

**Gemeinde Trabititz, Lkr. Neustadt/WN**

**Bebauungsplan „Am Bühl“  
in Preißbach**



**Textliche Festsetzungen**

**Entwurf vom 25.01.2018**

**Verfasser:**



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO  
DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES  
PECHHOFER STRASSE 18, 92655 GRAFENWÖHR  
TEL. 09641/925141 - FAX. 09641/925142

*Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!*

*Bearbeitungsstand: 31.01.2018*

*Änderungen zum vorherigen Planungsstand sind zudem gelb hinterlegt!*

## **INHALT**

### **A) Präambel**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 4 |
| 2. Rechtsgrundlagen  | 4 |

### **B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- |  |           |
|--|-----------|
| 3. Art der baulichen Nutzung                                     | 5         |
| 4. Maß der baulichen Nutzung                                     | 5         |
| 5. Bauweise  | 5         |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen      | 6         |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen                                | 6         |
| 8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen                       | 6         |
| 9. Stellplätze   | 6         |
| 10. Baukörper  | 6         |
| 10.1    Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten                     | 6         |
| 10.2    Dachüberstand, Dacheindeckung                            | 7         |
| 10.3    Regelschnitte  | 7         |
| 11. Einfriedungen  | 10        |
| 12. Wasserrückhaltung  | 10        |
| <b>13. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen</b> | <b>10</b> |
| <b>14. Grünordnerische Festsetzungen</b>                         | <b>10</b> |
| <b>15. Ausgleichsmaßnahmen</b>                                   | <b>11</b> |
| 16. Auffüllungen und Abgrabungen                                 | 14        |

### **C) Nachrichtliche Übernahmen**

- |                    |    |
|--------------------|----|
| 17. Bodendenkmäler | 14 |
|--------------------|----|

### **D) Hinweise**

- |                             |    |
|-----------------------------|----|
| 18. Schutz des Mutterbodens | 15 |
| 19. Bodenversiegelung       | 15 |
| 20. Bepflanzung             | 15 |

21. Wasserrückhaltung	15
22. Planunterlagen	16
23. Emissionen Truppenübungsplatz Grafenwöhr	16
24. Altlasten	16
25. Oberflächenwasser	16
26. Staub- und Lärmemissionen	16
27. Müllbeseitigung	17
<b>E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan</b>	<b>18</b>

## A) Präambel

### 1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Trabit beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

### 2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)

MD Dorfgebiet

### 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

#### Festgesetzt wird:

GRZ 0,35 Grundflächenzahl, max. 0,35

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl max. 0,6

III Zahl der Vollgeschosse , max. 3

Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Vollgeschossen, gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan.

Als Höhenlage wird folgendes festgesetzt:

#### für **Parzellen 1 – 3:**

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.20 m über** der Höhe der Höhe des Fahrbahnrandes (FBR) der **Verkehrsfläche** (OK FBR, **Planstraße A**). Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK FBR der zugewandten Straßenseite.

#### für die **Parzellen 4 – 6 und 8 – 11:**

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.20 m über** der Höhe des **Urgeländes**. Gemessen wird zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächern max. 7.20 m.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die Wandhöhe max. 8,20 m. Bei Gebäuden mit Flach- und Flach geneigten Dächern beträgt die Wandhöhe max. 7,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern 9,50 m über OK FFB EG. Bei Gebäuden mit Flach- und flach geneigten Dächern beträgt die max. Firsthöhe 8,70 m über OK FFB EG.

Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau, Staffelgeschoss) an den langen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 1,50 m, an den kurzen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 2,50 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurück bleibt und gleichzeitig die Grundfläche des obersten Geschosses max. 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

### 5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

**6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

**7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen ist frei wählbar.

Die Ausrichtung der Gebäude ist entsprechend der Hauptrichtung angrenzender Straßen vorzunehmen. Hierbei ist jeweils die Richtung der Hauptachsen des Gebäudes relevant. Die Abweichung des Richtungswinkels Hauptachse Gebäude zur Hauptrichtung Straße darf hierbei nicht mehr als 10° betragen.

Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

**8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)**

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist frei wählbar; Ein Garagenvorfeld von mind. 5.0 m ist einzuhalten.

Auf den Parzellen 1 – 3 darf bei Grenzgaragen im Sinne der BayBO die Höhe der talseitigen Wand und die Wandhöhe an der Grundstücksgrenze bis zu 5,0 m betragen. Gleichzeitig darf die Garage hierbei nicht mehr als 8 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben und die Wandhöhe max. bis 3,0 m über die Straßenoberkante reichen. Das maßgebende Straßenniveau ist der Schnittpunkt der Grenze an der angebaut wird mit dem Schnittpunkt des angrenzenden Straßenrandes.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der BayBO, Art. 6 Abs. 9 für Garagen und Nebengebäude in vollem Umfang.

**9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten. Darüber hinaus ist ein weiterer Stellplatz pro Wohneinheit zu errichten.

Pro Wohnhaus sind hierbei, unabhängig der Anzahl der Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

Stellplätze sind in Ihrer Anordnung auch im Stauraumbereich vor Garagen zulässig und voll anrechenbar.

**10. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)****10.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten**

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Zelt-, Flach und flach geneigte Dächer zulässig.

Definierend der Dachformen werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pult-, und Zeltdächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 3,5°

Flach geneigte Dächer

4° - 10°

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit Dachneigungen  $\geq 35^\circ$  zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,50 m vom Ortgang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die Höhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.

Zulässig sind Schleppegauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

## 10.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0.80 m und am Ortgang 0.50 m nicht überschreiten.

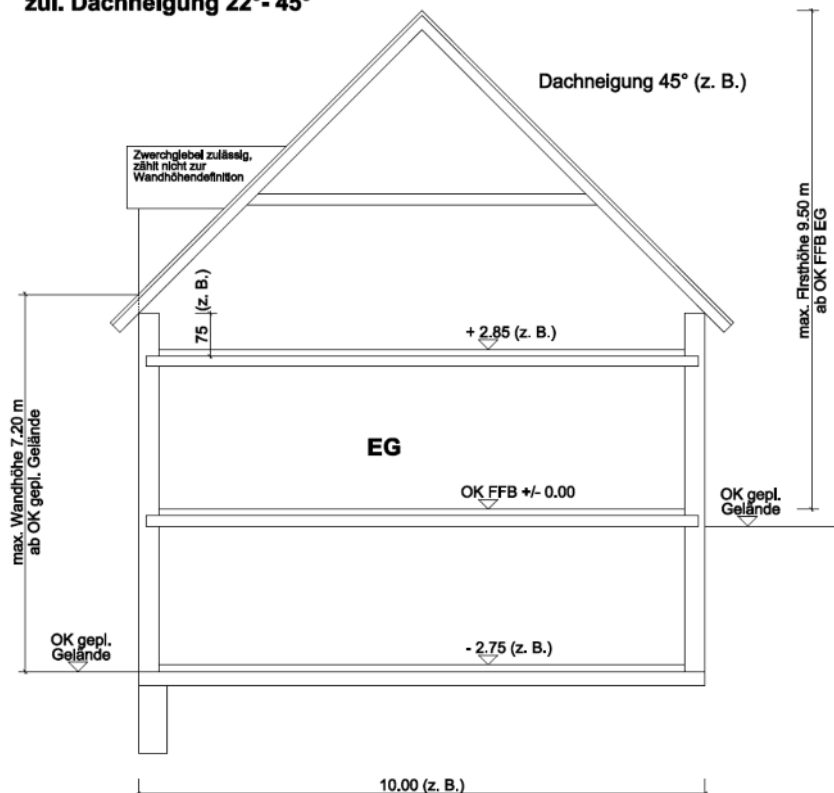
Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig, ebenso begrünte Dächer.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zudem Kiesdächer, Foliendächer, Bitumendeckungen zugelassen.

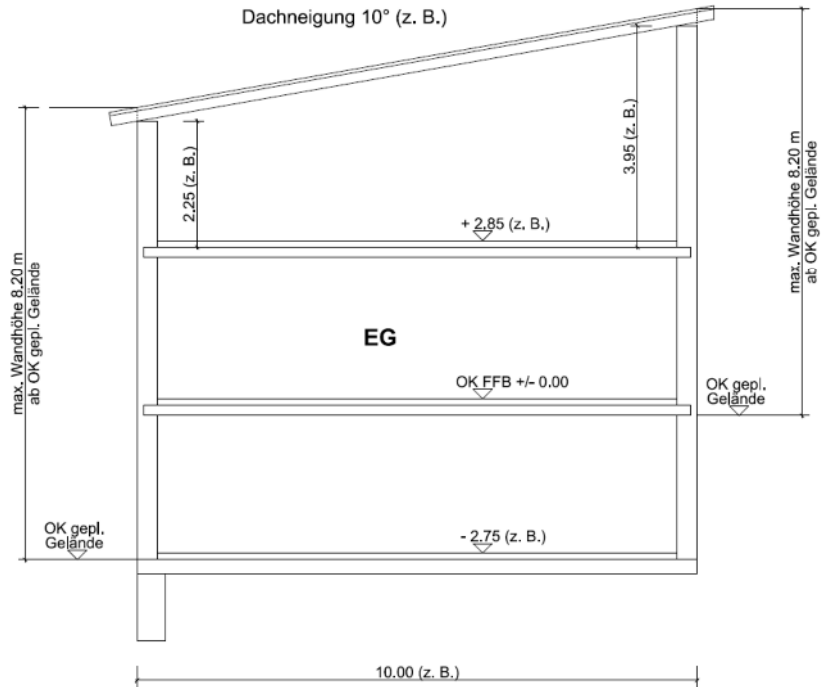
Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

## 10.3 Regelschnitte

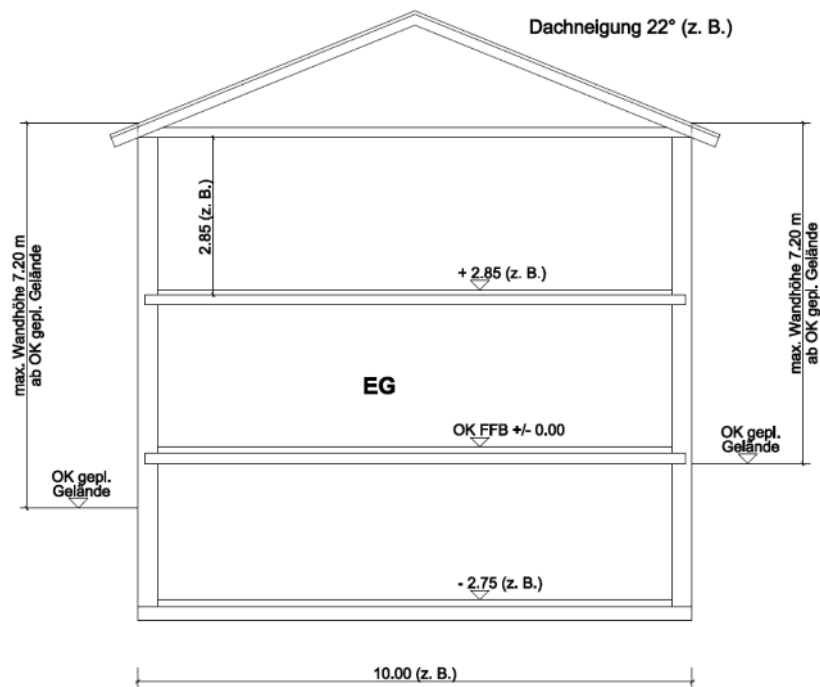
### Beispiel 1: Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach zul. Dachneigung 22°- 45°



**Beispiel 2:  
Pultdach  
zul. Dachneigung 10°-22°**

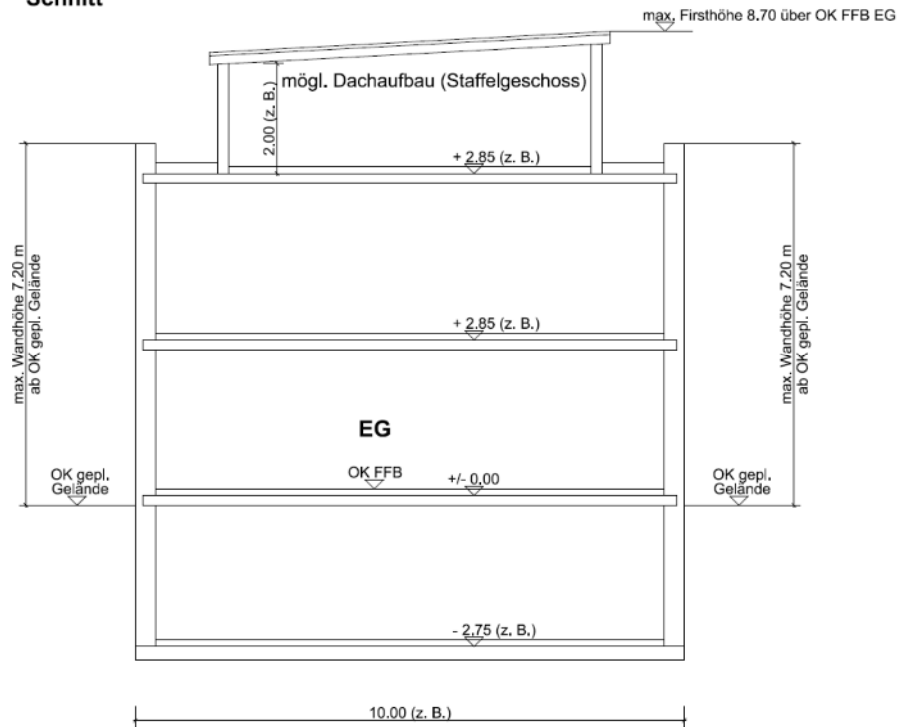


**Beispiel 3:  
Zeltdach (Toskanastil)  
zul. Dachneigung 10°-22°**

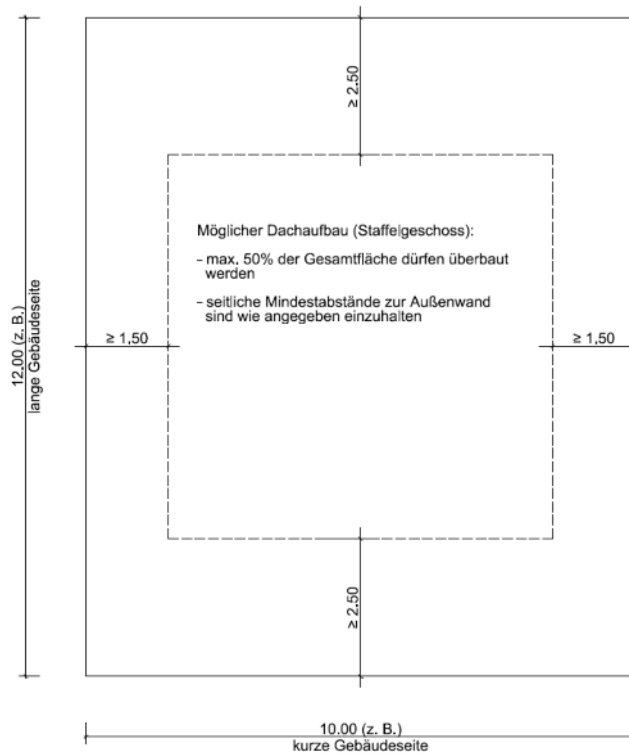




**Beispiel 4:  
Flachdach  
Schnitt**



**Beispiel 4:  
Flachdach  
Draufsicht**



## 11. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die maximale Höhe von Zäunen und Mauern darf 1,10 m nicht überschreiten. Gemessen wird vom künftigen Gelände.

Zäune sind ausschließlich ohne Sockel zulässig.

## 12. Wasserrückhaltung (örtliche Bauvorschrift)

Für die auf privaten Flächen der Parzellen 1 - 6 anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen sind entsprechende Rückhalteinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbsttätig gewährleisten. Eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal oder vorhandene Entwässerungsgräben ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung ist unter Ansatz folgender Parameter vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

- Erforderliches Speichervolumen:  $V_{\text{erf.}} = A_u \cdot 18 \text{ l/m}^2$
- Max. zulässige Ableitung:  $Q_{\text{dr}} = A_u \cdot 3 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s}$
- Undurchlässige Fläche  $A_u$  [m<sup>2</sup>]:  $A_u = A \cdot \psi_m$
- Mittlerer Abflussbeiwert  $\psi_m$ :
 

Schrägdächer	0,8
Gründächer	0,5
Pflasterflächen	0,75
Grünflächen	0,0

Niedrigere Ansätze von Abflussbeiwerten sind unter entsprechender Nachweisführung in begründeten Fällen möglich.

*Hinweis:*

*Ein entsprechendes Bemessungsbeispiel findet sich unter Ziffer D) 19. auf Seite 11.*

## 13. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neu- und Ersatzbauten auf den Flurnummern 7, 7/1 und 7/2 (Parzellen 9 bis 11) ist darauf zu achten, dass unter der Voraussetzung der Wiederinbetriebnahme des Rinderstalles des Betriebes Hey auf Flurnummer 25 der Neu- bzw. Ersatzbau in Bereichen außerhalb des grünen Abstandskreises im immissionsschutzrechtlichen Gutachten (Nr. TAB-3982-01 / 3982-01\_E01, hooock farny ingenieure vom 27.04.2017) errichtet wird oder der Schutz anderweitig sichergestellt wird (z. B. architektonische Selbsthilfe).

## 14. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Durchgrünung innerhalb des Baugebiets

Pro Parzelle wird ein Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum regionaler Arten und Sorten lt. Pflanzliste festgesetzt.

**Private Grünflächen mit Pflanzgebot (Parzellen 4 – 6)**

Am Rand des Baugebiets wird eine mind. 5 m breite, frei wachsende Hecke in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode durch die Gemeinde Trabititz angelegt. Die Bepflanzung erfolgt 3-reihig (Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand 1,5 m) mit Sträuchern und mind. einem Baum 1. oder 2. Ordnung je Parzelle aus heimischen, standortgerechten Arten lt. Pflanzliste. Pflege und Erhalt der Gehölze werden in den Kaufverträgen festgeschrieben.

**Pflanzliste Baugebiet****Obstarten**

*Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8*

Malus domestica - Gartenapfel

Pyrus communis - Gartenbirne

Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge

Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel

Birne: Madame Verte, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Burlat

**Sträucher**

*Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100*

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn\*

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn\*

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylostemum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina

Salix caprea mas - Sal-Weide

\*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsfahrer von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

**Bäume 2. Ordnung**

*Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm 125-150*

Acer campestre - Feld-Ahorn

Betula pendula - Hänge-Birke

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus communis - Wildbirne

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

**Bäume 1. Ordnung**

*Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, mB*

*2xv Stammumfang 12-14*

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior – Gemeine Esche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata - Winter-Linde

Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Ulmus glabra – Berg-Ulme

**15. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen nach ihren Flächenanteilen im Verhältnis **85 : 15** zugeordnet.

Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

**Grundstück Fl.Nr. 213 Gmkg. Feilersdorf**

*Entwicklungsziel:* Streuobstwiese mit artenreichem Extensiv-Grünland  
(Entwicklungszeit mind. 5-10 Jahre)

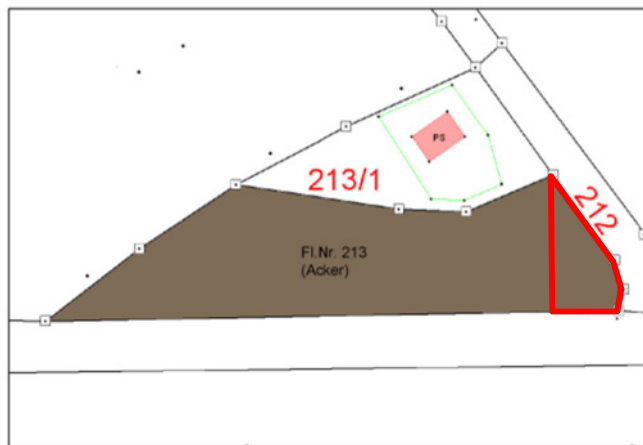


Abb. Bestand Gesamtfläche und Abgrenzung verwendete Fläche (rot; Kartengrundlage: Konrad & Mertl: LBP „Ausbau der GVS Bärnwinkel - B 470“, Friedenfels)

#### Maßnahmen und Pflege lt. LBP „Ausbau der GVS Bärnwinkel - B 470“:

- Umwandlung Acker in Grünland mit extensiver Nutzung (Düngeverzicht), mit jährlich zweimaliger Mahd zwischen 15.06. und 30.06 sowie zwischen 15.08. und 01.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes.
- Pflanzung von dornenreichen Sträuchern entlang des nördlich angrenzenden Waldsaumes (Hunds-Rose und Schlehe) zur Verbesserung des Überganges zwischen Wald und Grünland.
- Pflanzung von ca. 25 Hochstamm-Obstbäumen.
- Anlage von Kleinstrukturen im Bereich des Waldrandes (Lesestein- und Totholzhaufen).

#### Grundstück Fl.Nr. 516 (T) Gmkg. Preißbach

*Entwicklungsziel:* Artenreiche feuchte Brachflächen und Extensiv-Grünland, Strukturanreicherung und Puffer zu Ackerfläche (*Entwicklungszeit mind. 5-10 Jahre*)

##### Planung

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Umwandlung von Acker in Grünland und Brachflächen durch Selbstbegrünung, Mähgutübertragung oder autochthones Saatgut mit entsprechender Pflege und in Abstimmung mit der uNB
- In den ersten drei Jahren: zusätzlicher Schnitt ca. 15.05.; 2. Mahd ab 1. Juni und 3. Mahd im September; jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes; ggf. zusätzliche Pflegeschnitte zur Unkrautbekämpfung erforderlich; alternativ ist die ersten drei Jahre eine extensive Ackernutzung möglich (breite Reihen, zertifiziertes Biosaatgut, keine Düngung oder Herbizide)

##### BRACHFLÄCHEN (in der Geländemulde):

- Tümpel mit unregelmäßigen Ufern anlegen, im Süden flache Ufer (Böschung 1:3) (Gesamtfläche max. 500 m<sup>2</sup>, Tiefe max. 1 m, Standorte beispielhaft dargestellt)
- Brache gehölzfrei halten (alle 2-3 Jahre Mahd oder Einzelentfernung), ordnungsgemäße Entsorgung des Materials, kein Mulchen

##### EXTENSIVGRÜNLAND:

- 1. Mahd ab 1. Juni und 2. Mahd im September, jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes

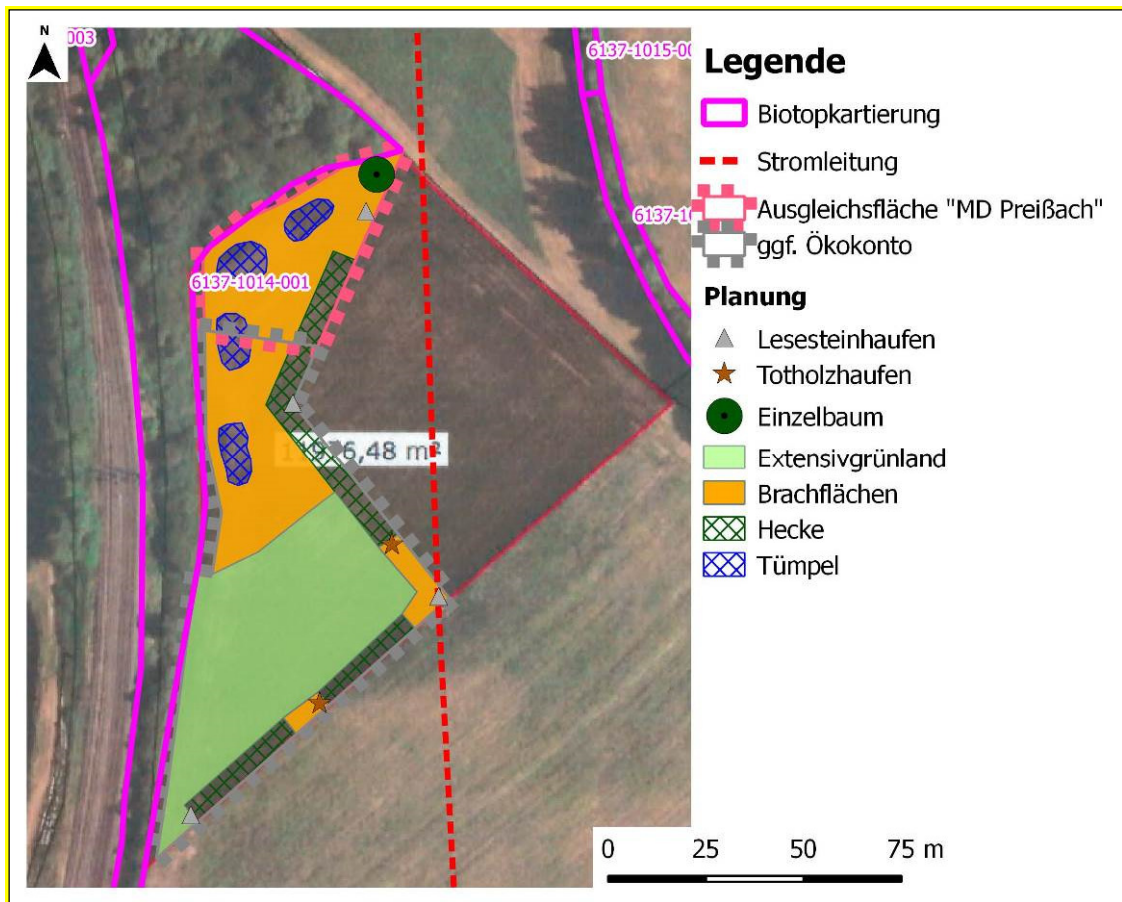


Abbildung: Planung der Ausgleichsfläche (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

#### HECKEN UND EINZELBAUM:

- Ausreichender Abstand zur Stromleitung (mind. 10 m) und zu benachbarten Flächen (mind. 2 m, zu nördlich liegenden Flächen mind. 4 m)
- 3-reihige Hecken mit jeweils 2 bzw. 4 Laubbäumen als Überhälter; Pflanzung der Gehölze in versetzten Reihen, Abstand der Pflanzen und Reihen 1,5 m, geschwungener Rand, verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 3-8 Stück, Pflanzabstand zu Bäumen 3 m (Arten lt. Pflanzliste, in Mulde feuchtigkeitsliebende Gehölze)
- Pflanzung eines Einzelbaums 1. Ordnung
- Schutz vor Verbiss, Verdunstung und Windwurf, ausreichende Bewässerung
- Ausgefallene Pflanzen (Sträucher ab Verlusten 20 %) müssen ersetzt werden
- Keine Pflegeschnitte oder Nutzung der Gehölze, ein fachgerechtes abschnittsweise „auf den Stock setzen“ alle 15-20 Jahre ist möglich
- Strukturanreicherung und Abgrenzung zu Nachbarflächen mit Lesestein- und Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken oder Starkholz

#### Pflanzliste Ausgleichsflächen

##### Sträucher

Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn\*  
 Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn\*  
 Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster  
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe

##### Bäume 2. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150

Acer campestre - Feld-Ahorn  
 Betula pendula - Hänge-Birke  
 Betula pubescens – Moor-Birke\*\*  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Prunus avium - Vogel-Kirsche  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Pyrus communis - Wildbirne  
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Rhamnus frangula – Faulbaum\*\*  
 Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere\*\*  
 Rosa canina – Heckenrose  
 Rosa rubiginosa - Schottische Zaun-Rose  
 Salix aurita – Öhrchenweide\*\*  
 Salix caprea – Sal-Weide\*\*  
 Salix caprea mas - Sal-Weide  
 Viburnum opulus - Wasser-Schneeball\*\*

\*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsgefahr von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

\*\* Für feuchte Standorte

### Bäume 1. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, mB  
 2xv Stammumfang 12-14

Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
 Alnus glutinosa - Schwarz-Erle\*\*  
 Fagus sylvatica - Rot-Buche  
 Fraxinus excelsior – Gemeine Esche\*\*  
 Quercus robur - Stiel-Eiche  
 Tilia cordata - Winter-Linde  
 Tilia platyphyllos - Sommer-Linde  
 Ulmus glabra – Berg-Ulme

### Übersicht Ausgleichsflächen

Fl.-Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Anrechenbare Fläche
213 (T)	Feilersdorf	Gde. Trabit	289 m <sup>2</sup>
516 (T)	Preißach	Gde. Trabit	1.356 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>1.645 m<sup>2</sup></b>

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und müssen zur Verfügung stehen, so lange der Eingriff wirkt.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Das Erreichen der Entwicklungsziele muss von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden. Es sind keine weiteren Funktionskontrollen erforderlich.

Die Flächen werden durch die Gemeinde zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und werden im Zuge der nächsten Änderungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne als solche festgeschrieben.

Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Trabit befinden, müssen spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über eine Grundbucheintragung gesichert werden.

## 16. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,00 m begrenzt.

## C) Nachrichtliche Übernahmen

### 17. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

## D) Hinweise

### 18. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

### 19. Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

### 20. Bepflanzung

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

Es wird angeregt, naturnahe Gärten anzulegen. Die Artenvielfalt heimischer Tiere und Pflanzen nimmt dramatisch ab, so dass Hausgärten zu einem wichtigen Überlebensraum werden können (Nähere Informationen gibt es bei der Biodiversitätsgemeinde Tannesberg).

### 21. Wasserrückhaltung

Nachfolgende Beispielberechnung zu den unter Ziffer 12 vorgenommenen Festsetzungen zu erforderlichen Wasserrückhaltungsmaßnahmen:

Nachfolgend Beispielberechnung:

Grundstücksgröße, gesamt:	820 m <sup>2</sup>
Dachflächen:	160 m <sup>2</sup>
Abflussbeiwert Schrägdach:	0,8
Pflasterflächen:	50 m <sup>2</sup>
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,75
Grünflächen:	610 m <sup>2</sup>
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,0

$$\text{Undurchlässige Fläche } A_u: 160 \text{ m}^2 * 0,8 + 50 \text{ m}^2 * 0,75 + 610 \text{ m}^2 * 0,0 = 165,5 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Erforderliches Speichervolumen: } V_{\text{erf.}} &= A_u * 18 \text{ l/m}^2 \\ &= 165,5 \text{ m}^2 * 18 \text{ l/m}^2 \\ &= 2.979 \text{ l} \\ &= \mathbf{3,0 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Max. zulässige Ableitung: } Q_{\text{dr}} &= A_u * 3 \text{ ml/m}^2 * \text{s} \\ &= 165,5 \text{ m}^2 * 3 \text{ ml/m}^2 * \text{s} \\ &= 497 \text{ ml/s} \\ &= \mathbf{0,5 \text{ l/s}} \end{aligned}$$

Mögliche Drosselemente: z. B. schwimmende Schlauchentnahme, mechanische Drossel, elektrische Drossel, etc.

## 22. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

Die Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

## 23. Emissionen Truppenübungsplatz Grafenwöhr

Es wird auf den in Grafenwöhr vorhandenen Truppenübungsplatz hingewiesen. Von diesem gehen Emissionen (Schießlärm, Fluglärm, Verkehrslärm, etc.) aus, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen.

Die US-Streitkräfte sind aufgrund ihrer besonderen Rechtsstellung nicht verpflichtet, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken. Beschwerden und/oder Ersatzansprüche künftiger Bewohner des überplanten Bereiches können deshalb weder vom Bund/der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch vom Betreiber des Übungsplatzes anerkannt werden.“

## 24. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

## 25. Oberflächenwasser

Auf die Hanglage des geplanten Baugebietes wird hingewiesen. Es wird dringend empfohlen, dass bei den Einzelbauvorhaben Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser getroffen werden (z.B. durch entsprechende Geländemodellierung, durch entsprechende Höhenlage der Gebäude, von Kellerlichtschächten u.ä.).

## 26. Staub- und Lärmemissionen

Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen können Staub- und Lärmemissionen entstehen. Diese haben die Anwohner zu dulden. Dies wird auch durch eine Randbepflanzung nicht gänzlich zu vermeiden sein. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.



## 27. Müllbeseitigung

Ein direktes Anfahren des Baugebietes mit Müllfahrzeugen ist wegen geltender Unfallverhütungsvorschriften nicht möglich. Die Bereitstellung der einzelnen Abfallbehälter, der Gelben Säcke sowie des anfallenden Sperrmülls hat insofern im Späteren im Bereich der Ortsdurchfahrtsstraße NEW 5 – da die zum geplanten Baugebiet führende Erschließungsstraße mit der FINr. 373/1 der Gmkg. Preißbach ebenfalls über keine ausreichende Wendemöglichkeit verfügt - zu erfolgen.

## E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2016 hat in der Zeit vom 04.10.2016 bis 04.11.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2016 hat in der Zeit vom 04.10.2016 bis 04.11.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Trabititz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Bebauungsplan ist somit am ..... in Kraft getreten.

**Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „Am Bühl“ in der Fassung vom .....**

Trabititz, den .....

.....  
Gemeinde Trabititz  
Pepiuk, 1. Bürgermeisterin

(Siegel)

Grafenwöhr, den 25.01.2018

.....  
Architektur- und Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schultes