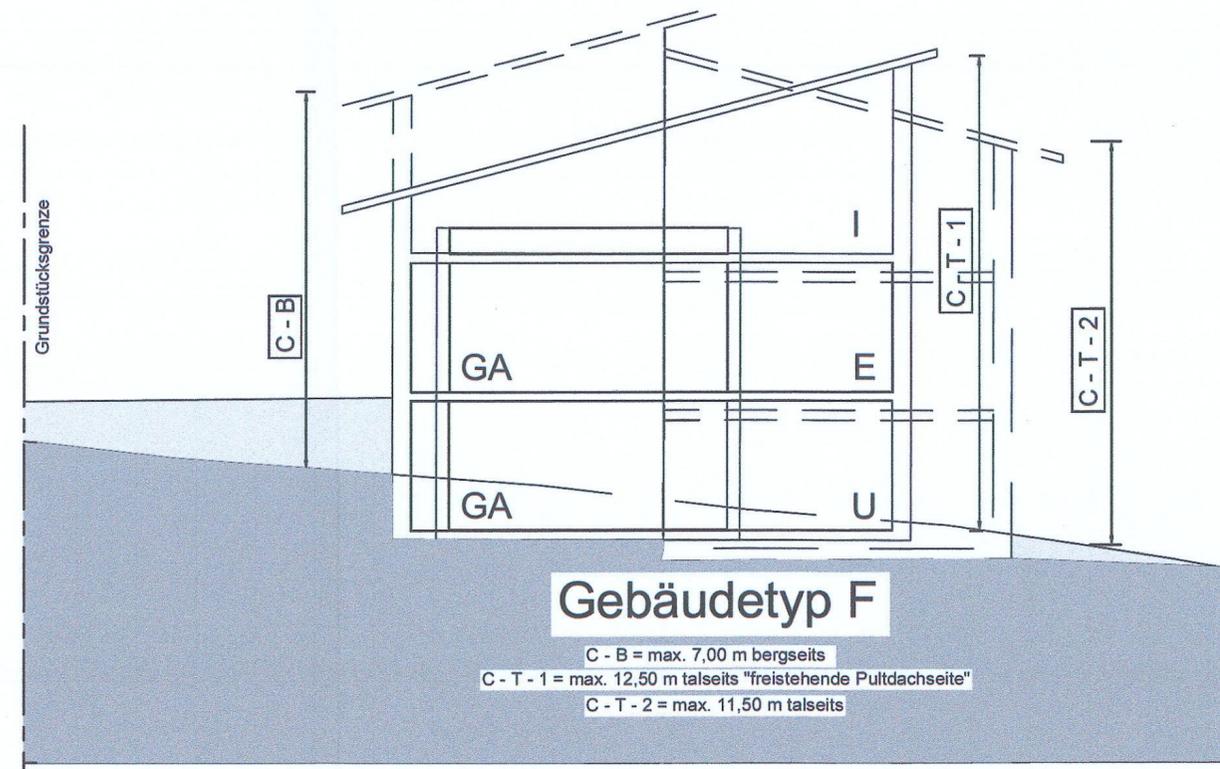
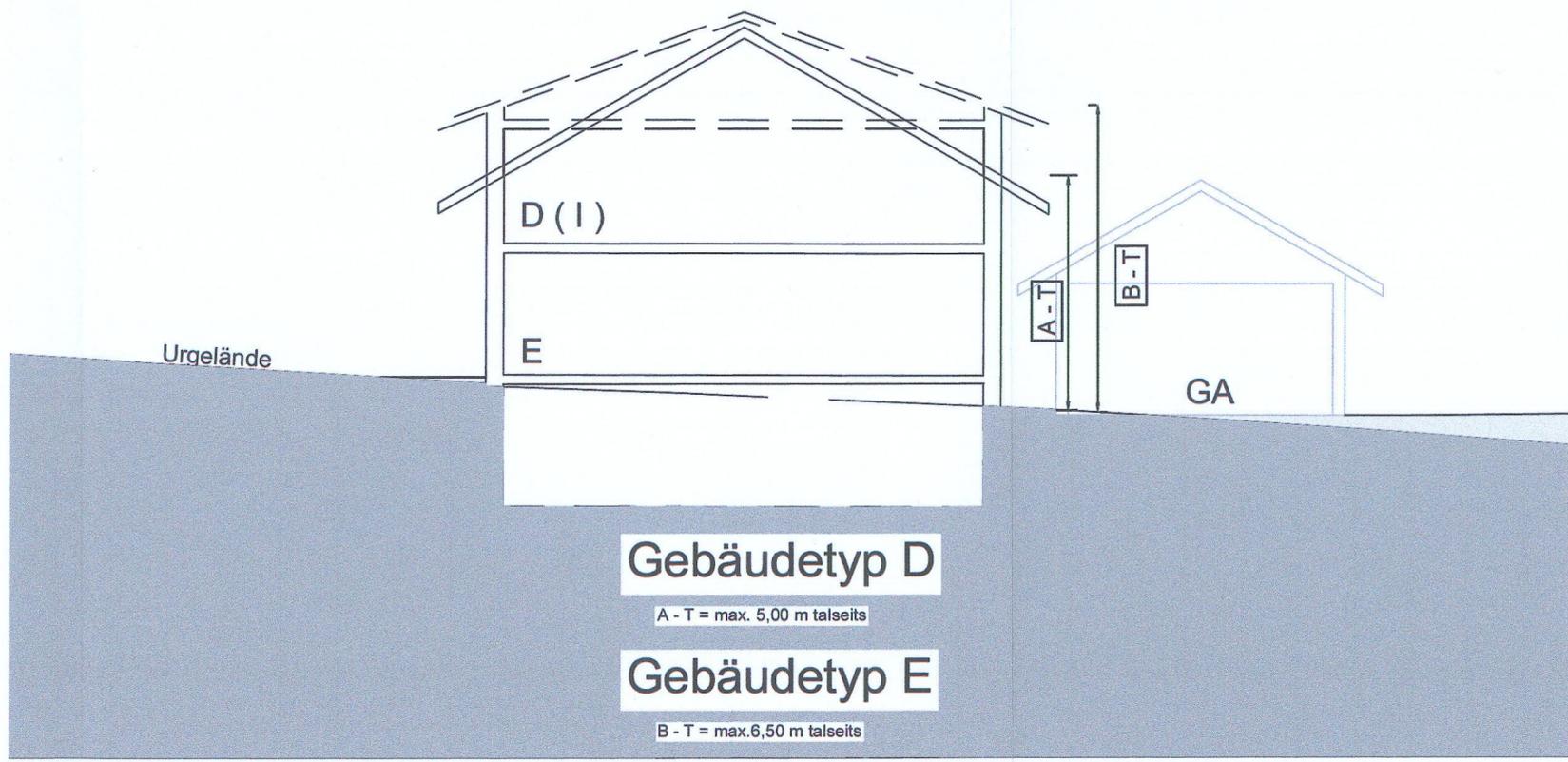
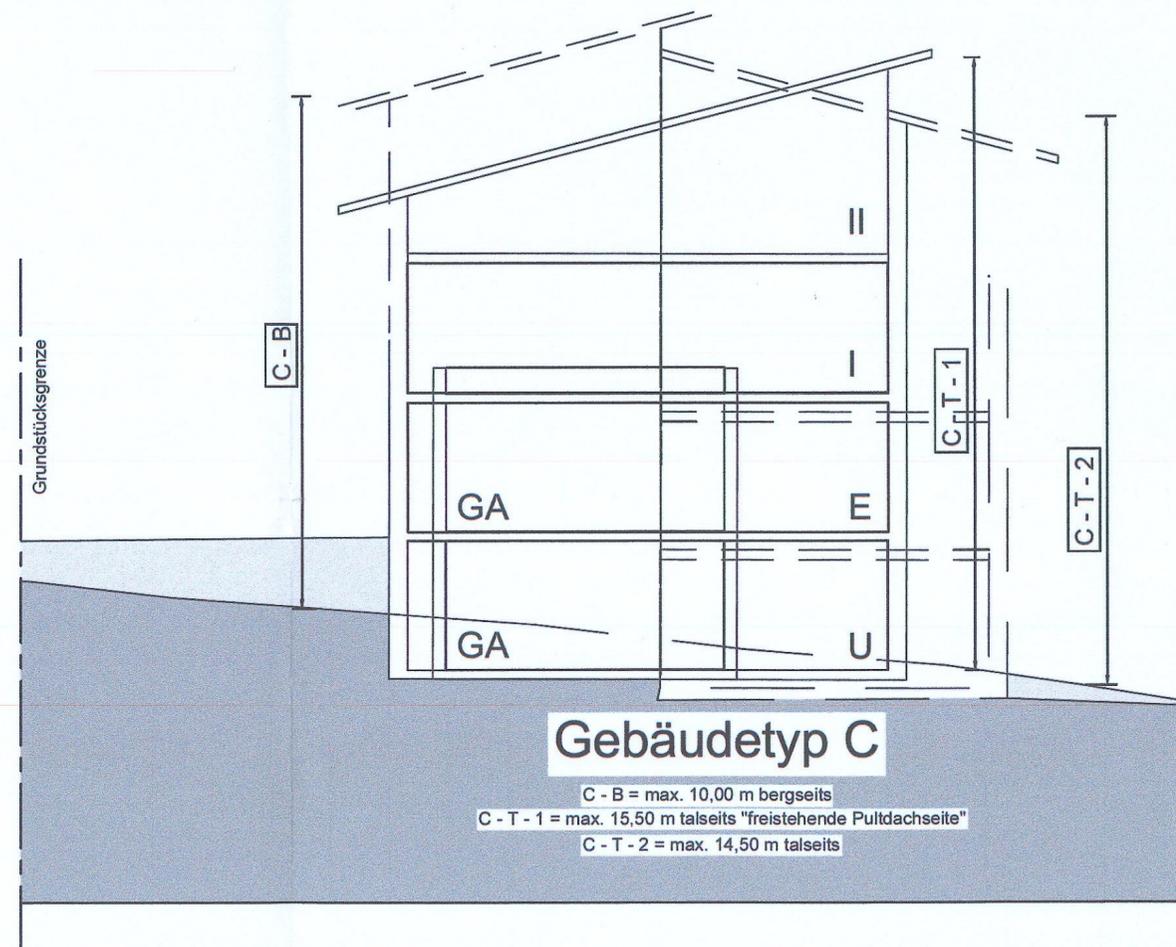
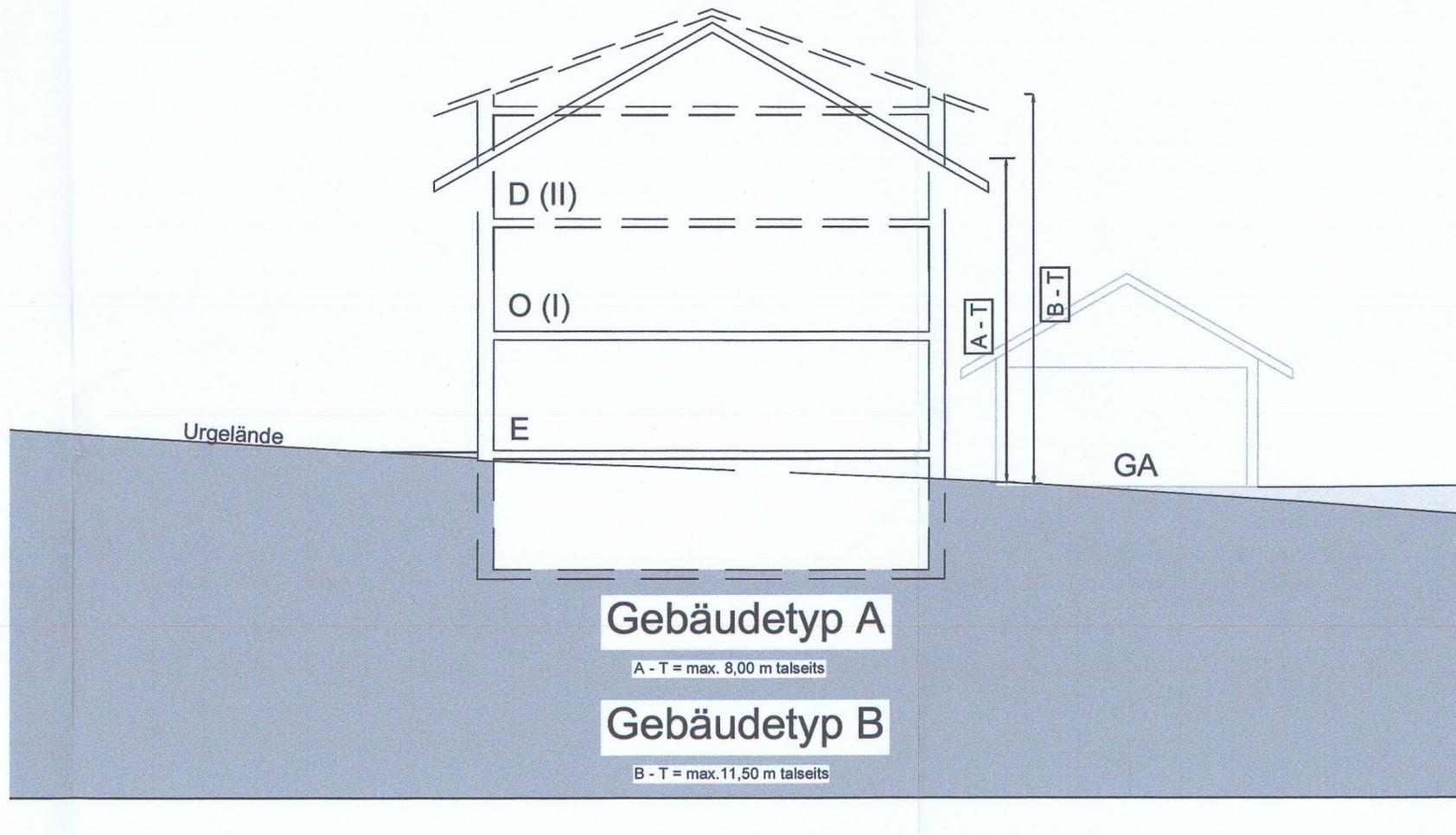


2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Pfahl" 1: 1000



Geländeschnitt & Darstellung zulässiger Gebäudetypen

Schnitt als Gestaltungsbeispiel M 1: 100



Zeichen für planliche Festsetzungen (PlanZV1990)

1. Art der Nutzung



Mischgebiet gemäß §6 BauNVO 1990/2013

2. Maß der baulichen Nutzung

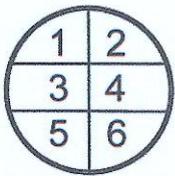


Maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6



Maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2

Bauweise



1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschoße als Höchstwert

3 = höchstzulässige Zahl der Wohnungen

4 = zulässige Gebäudetypen

5 = Bauweise: o= offene Bauweise | ED= Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6 = max. zulässige GRZ

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeindebedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)

5. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern



Anpflanzung von Bäumen (Standort variabel)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 Hauptversorgungsleitung (Wasser)

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zeichenerklärung Planliche Hinweise

 Gehwegflächen

 Schotterflächen

 Multifunktionsfläche

 Hauptgebäude (geplant)

 Nebengebäude (geplant)

 Grundstücksgrenzen (vorgeschlagen)

 Gebäude und Nebengebäude (Bestand)

26/4 Flurnummern

 Parzellennummern

 Höhengichtlinien

 Zufahrten für Tiefgarage

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gliederung nach § 1 Art. 4 BauNVO (1990)

Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl; 0,6
GFZ	max. zulässige Geschosflächenzahl: 1,2
Vollgeschosse	max. 3 Vollgeschosse zulässig
Wandhöhe	die max. Wandhöhe sind in der Planzeichnung Geländeschnitt in Abhängigkeit des Gebäudetyps geregelt (H, Definition siehe Art. 6 BayBO).

3. Bauweise

offene Bauweise

4. Abstandsflächen

Die Geltung der Vorschriften Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungserlasses wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung der Gebäude

Hauptgebäude:

Firstrichtung	Die Firstrichtung ist frei wählbar
Dachgauben	ausschließlich gem. Art. 6 Abs. 8 Punkt 3 BayBO zulässig
Zwerggiebel	sind in einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig
Dachneigung	max. Dachneigung: 0° - 38°

Nebengebäude, Garagen:

Garagenstandort	nicht zwingend vorgegeben
Dach	Bezüglich der Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen
Stellplätze	Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück auszuweisen
Nebengebäude	gem. Art. 6(9) Abs. 1 BayBO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen Nebengebäude errichtet werden
"Nachbauender"	Bei Gebäuden an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der "nachbauende" Nachbar in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.
Garagenzufahrt	Tiefe der Garagenzufahrt mind. 5,00 m

6. Versorgungsleitungen

die Versorgungsleitungen haben grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen

7. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Traitsching anzuschliessen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser wird in den best. Rückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt abgegeben.

Die Nutzung von Regenwasser für Bewässerung oder Toilettenspülung wird empfohlen

8. Grünordnerische Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt

8.1 Bei den nachfolgend aufgeführten Grünordnerischen Maßnahmen ist die unten angeführte "Pflanzliste" zur Auswahl heranzuziehen

8.2 Alle Parzellen sind zur freien Landschaft in Form einer frei wachsenden Pflanzhecke aus heimischen Laubböhlzern, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrün.

Alle 2,00 m² ist ein Strauch und alle 10 lfdm ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen.

8.3 Eingrünung der privaten Bereiche:

Die Bepflanzung der Gärten der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße)

muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

8.4 Die Pflanzung landschaftsfremder, hochwüchsiger Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung sind unzulässig.

8.5 Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen.

8.6 Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

8.7 Grenzabstand von Pflanzen und Bäumen regeln sich nach Art. 47 (1) AGBGB

8.8 Öffentliche Grünflächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Artenliste:

Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer patanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus galbra</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

Sträucher

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> und <i>nigra</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> und <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>multiflora</i> <i>rubiginosa</i> , <i>hugonis</i> , <i>pendulina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>caprea</i> , <i>triandra</i> , <i>fragilis</i> , <i>cinerea</i> , <i>viminalis</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus paddus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymos europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i> , <i>orbiculatus</i> und <i>chaenaultii</i>
sowie alle Obststräucher	

9. Stützmauern

9.1 Stützmauern ohne Grenzabstand sind mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
In diesem Zusammenhang ist auch die Auffüllung des "nachbauenden" Nachbarn gegen die vorhandene Stützmauer zulässig.

9.2 Sichtbar bleibende Teile sind aus regional typischem Naturstein oder als Stein-Gabionen herzustellen und zu begrünen.

9.3 Absturzsicherungen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben sichtdurchlässig auszubilden.

9.4 Stützmauern und deren evtl. erforderlichen Absturzsicherungen sind im Eingabeplan mit Angaben zur konstruktiven Ausbildung dazustellen. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen wird hingewiesen.

10. Stell- und Lagerflächen

10.1 Flächen für Lager-, Parkflächen, Zufahrten, Zugänge sowie Betriebshöfen sind auf das Mindestmaß zu beschränken.

10.2 Pkw-Stellplätze und Lagerflächen im Freien sind versickerungsfähig auszubilden.

Ausgenommen sind die Flächen, die durch die gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordern.

11. Lärmschutz

bei Mischgebieten:

tagsüber (von 06:00 - 22:00) 60 dB(A)

nachts (von 22:00 - 06:00) 45 dB(A)

Für Anlagen, die im geplanten Gebiet errichtet werden, sind Maßnahmen z.B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach- und Torkonstruktion zu ergreifen, damit die o.g. Immissionswerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden.

12. Einfriedungen

Zulässig sind Maschendraht-, Drahtzäune und alle Metallzäune mit einer max. Höhe von 2,0 m.

Einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Einzäunungen sind sockellos (Puntfundamente) und mit einem Abstand von 15 cm zum Boden auszuführen.

Für sicherheitsrelevante Objekte sind Ausnahmen zulässig. Diese sind mit dem Bauantrag einzureichen.

13. Sonnenenergienutzung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Im Mischgebiet sind aufgeständerte Anlagen nicht zulässig.

14. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an einer Gebäudeseite auf eine gemeinsame Fläche von 20 m² zu beschränken. Sich bewegende Werbeanlagen, Blink- oder Wechselbeuchtung, Lauf- oder Kletterschriften sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben unzulässig.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching hat in der Sitzung am 22.06.2017 die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in der Fassung vom 28.08.2017 hat in der Zeit vom 05.10.2017 bis 03.11.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in der Fassung vom 28.08.2017 hat mit Schreiben vom 05.10.2017 mit Fristsetzung bis 03.11.2017 stattgefunden.

Zu den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in der Fassung vom 11.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2019 mit Fristsetzung bis 05.04.2019 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in der Fassung vom 11.02.2019 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 in der Zeit vom 04.03.2019 bis 05.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.05.2019 die Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2019 als Satzung beschlossen.



Traitsching, den 27.05.2019

Sepp Marchl, 1. Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet " Am Pfahl " Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Gemeinde Traitsching - Landkreis Cham - Reg. Bezirk Oberpfalz

Präambel

Auf Grund der §2 Abs. 1 und §10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung BayBO erlässt die Gemeinde Traitsching für die Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung " MI Am Pfahl " in Wilting folgende

Satzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1: 1000 vom 16.05.2019 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

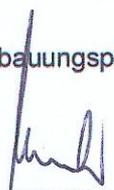
Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil 1: 1000 vom 16.05.2019 einschl. Übersichtsplan M1: 5000 und textlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Pfahl" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Pfahl" werden aufgehoben. Es gelten die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Pfahl".

§ 3

Inkrafttreten

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



Traitsching, den 27.05.2019
Sepp Marchl 1. Bürgermeister

Bearbeitung:



Traitsching, den 16.05.2019

BAUUEBERWACHUNG - ECKL

Planung & Ausschreibung • Örtliche Bauüberwachung • SiGe-Koordination
Bauwerksprüfung • Digitale Vermessung



BÜRO ALTRANDSBERG
Riedernstrasse 5
Altrandsberg 93 468 Mittach
Tel.: +49 (0) 99 44/14 41
Fax: +49 (0) 99 44/30 499 00
Mobil: +49 (0) 151/190 190 19

BÜRO FALKENSTEIN
Krankenhausstrasse 1
93 167 Falkenstein
Tel.: +49 (0) 94 62/942 486 - 0
Fax: +49 (0) 94 62/942 486 - 1
Mobil: +49 (0) 151/190 190 19

info@bauueberwachung-eckl.de • www.bauueberwachung-eckl.de

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

MI „Am Pfahl“

im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB



Gemeinde Traitsching

Landkreis Cham

Reg.-Bezirk Oberpfalz

Stand 16.05.2019

Entwurfsverfasser

Gemeinde Traitsching

Marchl
1. Bürgermeister

ÜVB Bauüberwachung Eckl
Franz Eckl
Riedernstr. 5
93468 Miltach

Josef Marchl
1. Bürgermeister
Rathausstr. 1
93455 Traitsching

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	GEOGRAFISCHE LAGE, TOPOGRAFIE	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
3.1	VERFAHRENSWAHL	6
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1	ERSCHLIEßUNG	6
4.1.1	Verkehrerschließung	6
4.1.2	Trinkwasserversorgung	7
4.1.3	Schmutzwasserentsorgung	7
4.1.4	Behandlung von Niederschlagswasser	7
4.1.5	Stromversorgung	7
4.1.6	Telekommunikation	7
4.1.7	Abfallentsorgung	7
4.1.8	Brandschutz	8
4.2	IMMISSIONSSCHUTZ	8
4.2.1	Verkehr	8
4.2.2	Gewerbe	8
4.2.3	Landwirtschaft	8
4.3	BIOTOPE	8
4.4	NATUR UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	8
4.5	SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)	8
4.6	BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE	9
4.7	ALTLASTEN	9
4.8	DENKMALSCHUTZ	9

A Begründung

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungs- und Gewerbegebietes „Am Pfahl“ zielt auf eine Parzellierung des Mischgebietsstreifens im südöstlichen Bereich des Baugebietes ab.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Pfahl“ ist seit 13.11.2000 rechtskräftig und wurde im Rahmen eines Änderungsverfahrens, als 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Pfahl“ dahingehend geändert, dass der Verlauf der Erschließungsstraße Industriestraße neu festgelegt wurde und der ursprüngliche Gebietscharakter als reines Gewerbegebiet mit einem Mischgebietsstreifen versehen wurde.

Die Anlegung der Parzellen erfolgte zum damaligen Zeitpunkt vor dem Hintergrund, dass die Wünsche der Käufer berücksichtigt wurden.

Bedingt durch die Insolvenz eines Unternehmens fiel die ursprüngliche Mischgebietsfläche (Parzellen 1 – 6 der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans) in das Eigentum der Gemeinde Traitsching zurück. Eine Veräußerung der Mischgebietsfläche als Ganzes für nicht störende Gewerbebetriebe war nicht möglich.

Darüber hinaus sind im Nachgang zur 1. Änderung die notwendigen Retentionsräume zur Niederschlagswasserrückhaltung abschließend fertiggestellt und die Grundstücksgrößen können der Lage der Retentionsräume vor Ort angepasst werden, so dass auch ein verschieben der Baugrenze, abweichend von der ursprünglichen Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfahl“ in der Anpassung an die tatsächliche Lage im Bestand möglich ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfahl“ ist notwendig um im Rahmen einer Parzellierung der Grundstücke eine Vermarktung und Durchmischung zu erreichen.

Mit der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfahl“ durchgeführten Parzellierung kann die Vorgabe des § 6 Baunutzungsverordnung, wonach Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen, erfüllt werden. Unabhängig vom Verfahrensstand der Bauleitplanung hat die Gemeinde die Parzellen 1, 2 und 3 an nicht störende Gewerbebetriebe veräußert, die Parzellen 4, 5 und 6 sind zum Zwecke für Wohnbauvorhaben ebenfalls bereits veräußert, bzw. notariell vorbeurkundet. Für alle Parzellen liegen baurechtliche Genehmigungen, bzw. Vorbescheidsanfragen vor. Die östliche Teilfläche wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls parzelliert, um die notwendige Durchmischung mit der Erfordernis des Mischgebietes sicherzustellen. Mit der 2. Änderung werden die neugeschaffenen Erschließungsstraßen, namentlich der Wichtelweg, und der Schlehenweg, sowie eine Stichstraße, die der Industriestraße zugeordnet wird, in die Bauleitplanung miteingearbeitet.

Mit der Schaffung des Mischgebietsstreifens, als Belegung mit den genannten Gewerbebetrieben, einer Zahnarztpraxis, Physiotherapiepraxis und Kinderkrippe soll der Übergang zwischen den allgemeinen Wohngebieten Weiherfeld I und Weiherfeld II zu den gewerblichen Bauflächen nördlich der Industriestraße sichergestellt werden.

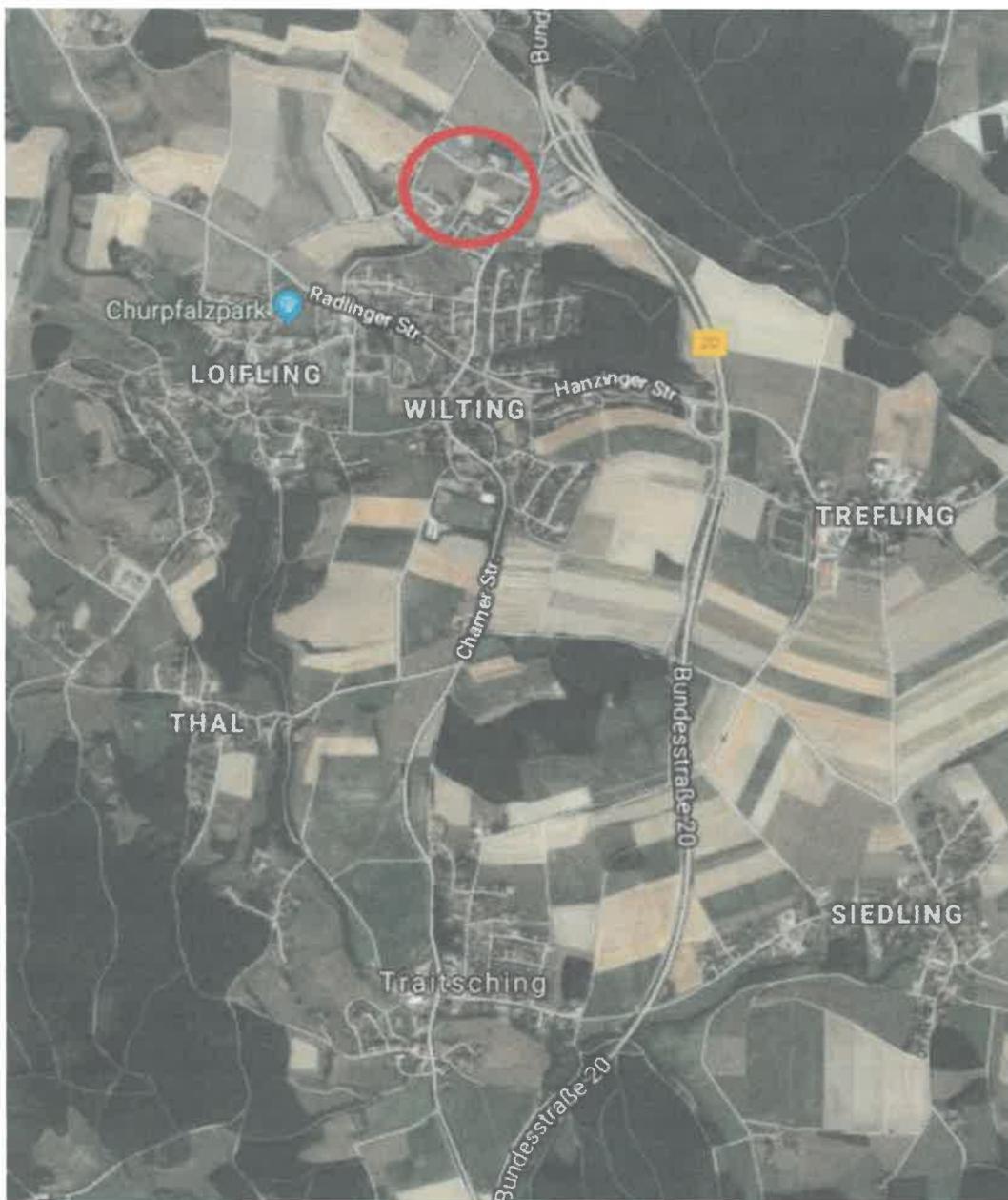
Im Bereich der Wohnbauflächen der Parzellen 4-6 wird eine entsprechende Verdichtung durchgeführt, um einen entsprechend schonenden Umgang mit der Ressource Boden zu gewährleisten.

Aus vorgenannten Punkten ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Ortschaft Wilting liegt im Gemeindebereich Traitsching und rund 2 km nördlich des Hauptortes Traitschin. Die Gemeinde Traitsching liegt im Landkreis Cham.

Das Mischgebiet liegt am nördlichen Rand von Wilting.



1 Luftbild mit Lage des geplanten Baugebietes (Quelle: Google Maps)

Im Norden der Planungsfläche schließen Gewerbebetriebe, ein großflächiger Einzelhandel sowie der örtliche Recyclinghof an, im Süden grenzt Wohnbebauung an die Planungsfläche an.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Pfahl“ umfasst eine Fläche von ca. 21 ha, der Änderungsbereich weist eine Fläche von ca. 3,29 ha auf und gliedert sich wie folgt auf:

Nutzung	Fläche
Parzellen	23.871 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	2.798 m ²
Regenrückhaltebecken	3.126 m ²
Grünflächen öffentlich	3.092 m ²
Gesamt	32.887 m²

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahrenswahl

Die Gemeinde Traitsching beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „MI Am Pfahl“ mit einer Änderung anzupassen, um die Durchmischung von Gewerbebetrieben und Wohnbebauung zukünftig zu gewährleisten.

Für das vorliegende Planungsvorhaben kommt eine Entwicklung im Sinne des § 13a BauGB in Frage, da die Fläche innerhalb eines Siedlungsbereiches liegt, sich die Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB befindet, sowie innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB.

Die vorgesehene Fläche umfasst insgesamt 15.712 m². Darin enthalten sind sowohl Wohnbau- und Verkehrsflächen, als auch öffentliche Grünflächen und das bestehende Regenrückhaltebecken. Die Bauflächen umfassen insgesamt rund 23.871 m². Bei einer festgesetzten GRZ von maximal 0,6 ist eine versiegelte Wohnbaufläche von max. 14.323 m² zu erwarten. Damit unterschreitet die zu erwartende versiegelte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den geforderten Höchstwert von 20.000 m² aus § 13a BauGB.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erfüllt.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist bereits im Bestand gesichert, durch die Anlage einer durchgängigen Straße westlich vom best. Regenrückhaltebecken ist keine zusätzliche Wendemöglichkeit erforderlich und die Befahrbarkeit für Schneeräum- und Müllfahrzeuge gesichert.

Über die bestehenden Fußwege besteht weiter eine fußläufige Verbindung an den Ortskern. Ein einfacher Anschluss an die überörtliche Bundesstraße B 20 nach Cham und Straubing ist gewährleistet.

4.1.2 Trinkwasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham angeschlossen werden. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

4.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Abwasseranlage weiter in die bestehende Kläranlage eingeleitet.

4.1.4 Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser wird in das vorhandenen Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort gedrosselt in den namenlosen Vorfluter eingeleitet.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabebesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.

Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser, aus dieser Einrichtung zu decken. Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung verwendet werden. Vor Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer den Kreiswerken Cham Mitteilung zu machen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind.

4.1.5 Stromversorgung

Die entsprechende Infrastruktur ist bereits vorhanden.

4.1.6 Telekommunikation

Die entsprechende Infrastruktur ist bereits vorhanden.

4.1.7 Abfallentsorgung

Der häusliche Abfall wird über die Abfallwirtschaft der Kreiswerke Cham entsorgt. Alle Parzellen können mit den ortsüblichen Entsorgungsfahrzeugen problemlos angefahren werden.

4.1.8 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h kann aus dem öffentlichen Leitungsnetz abgedeckt werden.

4.2 Immissionsschutz

4.2.1 Verkehr

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus Verkehrslärm ein. Es sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die geplanten Wohn- und Gewerbegebäude und deren Nutzung zu erwarten.

4.2.2 Gewerbe

Im Geltungsbereich sind folgende bei Mischgebieten Immissionswerte zulässig:

Tagsüber (von 6:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A)

Nachts (von 22:00 bis 6:00 Uhr) 45 dB(A)

Für Anlagen, die errichtet werden, sind Maßnahmen wie z. B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach- und Torkonstruktion zu ergreifen, damit die o. g. Immissionswerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden.

4.2.3 Landwirtschaft

Die an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden, temporären Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Gülle, Mist und Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen bei Bodenbearbeitung, Mähdrusch und Düngerausbringung
- Lärmmissionen beim Einsatz der landwirtschaftlichen Nutzgeräte und Ernteverkehr

4.3 Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld befinden sich keine kartierten Biotop.

4.4 Natur und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“. Beeinträchtigungen durch die Planungen sind nicht zu erwarten.

4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind. § 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und

enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der bestehenden Nutzung des Planungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche selbst, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohn- und Gewerbebebauungen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsfläche hiervon bereits geprägt ist. Für wildlebende Kleintiere werden Einzäunungen sockellos und mit einem Abstand von 15 cm zum Boden festgesetzt.

4.6 Baugrund und Bodenverhältnisse

Detaillierte Informationen zu den Baugrund- und Bodenverhältnissen liegen nicht vor.

Hinweise zu Auffüllungen liegen nicht vor.

4.7 Altlasten

Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsfälle sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

4.8 Denkmalschutz

Nach Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Planungsgebietes Boden- und Baudenkmäler vor.