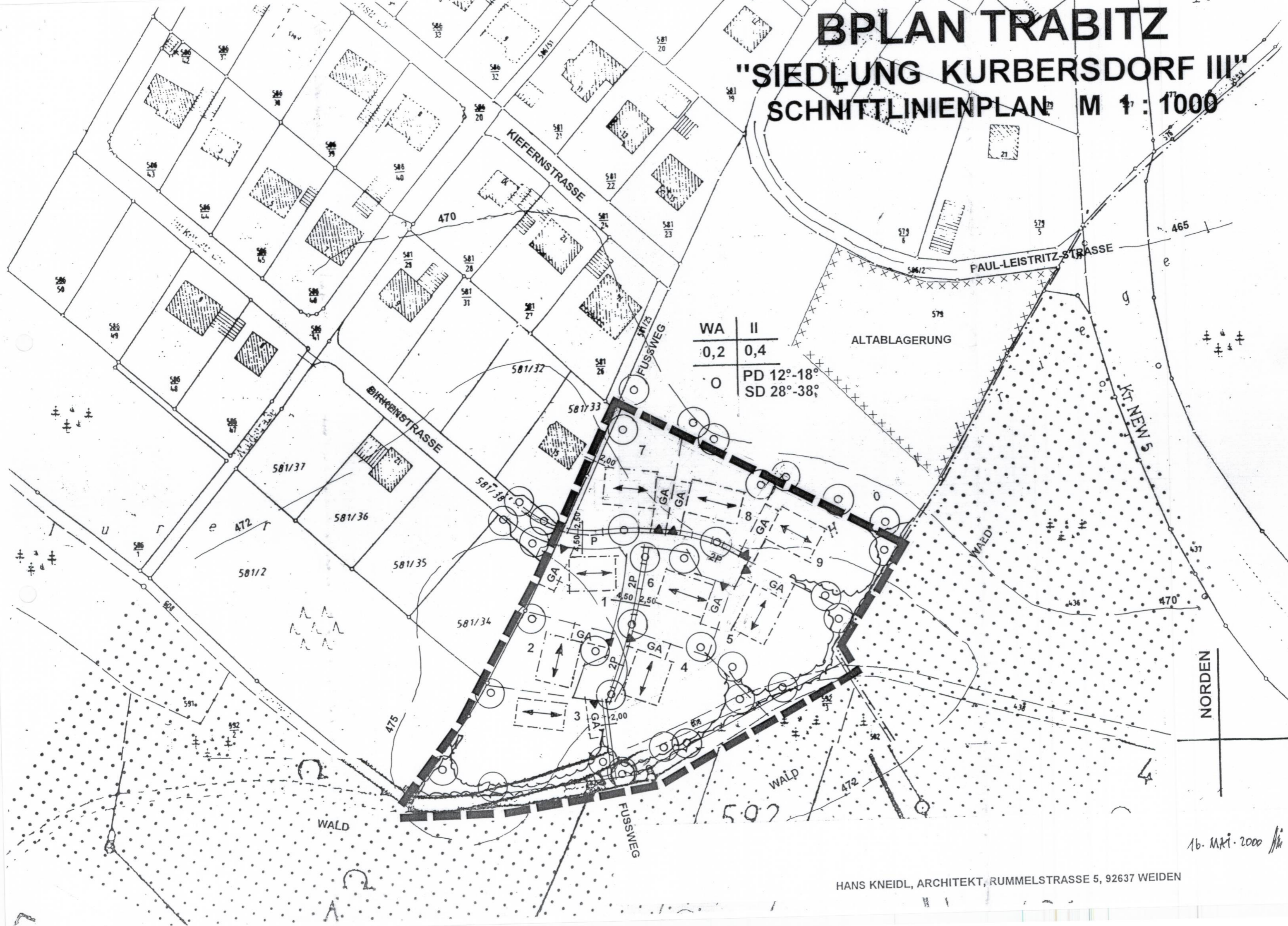


BEBAUUNGSPLAN 'KURBERSDORF III'

BPLAN TRABITZ

"SIEDLUNG KURBERSDORF III"

SCHNITTLINIENPLAN M 1:1000



WA	II
0,2	0,4
0	PD 12°-18° SD 28°-38°

NORDEN

16. Mai 2000

HANS KNEIDL, ARCHITEKT, RUMMELSTRASSE 5, 92637 WEIDEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes BayStrWG (BayRS 91 - 1 - I) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.01.1952 (GVBl. S. 19) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998 S. 796) erläßt die Gemeinde Trabititz folgende, mit Schreiben des Landrats-amtes Neustadt a.d. Waldnaab vom 20.12.2000, Nr.41-610, genehmigte

**Satzung
über den Bebauungsplan für das Baugebiet
"Siedlung Kurbersdorf III"**

bestehend aus
Bebauungsplan (Schnittlinienplan),
Bebauungsvorschriften und Begründung

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Siedlung Kurbersdorf III", gefertigt am 17. Oktober 2000 von Arch. Hans Kneidl in Weiden wird hiermit aufgestellt.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft.

Trabititz, den 01. Februar 2001
Gemeinde Trabititz

Klein

Klein
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 01.02.2001 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pressath zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an der Gemeindetafel hingewiesen. Der Anschlag wurde am 01.02.2001 angeheftet und am 16.02.2001 wieder entfernt.

Pressath, den 20.02.2001





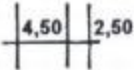




Verwaltungsgemeinschaft Pressath

Gareis

Gareis
1. Gemeinschaftsvorsitzender



A. Planzeichen für Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches						
<table border="1" data-bbox="316 383 549 517"> <tr> <td>Baugebiet</td> <td>Zahl der Vollgeschoße</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>GFZ</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Dachform/-neigung</td> </tr> </table>	Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform/-neigung	Füllschema der Nutzungsschablone
Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße						
GRZ	GFZ						
Bauweise	Dachform/-neigung						
WA	allgemeines Wohngebiet						
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze						
GRZ	Grundflächenzahl als Obergrenze						
GFZ	Geschoßflächenzahl als Obergrenze						
SD 28°-38°	Satteldach, 28° bis 38° Dachneigung						
PD 12°-18°	Pulldach, 12° bis 18° Dachneigung						
O	offene Bauweise						
	Hauptfirstrichtlinie zwingend festgesetzt						
	Baugrenze						
	Garagenzufahrt, nicht eingezäunt						
	Maßfestsetzung in Metern						
P	Parkplatz						
GA	Garagen						
	öffentliche Verkehrsfläche wie Regelbeispiel						
	Straßenbegrenzungslinie						
	Fuß- und Radweg wie Regelbeispiel						
	Flächen für Garagen						



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Pflanzgebot für Einzelbäume



Pflanzgebot für Strauchgruppen und Hecken

B. Planzeichen für Hinweise

475 / 2

Flurstücksnummer

18

Parzellnummer



bestehende Gebäude



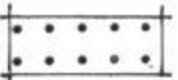
bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Höhenlinien



best. Waldflächen



Altablagerungen



Sichtdreieck

Bebauungsvorschriften

Textliche Festsetzungen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 17. Okt. 2000 dargestellt.
2. Bauweise
Die Wohngebäude sind so zu gruppieren, daß sie zusammen in sich schlüssige Anlagen ergeben; zulässig sind Einzelhäuser.
3. Art der baulichen Nutzung
Das Bebauungsplangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:
 - allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
 - Grünflächen und VerkehrsflächenEs sind nur Wohngebäude zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zugelassen.
4. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.
Je Grundstück sind maximal 2 abgeschlossene Wohneinheiten zulässig.
Sofern sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen zulässig.
Es sind max. 2 Vollgeschoße zulässig.
5. Überbaubare Grundstücksflächen
 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.
 2. Garagen sind an den gekennzeichneten Stellen zulässig.
 3. Außerhalb der im Schnittlinienplan festgesetzten überbaubaren Flächen sind Nebengebäude bis insgesamt max. 75 cbm umbauten Raum zulässig.
6. Baugrenzen
Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (Balkone, Wintergärten, Erker etc.) um max. 2,00 m überschritten werden.

7. Gestaltung der Hauptgebäude

1. Dachneigung für Satteldach: Dachneigung 28° - 38°
Dachneigung für Pultdach: Dachneigung 12° - 18°
2. Dachüberstände
Traufseite (incl. Rinne) maximal 70 cm.
Giebelseite (Ortgang) maximal 30 cm.
3. Zugelassen sind Satteldächer und Pultdächer.
4. Dachräume können über liegende Dachflächenfenster belichtet werden. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind unzulässig.
Bei Satteldächern mit einer Neigung zwischen 35° und 38° sind auch Dachgauben (Satteldachgauben, Schleppgauben) zulässig.
Die Vorderfläche jeder Gaube darf 1,50 qm nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen.
5. Die Wandhöhe über der natürlichen Geländeoberkante darf bergseitig maximal 5,00 m bei Pultdach und maximal 4,20 m bei Satteldach betragen.
6. Für die Dacheindeckung sind naturrote Tondachziegel bzw. naturrot eingefärbte Betonsteine, Titanzinkblech und begrünte Dächer zulässig.
7. Gebäudesockel und Wand sind in einer Farbe zu halten.
8. Der Sockel darf maximal 0,20 m betragen, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände.
9. Zusammengebaute Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind in Gestaltung, Materialwahl, Dachneigung, Farbgebung aufeinander abzustimmen.
Als Material sind nur verputzte Wandflächen sowie Holzschalungen in senkrechter und waagerechter Ausführung zulässig.
Eine übertrieben rustikal wirkende Putzausbildung ist nicht zulässig.
Ortsfremde Materialien für Verkleidungen (aus Faserzement, Kunststoff oder glänzende Metalle) sind unzulässig.
10. Vordächer, Loggien, Balkone und Pergolen sind auf den Charakter der Fassade abzustimmen.

Allseits verglaste Wintergärten, Glasanbauten sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig.
11. Die Firstrichtung ist jeweils in der Planzeichnung zwingend festgesetzt.

8. Garagen und Stellplätze

Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten.

Anstelle von Garagen sind auch Carports als offene und bewachsene Pergolen möglich.

Pro Wohneinheit ist 1 Garage und 1 privater Stellplatz vorzusehen.
Bei mindestens 5,00 m Stauraum vor der Garage kann dieser als Stellplatz genutzt werden.

Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau (z.B. Kies, wassergebundene Decke, Granit- oder Rasenpflaster, Schotterrassen) auszuführen.

Auf die textl. Festsetzungen der Nr. 7 wird zusätzlich verwiesen.

9. Einfriedungen

1. Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung von maximal 1,00 m Höhe.
2. Garagenzufahrten oder Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden.
3. Zaunsockel sind unzulässig. Zäune müssen vor den Pfosten durchgehend angebracht sein.
4. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von maximal 1,00 m zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollen.
5. Sichtschutzmauern (maximale Höhe 2,20 m) aus Holz oder verputztem Mauerwerk können als Verbindung zwischen Haus und Garage zugelassen werden.

10. Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf durch max. 50 cm Abgrabungen bzw. Aufschüttungen verändert werden. Kellergeschosse der Gebäude dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

11. Regelquerschnitt

Der Regelquerschnitt erläutert die Festsetzungen.

12. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen oder Außenwänden zulässig. Maximale Größe der Ansichtsfläche 0,25 qm. Leuchtreklamen sind unzulässig.

13. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

14. Grünordnung

14.1 WALDRANDANPFLANZUNG (Pflanzgebote)

Bäume 1. Ordnung (ausschl. als mittlere Gruppen)		Mindestpflanzgröße:
Fagus sylvatica	-Rotbuche	H 3xv StU 14-16
Quercus robur	-Stieleiche	H 3xv StU 14-16
Bäume 2. Ordnung (Einzelbäume)		Mindestpflanzgröße:
Carpinus betulus	-Hainbuche	Hei 2xv mB 150-175 h
Sorbus aucuparia	-Eberesche	Hei 2xv 150-200 h
Sträucher 2-reihig als Heckenpflanzung		
Corylus avellana	-Haselnuss	Str. 2xv 60-100 h
Crataegus monogyna	-Eingr. Weißdorn	Str. 2xv 60-100 h
Crataegus oxyacantha	-Zweigr. Weißdorn	Str. 2xv 60-100 h
Prunus spinosa	-Schlehe	Str. 2xv 60-100 h
Rosa canina	-Hundsrose	Str. 2xv 60-100 h
Salix caprea	-Salweide	Str. 2xv 60-100 h
Sambucus nigra	-Schw. Holunder	Str. 2xv 60-100 h

14.2. GESTALTUNG DER STRASSEN UND WEGE (öffentliche Grünfläche)

Bäume 1. Ordnung

Mindestpflanzgröße:

Tilia cordata

-Winterlinde

H 3xv mDb StU 16 - 18

Die Bäume sind an folgenden Stellen zu pflanzen:

- Wohngebietseingänge
- Wendeplätze
- Fusswege

Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzgröße:

Carpinus betulus

-Hainbuche

Hei 2xv mB StU 14-16

Salix caprea mas

-Salweide

Sol 3xv mB 200-250 h

Die Fußwege sind mit wassergebundener Decke anzulegen, an die randlich Magerrasen angrenzt.

14.3 PARZELLEGESTALTUNG (Pflanzgebot)

In folgenden Bereichen sind Pflanzungen vorgeschrieben:

- Übergang zur freien Landschaft im Osten und Südosten
- Grenze zum bestehenden Baugebiet

Nachfolgende Möglichkeiten stehen zur Verfügung:

- Pflanzung einer 1-reihige Hecke
- Pflanzung von mind. 2 Hochstamm-Obstbäumen
- Pflanzung heimischer Bäume 2. Ordnung (Eberesche, Hainbuche, Hängebirke, etc.)

Hecken sind nur freiwachsend zugelassen, keine Schnitthecken.

Neben heimischen Pflanzen gemäß Punkt 14.1, können auch traditionell ländliche gepflanzt werden (Flieder, Hartriegel, Spierstrauch, Weigelia, Kolkwitzie, Pfeifenstrauch).

Weitere Bepflanzung mit vorrangig heimischen Sträuchern und Bäumen sowie Hochstamm-Obstbäumen wird empfohlen.

Nicht verwendet werden dürfen fremdländische Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze.

Fensterlose Fassadenteile sind mit Kletterpflanzen wie echtem und wildem Wein, Kletterrosen etc. zu begrünen.

Gemeinde Trabit, 17. Okt. 2000

D. Klein

Dieter Klein 1. Bürgermeister



Textliche Hinweise

1. Hinweise zur Wassereinsparung

1. Der Einbau wassersparender Armaturen wird empfohlen.
2. Das anfallende Regenwasser sollte in geeigneten Behälter (Zisternen, Regenwasser speicher etc.) gesammelt und gespeichert werden zur Verwendung für Gartenbewässerung und Toilettenspülung. Im letzten genannten Fall jedoch nur über geeignete Meßeinrichtungen in Absprache mit der Gemeinde. An allen Zapfstellen, aus denen gesammeltes Regenwasser entnommen werden kann, sollten Warnhinweise ("kein Trinkwasser") und eine Kindersicherung angebracht werden.

2. Gebäudegestaltung

Baukörperproportionen, Materialien, Details und Farbgebung sollen sich am traditionellen oberpfälzer Baustil orientieren (Einfache Baukörper, naturbelassenes Holz, senkrechte Leistenschalungen, Holzfenster und -läden, Holztüren, knappe Dachüberstände etc.).

3. Der Gestaltungsplan hat empfehlenden, aber nicht festsetzenden Charakter.

4. Anregung der OBAG

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.

5. Anregung Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht und müssen unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

6. Anregung des Bay. Forstamtes Pressath

Zum Wald hin soll ein 25,00 m breiter Bereich (Fallbereich) von Bebauung freigehalten werden. Sowohl die Gemeinde als Planungsträger als auch der Freistaat Bayern als Genehmigungsbehörde sind durch Grundbucheintrag von jeder Haftung für Schäden durch Baumfall freigestellt.

7. Offene Feuerstätten

In einer Entfernung bis zu 100 m zum Wald dürfen offene Feuerstätten nur errichtet oder betrieben werden, wenn eine Erlaubnis hierfür besteht (Art. 17 Bayer. Waldgesetz).

Gemeinde Trabit, 17. Okt. 2000

D. Klein

Dieter Klein 1. Bürgermeister



Begründung

1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (Verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Bauanträgen, auch während der Planaufstellung.

Sie sind Voraussetzungen für die Erschließung und die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den § 1 - 13 des Baugesetzbuches geregelt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Osten und Süden wird das Baugebiet vom angrenzenden Wald berührt.

Die Baugrenzen werden in erforderlichem Abstand von den vorbeschriebenen Bereichen festgesetzt.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplanentwurf gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist gewährleistet.

3. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Hinblick auf die ständige Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnbauflächen im Raum Trabititz und auf Grund der Tatsache, daß die vorhandenen Wohnbaugebiete bis auf wenige Baulücken bebaut sind, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Gemeindegebiet erforderlich geworden.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Trabititz und wird an der Nord- und Westseite von vorhandener Bebauung, an der Süd- und Ostseite von Waldflächen begrenzt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 1,04 ha und unterteilt sich in Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen.

Das Gelände fällt von Süd nach Nord um ca. 5 Meter.

Es ergeben sich hauptsächlich Nordhang-Lagen.

Geplant ist ausschließlich Einzelhausbebauung.

Der anstehende Boden ist als kiesiger Boden zu bezeichnen. In der Hauptsache wird es sich um Sandboden handeln.

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt.

Das gesamte Baugebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Parzelle Nr. 9 ist vorraussichtlich nur über eine Hebeanlage zu entwässern.

5. Geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ausschließlich als allgemeines Wohngebiet vorgesehen (§ 4 BauNVO).

Hier sind nur Wohngebäude zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zugelassen.

Mit dieser Einschränkung soll eine größtmögliche Wohnqualität erreicht werden.

Im gesamten Geltungsbereich (Ortsrand) wird eingeschobige Bauweise mit ausbaufähigem Satteldach bzw. zweigeschoßige Bauweise und Pultdach festgesetzt.

Im gesamten Gebiet ergeben sich ca. 9 Einfamilienhäuser.

Nach vollständiger Bebauung kann eine Einwohnerzahl von ca. 36 E angenommen werden.

6. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind entlang der Erschließungsstraßen und Fußwegverbindungen geplant (Parkstreifen).

Flächenmäßig ergibt sich folgende Gliederung des Geltungsbereiches:

allgemeines Wohngebiet	ca.	0,85 ha
öffentliche Grünfläche	ca.	0,01 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,18 ha
Gesamtsumme	ca.	1,04 ha

Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt ca. 17 %.

Der Anteil aller öffentlichen Flächen bezogen auf die Gesamtfläche beträgt ca. 18 %.

7. Landschaftsschutz und Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung wird durch Festsetzungen von Pflanzgeboten für Bäume und Büsche eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich sichergestellt.

Die Durchgrünung hat einem ländlichen Charakter mit naturnahen Elementen zu entsprechen. Sie soll ausgleichend für überbaute Flächen wirken, dem Kleinklima sowie der Wasserrückhaltung dienen und heimischen Tieren größtmöglichen Nutzen bringen.

8. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes "Siedlung Kurbersdorf III" erfolgt über die vorhandenen Wohnstraßen im Westen des Geltungsbereiches.

Von den Erschließungsstraßen werden die einzelnen Parzellen über 2 Stiche im einzelnen erschlossen.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt in den Wohnstichen mit 4,50 Meter und einseitigem Grün- und Parkstreifen von 2,50 Metern.

Durch die geschwungene Linienführung der Straßen soll ein zu schnelles Durchfahren verhindert werden.

Die einzelnen Wohnquartiere werden als verkehrsberuhigte Wohnstraßen geplant. Bei dieser Erschließungsform entfällt die Aufteilung des Straßenquerschnitts in einzelne Verkehrsräume und es entsteht eine Mischfläche, die neben der Erschließungsfunktion auch eine Aufenthaltsfunktion erhält.

Die Linienführung erfolgt nicht mehr nach fahrdynamischen Grundsätzen, sondern überwiegend nach gestalterischen Gesichtspunkten. Eine Behinderung der Durchfahrt von Schwerfahrzeugen erfolgt nicht, da in diesem Fall die gesamte Verkehrsfläche zur Verfügung steht. Ergänzt wird der Straßenraum durch einen einseitigen 2,50 Meter breiten Grünstreifen, der erforderliche Längsparkbuchten enthält (Rasenpflaster).

Die Entwässerung des Baugebietes wurde bereits bei der Planung der gesamten Abwasseranlage in Trabititz berücksichtigt, und ist gesichert.

9. Altablagerung außerhalb des Baugebietes

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine ca. 2.500 qm große Fläche mit Altablagerungen. Die Ablagerungen entstanden durch die Auffüllung einer bis in die 70-er Jahre hinein betriebenen Sandgrube im nördlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 579 der Gemarkung Preißach. Die Auffüllungen erfolgten etwa ab 1978. Entsprechend der bauamtlichen Auffüllgenehmigung wurde Erdaushub verwendet, der zum Teil mit Straßenaufbruch vermischt war. Allerdings wurde ohne Wissen und Zustimmung des Grundstückseigentümers auch Material aus einem ortsansässigen metallverarbeitenden Betrieb eingelagert. Insgesamt wurden etwa 3.750 cbm aufgefüllt. Nach Abschluß erfolgte die Rekultivierung und Nutzung als Wiese.

Die gewerblichen Ablagerungen begründen einen Altlastenverdacht, der Anlaß für eine Untersuchung der IFB Eigenschenk GmbH für Geotechnik und Umweltschutz aus Deggendorf war. Der Gemeinde liegt ein umwelttechnisches Gutachten (Nr. 289.1578) vom 13.01.1999 vor.

Die Untersuchungen zeigen für Mineralölkohlenwasserstoffe und Metalle nur einzelne leicht erhöhte Gehalte im Feststoff. In der Bodenluft konnten weder halogenierte Kohlenwasserstoffe noch Benzol, Toluol, Xylol oder Ethylbenzol nachgewiesen werden. Ein Kontaminationsverdacht besteht vor allem für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), bei denen sowohl im Feststoff als auch im Eluat mehrfach stark erhöhte Gehalte, die jeweils den Stufe-2-Wert des Merkblattes LfW 3.8-10 überschritten, gemessen wurden. Die hohen PAK-Werte sind auf Einlagerung teeröhlhaltiger Materialien zurückzuführen.

In einer Stellungnahme vom 27.01.1999 schreibt das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Abteilung Gesundheitswesen, die bauliche Nutzung des Geländes sei durch die PAK-Konzentrationen nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um schwer flüchtige Stoffe, deren bedenkliche Konzentration ausschließlich im tieferen Bereich gemessen wurde, so daß eine Mobilisierung nicht befürchtet werden muß.

In einer weiteren Stellungnahme des Institutes IFB Eigenschenk vom 10.06.1999 kommt dieses zur Einschätzung, daß die Fläche grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist. Das Aushubmaterial stellt aber wenigstens einen besonders überwachungsbedürftigen Abfall dar, der gesondert entsorgt werden muß.

Bei einer Besprechung am 14.07.1999 stellte das Landratsamt, Technischer Umweltschutz, unmißverständlich klar, daß im Falle einer Bebauung die Auffüllung herausgenommen werden muß, und zwar komplett. Ansonsten könnten die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die das Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 Nr. 1 verlangt, nicht eingehalten werden.

Um jegliche Gefahren von der Wohnbevölkerung fernzuhalten, entschied der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.04.2000, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um rund 6.500 qm zu reduzieren. Dadurch fiel die Altablagerungsfläche aus dem Baugebiet heraus. Der Abstand bis zum nahegelegenen Baugrundstück beträgt rund 25 m, bis zur nächstgelegenen überbaubaren Fläche über 35 m. Der reduzierte Geltungsbereich liegt dem gegenständlichen Bebauungsplan zugrunde.

10. Überschlägige Kostenermittlung

a) Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser	ca. 46.000,00 DM
Abwasserbeseitigung - Regenwasser	ca. 43.000,00 DM
b) Wasserversorgung	ca. 22.000,00 DM
c) Stromversorgung	ca. 28.000,00 DM
d) Straßenbau incl. Beleuchtung	ca. 215.000,00 DM
e) Öffentliche Grünflächen	ca. 12.000,00 DM
f) Fußwege	ca. 12.000,00 DM
 Geschätzte Gesamtkosten für Erschließung	 ca. 378.000,00 DM

11. Eigentumsverhältnisse

Fl. Nr.:	Eigentümer	Gesamtfläche (qm)
579/Teilfläche	Gemeinde TrabitZ	ca. 9.650
608/Teilfläche	Angrenzer	ca. 750
 Gesamtfläche		<hr/> ca. 10.400

Vermerk:

Die Begründung und Schnittlinienplan M 1:1000 zum Bebauungsplan und die Bebauungsvorschriften sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan "Siedlung Kurbersdorf III" vom 01. Feb. 2001.

Gemeinde TrabitZ, 01. Feb. 2001

D. Klein

Dieter Klein 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 20.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentl. Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat am 15.06.1999 von 17.00 bis 18.30 Uhr stattgefunden.
- c) Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 17.07.1998 mit 30.07.1998 eingeholt.
- d) Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 03.08.2000 mit 04.09.2000 öffentlich ausgelegt.
- e) Nach einer Änderung wurde das vereinfachte Anhörungsverfahren angewandt.
- f) Der Gemeinderat beschloß die Satzung über den Bebauungsplan am 14.11.2000.
- g) Die Satzung über den Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab mit Schreiben vom 20.12.2000, Az. 41-610, genehmigt.
- h) Die Erteilung der Genehmigung wurde am 01.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan trat damit in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Trabitz, den 01.02.2001
Gemeinde Trabitz

Klein

Klein
1. Bürgermeister



(b-plan791)

Flächenberechnung

<u>Parzelle</u>	<u>ca.-Fläche in qm</u>
1	ca. 700 qm
2	ca. 750 qm
3	ca. 1.200 qm
4	ca. 1.100 qm
5	ca. 1.300 qm
6	ca. 750 qm
7	ca. 875 qm
8	ca. 750 qm
9	ca. 1.000 qm
<hr/>	
Gesamt Wohnbaufläche	ca. 8.425 qm
Strassen	ca. 900 qm
Fußwege	ca. 140 qm
Waldweg	ca. 750 qm
Grünflächen, öffentlich	ca. 100 qm