

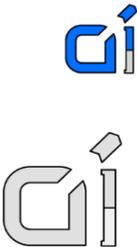
GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

TRAITSCHING  
CHAM  
OBERPFALZ



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Traitsching-Nord I – 3. Erweiterung“

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
St.-Gunther-Straße 4  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

GmbH & Co. KG

Vorentwurfsfassung: .....

Entwurfsfassung: .....

Satzungsfassung: .....

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übersichtslageplan</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planzeichnung mit Legende</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO</b> .....	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) .....	11
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) .....	11
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	11
4.3	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	11
4.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	11
4.5	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO) .....	11
4.6	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	12
4.7	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB) .....	12
4.8	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	12
4.9	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
4.10	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB) .....	13
4.11	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	13
4.12	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) .....	13
4.13	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB).....	14
4.13.1	Bodenschutz .....	14
4.13.2	Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten.....	14
4.13.3	Nicht überbaute, private Grundstücksflächen/ Mindestbegrünung.....	15
4.13.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) .....	15
4.13.5	Gehölzauswahl .....	15
4.13.6	Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen.....	16
4.13.7	Pflege und Nachhaltigkeit .....	17
4.13.8	Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) .....	17
<b>5</b>	<b>Textliche Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>19</b>

# Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geworden ist, erlässt die Gemeinde Traitsching den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht „**Traitsching-Nord I – 3. Erweiterung**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_\_. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 306/6 und 297 (TF) der Gemarkung Traitsching, Gemeinde Traitsching, mit insgesamt 15.675,24 m<sup>2</sup>.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage – Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Traitsching

## § 3

### Inkrafttreten

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

Gemeinde Traitsching, den \_\_\_\_\_.

..... (Siegel)  
Erster Bürgermeister Josef Marchl

# 1 Verfahrensvermerke

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Traitsching-Nord I – 3. Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom \_\_\_\_ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ frühzeitig beteiligt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom \_\_\_\_ wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ beteiligt.

## 4. 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 \_\_\_\_ den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom \_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Traitsching, den \_\_\_\_  
 ..... ( Siegel )  
 Erster Bürgermeister Josef Marchl

## 5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom \_\_\_\_ ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Traitsching, den \_\_\_\_  
 ..... ( Siegel )  
 Erster Bürgermeister Josef Marchl

## 6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Traitsching, den \_\_\_\_.

..... ( Siegel )  
Erster Bürgermeister Josef Marchl

## 7. PLANUNG



## 2 Übersichtslageplan

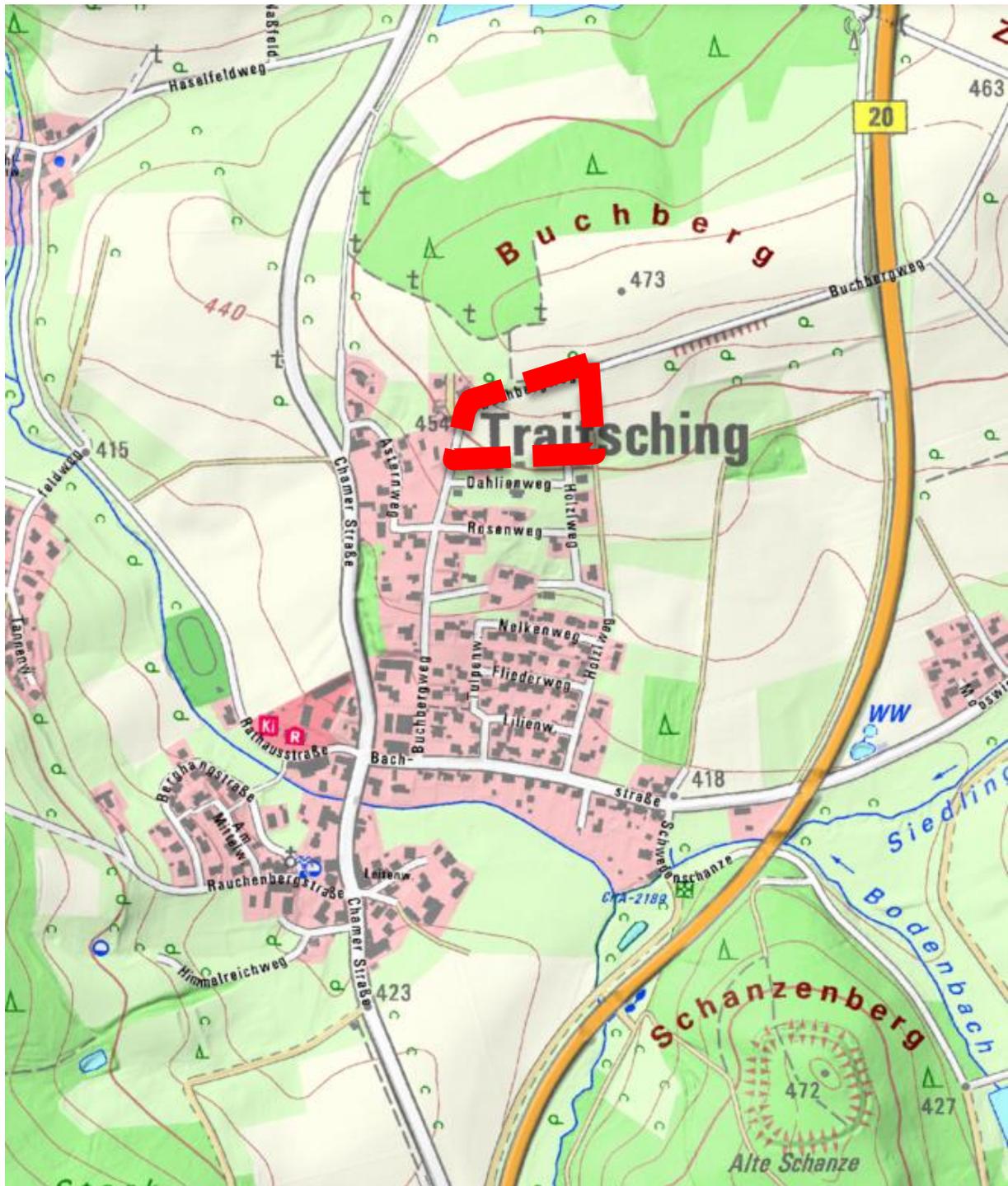
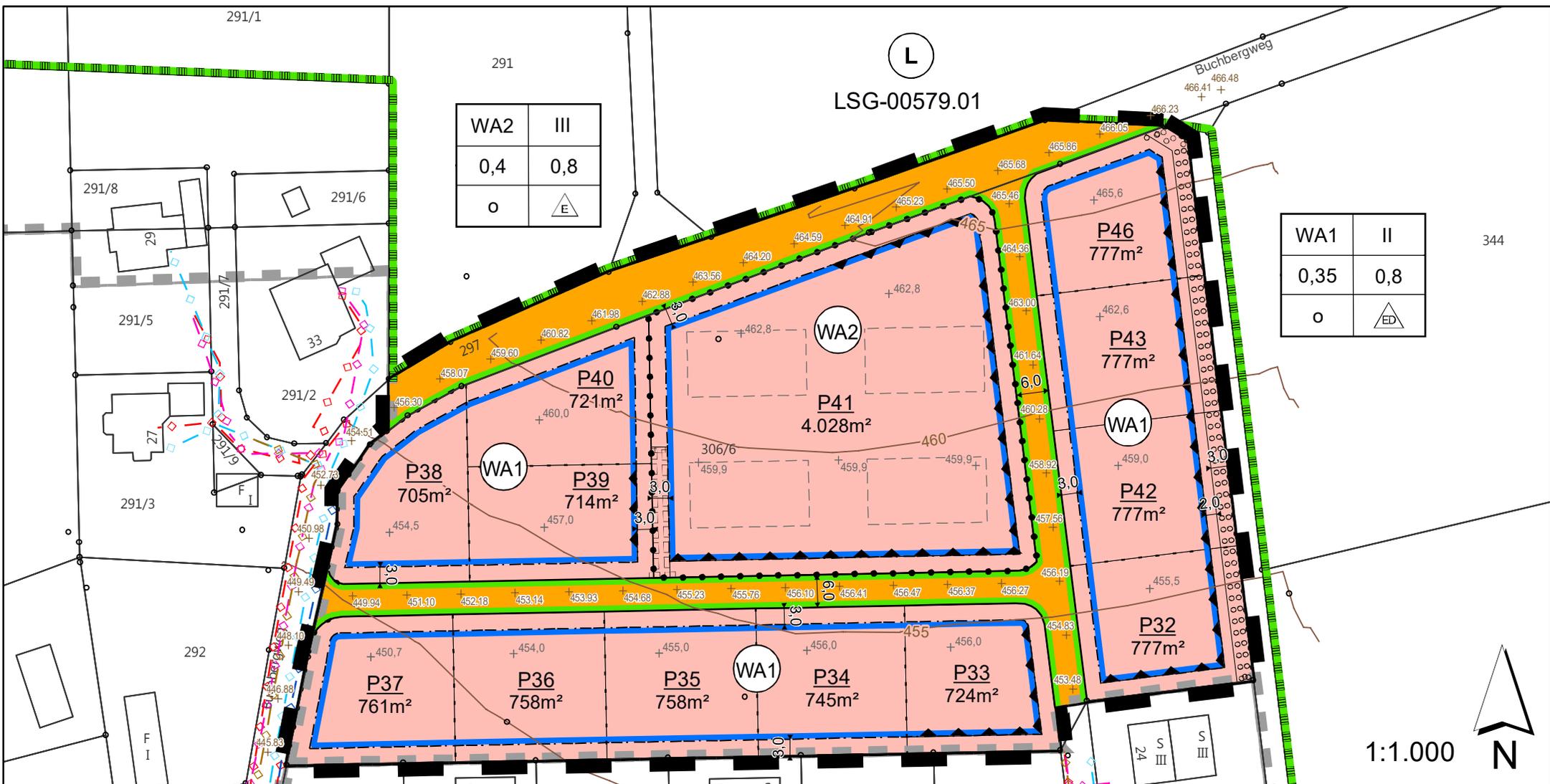


Abb.: Topografische Karte (DTK25) mit Lage des Planungsbereiches (rot), o.M.

### **3 Planzeichnung mit Legende**



WA2	III
0,4	0,8
o	△ E

WA1	II
0,35	0,8
o	△ ED

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Traitsching-Nord I - 3. Erweiterung" Gemeinde Traitsching



1:1.000

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)

Planzeichnung  
 Vorentwurf vom \_\_\_\_\_  
 Entwurf vom \_\_\_\_\_  
 Satzungsfassung vom \_\_\_\_\_



**ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG**  
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
 St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham  
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 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)

O

3.1 offene Bauweise



3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig



3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet  
(§4 BauNVO)

GRZ (Grundflächenzahl)  
(Höchstgrenze)

offene Bauweise

WA1	II
0,35	0,8
O	ED

Zahl der Geschosse  
(Höchstgrenze)

GFZ (Geschossflächenzahl)  
(Höchstgrenze)

nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

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



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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



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

## 15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.7

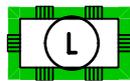
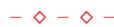
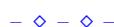


15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans
-  15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
-  Höhenbezugspunkt der EFOK in m ü. NN

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

-  Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579.01)
-  Stromleitung unterirdisch
-  Telekomleitung unterirdisch
-  Wasserleitung unterirdisch
-  Schmutzwasserkanal unterirdisch
-  Regenwasserkanal unterirdisch

## PLANLICHE HINWEISE

-  bestehendes Gebäude
-  bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer  
306/6
-  Parzellenummer und -größe
-  Höhenschichtlinien mit Beschriftung in m.ü.NHN  
460
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## 4 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

WA Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

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

#### 4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

0,35 Im WA1 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

0,4 Im WA2 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### 4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

0,8 Im gesamten Geltungsbereich wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

#### 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II Im WA1 werden als Höchstmaß für Hauptgebäude max. zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

III Im WA2 werden als Höchstmaß für Hauptgebäude max. drei Vollgeschosse (III) festgesetzt.

Dabei ist das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Grundfläche des 3. Vollgeschosses darf max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

### 4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

ED Im WA1 ist Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zugelassen.

E Im WA2 ist Einzelhausbebauung zugelassen

### 4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3 WE Im WA1 sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig.

2 WE Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

8 WE Im WA2 sind je Wohngebäude max. 8 Wohnungen zulässig.

### 4.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

WH 5,50 m Im WA1 wird für Wohngebäude eine maximale traufseitige Wandhöhe von 5,50 m festgesetzt.

WH 9,00 m Im WA2 wird für Wohngebäude eine maximale traufseitige Wandhöhe von 9,00 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der zulässigen EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

FH 8,50 m Im WA1 wird für Wohngebäude eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

FH 11,00 m Im WA2 wird für Wohngebäude eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der zulässigen EFOK und der Oberkante First bzw. Spitze Zeltdach.

#### 4.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die zulässige Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFOK) der Hauptgebäude beträgt maximal 0,5 m über bzw. 1 m unter den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten innerhalb der jeweiligen Bauparzellen.

Bezugspunkt ist jeweils der zur Gebäudekante nächstgelegene Höhenbezugspunkt innerhalb der nachrichtlich dargestellten Bauparzellen.

#### 4.7 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseiten sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Parzelle/ Gebäude	Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w,ges in dB		
			Bettenräume	Wohnnutzung	Büroräume
32-35, 41NW, 41NO, 41SO, 42-44	Ost	II	35	30	30
32, 33, 41SO, 42-44	Süd				

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festsetzungen der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

#### 4.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WA2 sind Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

#### 4.9 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*). Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig.

#### **4.10 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraßen möglich, jedoch nicht entlang bestehender Wirtschaftswege, sowie im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung (z.B. Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

#### **4.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

#### **4.12 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung.
Aufschüttungen und Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 3 m über / unter Oberkante Urgelände am Ort der Aufschüttung/Abgrabung zulässig. Dabei entstehende Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:1,5 herzustellen. Entlang der Erschließungsstraßen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen. Auf den privaten Grundstücken sind die bestehenden Geländehöhen in einem Abstand von mind. 1 m zur Grenze des Geltungsbereichs beizubehalten. Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü.NHN) darzustellen. Es ist ein Höhennachweis zu führen.
Stützmauern	Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 2,50 m über dem hergestellten Gelände zulässig. Entlang der Erschließungsstraße sind eventuelle Stützmauern mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Zuzüglich ist eine Absturzsicherung von 0,9 m ab einer Absturzhöhe von 1,0m anzubringen. Sie ist aus transparentem Material oder zu mindestens 50% offen zu erstellen. Dies führt ebenfalls dazu, dass die Absturzsicherung nicht zu einer zusätzlichen optischen Erhöhung führt.
Hauptgebäude	Dachform: Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult- und versetzte Pultdächer. Dachneigung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• SD, WD, KWD: 20 - 39°</li> <li>• ZD, PD, VPD: 12 - 18°</li> </ul> Dachdeckung: Dachziegel oder Betonstein in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau. Für Terrassenüberdachungen ist zusätzlich Glaseindeckung zulässig. Fassaden: Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

Nebengebäude, Garagen	Dachform, -deckung, und –neigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.
Stellplätze	Im WA1 sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im WA2 sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden. Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme hergestellt sein. Zufahrten und Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.
Einfriedungen	Zulässig sind ausschließlich offene, sockellose Einfriedungen mit einem Abstand zwischen Oberboden und Zaununterkante von 15 cm. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m über dem hergestellten Gelände zulässig.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind zulässig. Photovoltaik-Module und Solaranlagen auf Dachflächen sind ausschließlich in oder parallel aufgelagert (dachneigungsgleich) auszuführen.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 1,00 m <sup>2</sup> Fläche zulässig. Blink- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.
Beleuchtung	Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbeladene Leuchtstoffröhren, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Außen- bzw. Stellplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen auszuschließen ist.

#### 4.13 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

##### 4.13.1 Bodenschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00 m 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. 2 BauGB).

##### 4.13.2 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, in denen

grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

#### **4.13.3 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen/ Mindestbegrünung**

Gemäß Art. 7 Abs. 1 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen, zu bepflanzen oder zu begrünen.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen. Der Mindestanteil beträgt je Fläche mind. 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Auf den privaten Flächen sind, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens zwei heimische Laubbäume der 2. oder 3. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

#### **4.13.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke, Breite 3,00 m, anzupflanzen, die alle 20 m mit einem Baum 1. Ordnung oder zwei Bäumen 2. Ordnung zu überstellen ist.

Der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt 1,00 m. Es sind mindestens drei verschiedenen Straucharten zu verwenden.

Die Heckenanpflanzung ist naturnah zu entwickeln, ein regelmäßiger Formschnitt (Schnitthecke) ist nicht zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Ein- und Ausfahrten sowie Stellplätze sind unzulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

#### **4.13.5 Gehölzauswahl**

Für die Pflanzungen sind folgende standortheimische Laubgehölze des Naturraums 404 „Regensenke“ zulässig:

##### Pflanzenliste 1: Bäume

Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 2x verpflanzt, mind. 10-12 cm Stammumfang, Straßenbaumprofil, falls erforderlich; Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:  
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

*Bezeichnung*

| *Wuchsordnung*

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	I.
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	I.
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	II.
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	II.
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	II.
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	I.
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	I.
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	II.
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	II.
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne	III.
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	III.
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	I.
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	I.
	Heimische Obstgehölze aller Art	III.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

#### Pflanzenliste 2: Sträucher

Mindestpflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Bezeichnung</i>	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Die Verwendung von Gehölzen mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung (z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten) sowie alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen (z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel), sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes sowie Bonsaiformen ist unzulässig.

#### **4.13.6 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 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

#### 4.13.7 Pflege und Nachhaltigkeit

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Ausgefallene oder entfernte Bäume oder Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode entsprechend der Pflanzliste zu erneuern.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

#### 4.13.8 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann über Flächen des Vorhabenträgers außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht werden.

Es handelt sich dabei um die Flurstücke Nr. 264 (TF), Gemarkung Loifling, Gemeinde Traitsching auf insgesamt 7.844 m<sup>2</sup>.

Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

<b>Maßnahmennummer:</b> A	<b>Maßnahme:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich	
<b>Lage der Fläche:</b> externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Traitsching Nord I – 3. Erweiterung“ Gemeinde: Traitsching      Gemarkung: Loifling      Flurstück Nr.: 264 (TF) Fläche aus Gesamtflurnummer: ca. 7.844 m <sup>2</sup> davon benötigte Fläche: 3.906,94 m <sup>2</sup> bereits verbrauchte Fläche: 2.432,89 m <sup>2</sup>	
<b>Ziele der Maßnahmen:</b> Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs	
<b>Begründung:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
<b>Entwicklungsziel:</b> Naturbetonte Wasserflächen mit uferbegleitendem Auwald aus Schwarzerle und Bruchweiden sowie natürlichen Anflug, extensive bis fehlende Holznutzung, langfristige Entwicklung von Biotopbäumen, Belassen von entstehendem Totholz, Erhöhung des Feuchtigkeitsgrades im Nahbereich der Wasserflächen Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen.	

<p><b>Beschreibung der Maßnahmen:</b>  entlang der Ufers punktuelle Anpflanzung ca. 10 Schwarzerlen, Stecken von ca. 10 Bruchweiden entlang des Bachbetts, Freihalten der Hochstaudenfluren und Seggenrieder, natürliche Entwicklung des Bachbettes mit Erosion und Anlandung durch einfaches Einbringen von wenigen größeren Steinen zur Erhöhung der Anlandungen im Bachbett an drei bis 4 Stellen, so dass eine allmähliche Erhöhung des Feuchtigkeitsgrades entsteht; Verwendung von autochthonem Pflanzgut (Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gemäß der Eckwerte des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit zu autochthonem Pflanzgut)  Heckenstrukturen: entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze ist eine mindestens zweireihige Hecke zu pflanzen.</p>
<p><b>Zeitlicher Ablauf:</b> Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss</p>
<p><b>Ausführung Herstellung:</b> Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p><b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b>  (1) jährliche Prüfung der Feuchtigkeitsverhältnisse, gegebenenfalls Nachbesserung zum Erhalt des hohen Feuchtigkeitsgrades  (2) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz  (3) Ausmähen der Bäume nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach Pflanzung je nach Baumwachstum; der Zeitraum kann bei Bedarf (in Abhängigkeit des Baumwachstums) verlängert werden  (4) Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen</p>
<p><b>Ausführung Pflege:</b> Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p><b>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:</b> Dankerl GmbH &amp; Co. KG</p>
<p><b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Dienstbarkeit per Grundbucheintrag  Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, die externen Ausgleichsflächen sind vor dem Satzungsbeschluss dinglich zu sichern</p>

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

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

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

## 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	<p>Die Bauparzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.</p> <p>Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.</p>
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Begrünung / Bepflanzung	<p>Es wird empfohlen, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen freiwachsende Hecken (keine Schritthecken) anzulegen.</p> <p>Es wird empfohlen, Fassaden zu begrünen, offene Vorgärten anzulegen und naturbelassene Holzzäune in senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichlzäune) zu verwenden.</p> <p>Für die Berankung und Stützmauern bzw. Zäunen werden, je nach Himmelsrichtung, fünfblättriger, nicht selbstklimmender Parthenocissus quinquefolia am Rankgerüst, Kletterrosen, Waldreben (Clematis), Geißblatt (Lonicera-Sorten), etc. empfohlen.</p> <p>Nicht empfehlenswert sind Selbstklimmer wie bspw. Efeu, Schling- und Rankpflanzen, da sie u.U. durch aggressiven Wuchs und Saugwurzeln konstruktive Probleme an Gebäuden, v.a. an Fugen verursachen. Auch von (Schling-) Knöterich (Fallopia baldschuanica) und Blauregen (Wisteria) wird wg. zu üppigen, unkontrollierbaren Wuchses abgeraten.</p> <p>Aus der Geländegestaltung resultierende Böschungen sollten mit gebietsheimischen Laubgehölzen (z.B. gem. Pflanzliste 1 u. 2) bepflanzt werden.</p> <p>Bei den geplanten Eingrünungen wird auf die ordnungsgemäße Pflege der Hecken hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zuschneiden von überhängenden Ästen entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p> <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Pflanzabständen gem. Art. 47 ff. des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird verwiesen.</p>
Beleuchtung / Lichtverschmutzung	<p>Zur Vermeidung von Lichtemissionen, sind möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen sowie die Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellplätze oder Bebauung vorzusehen. Auf nicht notwendige Beleuchtung sollte verzichtet und streuendes Licht vermieden werden. Zum Schutz der heimischen Insektenwelt und Fledermäuse sollten Werbeanlagen ausschließlich mit insektenunschädlichen Lampen ausgestattet werden.</p> <p>Auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) sowie die Problematik der Lichtverschmutzung wird hingewiesen.</p>
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.</p>

	<p>Dabei sind gem. DVGW-Information WASSER Nr. 99 Nov. 2018 Ziff. 3 Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p> <p>Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde Traitsching und dem Wasserversorgungsunternehmen (einstimmig).</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Die Gebäude sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Denkmalschutz	<p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Verlängerung des Hölzwegs im Osten und die Errichtung einer Durchgangsstraße zwischen Hölz- und Buchbergweg.</p> <p>Bezüglich der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage wird auf § 8 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Traitsching (EBS) hingewiesen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche eine Kollision von Vögeln weitgehend vermeiden.</p> <p>Es wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen. Durch Glasfassaden, auf denen sich die vorhandene Vegetation spiegelt, ist eine Erhöhung des Vogel-schlags als „worst case“ anzunehmen. Wenn durch das verwendete Glas bzw. Glasfassade das Tötungsrisiko für Vögel besonders geschützter Arten signifikant erhöht wird, wird das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1. Nr. BNatSchG ausgelöst und es entsteht Handlungsbedarf.</p>
Geländegestaltung	<p>Auf die Regelungen der Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG und Art. 57 Abs. 1 Nrn. 7 und 9 BayBO wird hingewiesen.</p> <p>Bei der Verwendung von Fremdmaterial im Rahmen von Aufschüttungen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.</p> <p>Stützwände sind möglichst als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser angetroffen wird, 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 sind zu beachten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und</p>

	<p>Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers).</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Grundsätzlich ist innerhalb der Änderungsflächen mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen.</p> <p>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.</p> <p>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> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke / Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p><u>Verkehr</u></p> <p>Die Planungsflächen im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Bundesstraße 20 ausgesetzt. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen an Umfassungsbauteilen auf den Parzellen 32 bis 35 und 41 bis 44 erforderlich.</p> <p>Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Orientierungswerte der DIN 18005 im östlichen Geltungsbereich nicht flächendeckend eingehalten werden. Aus diesen Gründen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Die östlich des Erweiterungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,</li> <li>• Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie</li> <li>• Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.</li> </ul> <p>Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Die Emissionen sind insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig macht, zu dulden.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlags-</p>

	<p>wasser wird über einen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das südlich bestehende Regenrückhaltebecken geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorfluter (Gewässer III. Ordnung).</p> <p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls in den Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in die südliche Regenrückhalteanlage einzuleiten.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung bereits im Rahmen des Antrags auf gehobene wasserrechtliche Erlaubnis vom 16.04.2019 berücksichtigt und die wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid des Landratsamts Cham vom 27.11.2019 (Wasser-641.01-0151) hierfür erteilt.</p> <p>Zusätzlich dazu kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138, A 102 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Wasserzweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe zu beachten. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet möglich ist. Der Grundstückseigentümer hat die tatsächliche Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge 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 Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.</p> <p>Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, <a href="http://www.lfu.bayern.de">www.lfu.bayern.de</a>, wird hingewiesen.</p>
Regenerative Energien	Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) wird ausdrücklich empfohlen.
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen. In den Straßen ‚Hözlweg‘ sowie ‚Buchbergweg‘ bestehen Trennsysteme, welche das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleiten können. Hieran wird angeknüpft und das Planungsgebiet ebenfalls im Trennsystem erschlossen.</p> <p>Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.</p>
Sichtdreiecke	Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen, jeglicher

	<p>(verfahrensfreier) Bepflanzung über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.</p> <p>Bäume dürfen in diesem Bereich nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p>
Stellplatznachweis	<p>Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.</p>
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</li> <li>• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Versorgungsdienstleister (Bayernwerk Netz GmbH) ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</li> </ul> <p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</li> <li>• Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung. Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</li> </ul>
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durch den Versorgungsträger (Telekom Deutschland GmbH) durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>• dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers eingeräumt wird;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>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 Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p> <p>Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p>
Wild abfließendes Wasser	<p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Planungsgebiet ist teilweise deutlich von Norden nach Süden geneigt. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen.</p> <p>Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).</p>
Wasserversorgung	<p>Das Planungsgebiet kann an die Wasserversorgung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.</p>
Zugänglichkeit zu Normblättern	<p>Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.</p>