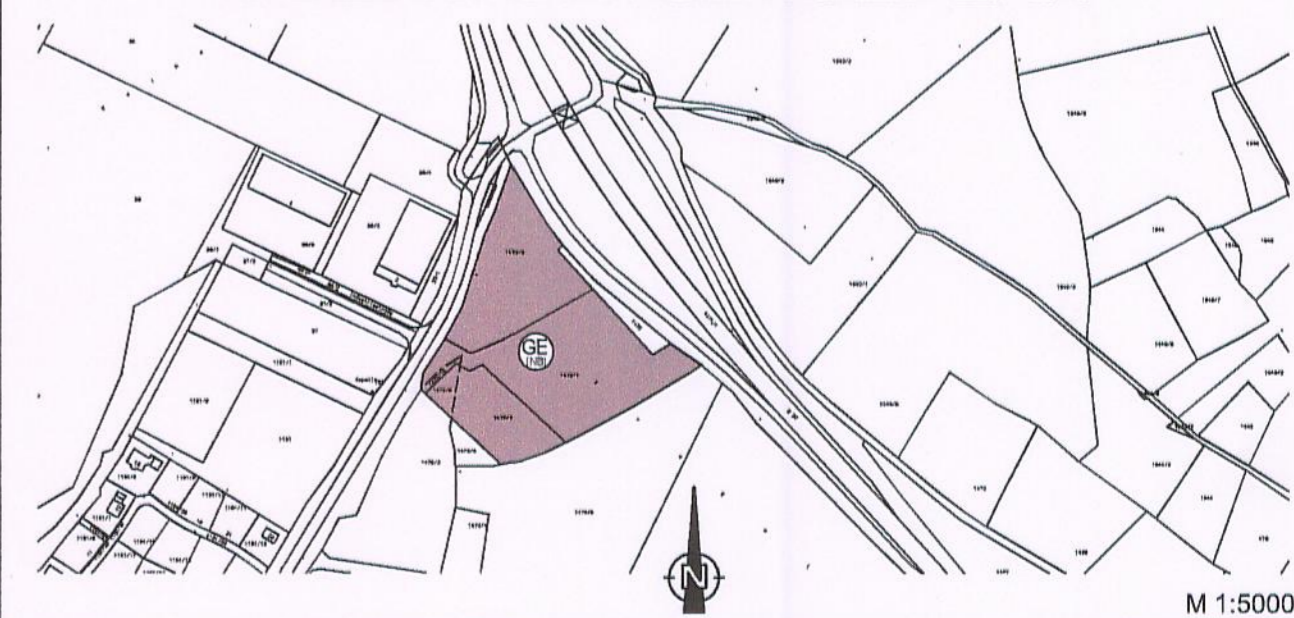


ÜBERSICHTSLAGEPLAN



M 1:5000

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl I S. 137) in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erläßt der Gemeinderat Traitsching im Verfahren nach § 12 BauGB folgende

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1/1000 vom 28.04.2010 maßgebend.
Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 28.04.2010
- 2) Textliche Festsetzung vom 28.04.2010

§ 3 Inkrafttreten

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

Traitsching, den _____, _____
Marchl, 1. Bürgermeister



LAGEPLAN M 1:1000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (1993) als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,8 max. Grundflächenzahl
2,4 max. Geschossflächenzahl
EG+OG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Baugrenzen, Baulinien

a abweichende Bauweise
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ Höhen

Füllschema der Nutzungsschablone z.B.

GE	a	0,8	2,4
SD,PD,FD	EG+OG	10 m	

Art der baulichen Nutzung		
Bauweise	max. GRZ	max. GFZ
Dachform	max. Zahl der Vollgeschosse	max. Wandhöhe in m, über Urd Gelände

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Zufahrt
- Einfahrtsbereich
- Sichtdreieck
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Schutzzone, von Bebauung freizuhalten

Grünflächen

- Private Grünflächen
- Grünfläche Straßenbegrünung

Wasserflächen

- Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grundstücksgrenze - geplant
- Parkplatz
- Werbeturm

zulässige Dachformen

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach
- Firstrichtung

Höhenlinien

- 10m
- 2,5m
- 5m

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Gebäude Satteldach, Pultdach, Zeltdach, Pyramidendach, Flachdach
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 1472/2 Flurstücksnummer

Versorgung

- best. Wasserleitung
- best. Regenwasserkanal
- best. Schmutzwasserkanal

BEBAUUNGSPLAN

für die Gemeinde Traitsching, Ortsteil Witting *Bestandskraft: 05.08.2011*
Gewerbegebiet "AM PFAHL II"
- Ausweisung eines nutzungsbeschränkten GE (NB) - Gewerbegebiet

GEMEINDE
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

TRAITSCHING
CHAM
OBERPFALZ



in der Fassung
vom 28.04.2010

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Traitsching, den 07.05.2010, _____
Marchl, 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2010 hat in der Zeit vom 14.05.2010 bis 16.06.2010 stattgefunden.
Traitsching, den 18.06.2010, _____
Marchl, 1. Bürgermeister

3. BILLIGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2010 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 12.08.2010 gebilligt.
Traitsching, den 16.08.2010, _____
Marchl, 1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2011 bis 21.04.2011 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.03.2011.
Traitsching, den 27.04.2011, _____
Marchl, 1. Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderats am 28.04.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2010 als Satzung beschlossen.
Traitsching, den 02.05.2011, _____
Marchl, 1. Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am *05.08.2011* gem. § 10, Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Traitsching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.
Traitsching, den *05.08.2011*, _____
Marchl, 1. Bürgermeister

7. PLANUNG

Architekturbüro Harald Brunner
93413 Cham Heltzerhofstraße 1
Tel.: 09971 / 7614-0

Satzungsfertigung: 28.04.2010

Harald Brunner, Dipl.-Ing. Architekt

H. Brunner



LAGEPLAN M 1:1000



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet gemäß

§ 8 BauNVO (1993) als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,8

2,4

EG+OG

max. Grundflächenzahl

max. Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Baugrenzen, Baulinien

a



abweichende Bauweise

Baugrenze

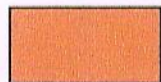
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ Höhen

Füllschema der Nutzungsschablone z.B.

a	0,8	2,4
SD,PD,FD	EG+OG	10 m

Art der baulichen Nutzung		
Bauweise	max. GRZ	max. GFZ
Dachform	max. Zahl der Vollgeschosse	max. Wandhöhe in m, über Urgelände

Verkehrsflächen



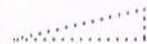
öffentliche Straßenverkehrsflächen



Zufahrt



Einfahrtsbereich



Sichtdreieck



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Schutzzone, von Bebauung freizuhalten

Grünflächen



Private Grünflächen



Grünfläche Straßenbegrünung

Wasserflächen



Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Grundstücksgrenze - geplant



Parkplatz



Werbeturm

zulässige Dachformen

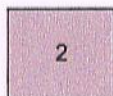
SD	Satteldach
PD	Pulldach
FD	Flachdach
↔	Firstrichtung

Höhenlinien



10m
2,5m
5m

PLANLICHE HINWEISE



bestehende Gebäude
Satteldach, Pultdach, Zeltdach, Pyramidendach, Flachdach



bestehende Grundstücksgrenzen

1472/2

Flurstücksnummer

Versorgung



best. Wasserleitung



best. Regenwasserkanal



best. Schmutzwasserkanal

P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl I S. 137) in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erläßt der Gemeinderat Traitsching im Verfahren nach § 12 BauGB folgende

S a t z u n g

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1/1000 vom 28.04.2010 maßgebend.

Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 28.04.2010
- 2) Textliche Festsetzung vom 28.04.2010

§ 3 Inkrafttreten

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

Traitsching, den ____ . ____ . ____ , _____ .

Marchl, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

für die Gemeinde Traitsching, Ortsteil Wilting
Gewerbegebiet "AM PFAHL II"

- Ausweisung eines nutzungsbeschränkten GE (NB) - Gewerbegebiet

B.Nr. 30.09.12.
Bestandskraft: "05.08.2011"
Sg. 50

Nr. _____

GEMEINDE
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

TRAITSCHING
CHAM
OBERPFALZ



in der Fassung
vom 28.04.2010

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Traitsching, den 07.05.2010, _____

Marchl, 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2010 hat in der Zeit vom 14.05.2010 bis 16.06.2010 stattgefunden.

Traitsching, den 18.06.2010, _____

Marchl, 1. Bürgermeister

3. BILLIGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2010 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 12.08.2010 gebilligt.

Traitsching, den 16.08.2010, _____

Marchl, 1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2011 bis 21.04.2011 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.03.2011.

Traitsching, den 27.04.2011, _____

Marchl, 1. Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde hat mit dem Beschluß des Gemeinderats am 28.04.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2010 als Satzung beschlossen.

Traitsching, den 02.05.2011, _____

Marchl, 1. Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 05.08.2011 gem. § 10, Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Traitsching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauBG ist hingewiesen worden.

Traitsching, den 05.08.2011, _____

Marchl, 1. Bürgermeister

7. PLANUNG

Architekturbüro Harald Brunner
93413 Cham Helterhofstraße 1
Tel.: 09971 / 7614-0

Satzungsfertigung: 28.04.2010


Harald Brunner, Dipl.-Ing. Architekt

B.Nr. 30.09.12.
Bestandskraft: "05.08.2011"
Sg. 50

Gemeinde Traitsching
Landkreis Cham



Bebauungsplan Gewerbegebiet „AM PFAHL 2“

Textliche Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Pfahl II“

Im Bereich der nördlichen Gemeinde Traitsching sind in den vergangenen 15 Jahren insbesondere im Ortsteil Wilting mehrere allgemeine Wohngebiete ausgewiesen und zwischenzeitlich bebaut worden. Unabhängig von der baulichen Entwicklung und der Bevölkerungsentwicklung ist derzeit kein Lebensmitteleinzelhandel vorhanden, der der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmittel des täglichen Bedarfes dient.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Am Pfahl II ist die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes örtlich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Traitsching bei der Ortschaft Wilting geplant.

Die Flächen sind durch die Lage an der zur Gemeindestraße abgestuften ehemaligen Bundesstraße 20 verkehrsgünstig erschlossen und über die Bundesstraße 20 neu auch für die anderen Ortschaften der Gemeinde Traitsching und andere Gemeindeteile gut erreichbar.

Neben der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 800 m² Verkaufsfläche ist die Bereitstellung von kleinflächigen nutzungsbeschränkten Gewerbearealen Gegenstand der Bauleitplanung, welche heimischen Handwerksbetrieben, die am bestehenden Standort nicht mehr erweitern können, Auslagerungsmöglichkeiten bieten.

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ im Sinne § 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 eingestuft.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur im Büro- und Verwaltungsgebäude ab dem 1. Obergeschoß errichtet werden.



Bebauungsplan Gewerbegebiet „AM PFAHL 2“

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GE: Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

2 Bauweise und Stellung

2.1 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet gilt eine „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 100 m zulässig.

3 Flächen für Nebenanlagen

3.1 Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO 2008 in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

3.1.1 Mit der Errichtung von Stellplätzen sind Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.

4 Stromversorgung

Die Stromversorgung hat durch Erdkabel zu erfolgen.

5 Entsorgung

5.1 Abwasserbeseitigung

5.2.1 Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Traitsching anzuschließen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassersystem der Kläranlage in Loifling zugeführt.

5.2.2 Das anfallende Niederschlagswasser wird in das städtische Kanalsystem eingeführt.



Bebauungsplan Gewerbegebiet „AM PFAHL 2“

6 Grünflächen

Die Straßenbegrünung sowie die Grünflächen im Baugebiet sind gem. den Festsetzungen einzugrünen.

Zur Auswahl der Begrünung wird folgende Artenliste empfohlen:

Bäume :

acer platanoides	Spitzahorn
acer pseudoplatanus	Bergahorn
alnus glutinosa	Schwarzerle
betula pendula	Sandbirke
carpinus betulus	Hainbuche
fagus sylvatica	Rotbuche
fraxinus excelsior gew.	Esche
populus tremula	Zitterpappel
prunus avium	Vogelkirsche
prunus padus	Traubenkirsche
pyrus communis	Holzbirne
quercus robur	Stieleiche
tilia cordata	Winterlinde
tilia platyphyllos	Sommerlinde

Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet auf einem 3 m breiten Pflanzstreifen (im Bereich zur Flur-Nr. 213 im Minimum 50 cm) mit einer Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen

und Sträuchern der Artenauswahlliste zu bepflanzen, so daß mind. alle 10 lfm ein Baum zu stehen kommt. Die Bepflanzung ist in den laufenden Jahren fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Sträucher:

- cornus sanguinea	Hartriegel
- corylus avellana	Haselnuß
- crataegus monogyna	Weißdorn
- euonymos europaeus	Pfaffenkäppchen
- ligustrum vulgare	Liguster
- lonicera xylosteum u. tatarica	Heckenkirsche
- prunus spinosa	Schlehe
- rhamnus catharticus	Kreuzdorn



Bebauungsplan Gewerbegebiet „AM PFAHL 2“

- rhamnus frangula	Faulbaum
- ribis alpinum	Alpenjohannisbeere
- rosa canina, rugosa, multiflora, rubiginosa, spinosissima, nitida, moyesii u. hugonis	Wildrosen
- rubus caesius	Kratzbeere
- rubus fruticosus agg.	Brombeere
- rubus idaeus	Himbeere
- salix aurita	Öhrchenweide
- salix cinerea	Grauweide
- salix fragilis	Bruchweide
- salix triandra	Mandelweide
- sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- sambucus racemosa	Traubenholunder
- sorbus aucuparia	Vogelbeere
- symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii	Schneebeere
- viburnum opulus u. lantana	Schneeball

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse

(*chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*tuja*) und der Säuleneiben (*taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*thus typhina*).

6.1 Private Grünflächen

6.1.1 Die Grünfläche je Betriebsgrundstück muß mindestens 15 % der Grundstücksfläche betragen.

6.1.2 Die Eingrünung der Grundstückspartzele hat entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer mind. zweireihigen, freiwachsenden Mischhecke in einer Mindestbreite von 3 m zu erfolgen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.



Bebauungsplan Gewerbegebiet „AM PFAHL 2“

7. Stell-, Hof- und Lagerflächen

Es dürfen nur die Flächen befestigt werden, die zur Erstellung von Lager-,Parkflächen, Zufahrten, Zugängen und Betriebshöfen erforderlich sind.
Fahrgassen sind gepflastert bzw. asphaltiert und Stellplätze sind gepflastert auszuführen.

8 Umwelteinflüsse

8.1 Allgemeines

8.1.1 Bei Anlagen, die in diesem Gebiet errichtet werden, ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach-, Lüfter- und Torkonstruktionen zu gewährleisten, dass an den, dem Gewerbe- und Industriegebiet am nächsten gelegenen Grenzen der benachbarten Misch- und Wohngebiete, ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche insgesamt folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden:

bei allgemeinen Wohngebieten:
tagsüber (von 6.00 - 22.00) 55 dB(A)
nachts (von 22.00 - 6.00) 40 dB(A)

bei Mischgebieten
tagsüber (von 6.00 - 22.00) 60 dB(A)
nachts (von 22.00 - 6.00) 45 dB(A)

8.1.2 Gleiches gilt für Produktionsabläufe, die aus zwingenden Gründen im Freien durchgeführt werden müssen. Generell ist anzustreben, dass Produktionsabläufe in geschlossenen Hallen durchgeführt werden.



Bebauungsplan Gewerbegebiet „AM PFAHL 2“

9 Gestaltung von Produktions, Lager- und Verkaufsstätten sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden

9.1 Ausbildung der Dächer

9.1.1 Dachform und -neigung

Als Dacheindeckung werden Blecheindeckungen (Kupferblech, Titanzink), Folien oder naturrote kleinteilige Formsteine (Ziegel) zugelassen. Flachdächer mit einer Dachneigung unter 5° müssen ab einer Dachfläche über 150 m² mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.

9.1.2 Dachgauben sind nicht zulässig.

9.1.3 Höhe

Die Außenwand, darf gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 15,00 m nicht übersteigen.

10 Außenwerbung

10.1 Werbeanlagen regeln sich nach Art. 8 Abs. 1 BayBO 2008.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und Laser.

Freistehende Werbetafeln sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 6 m und eine max. Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,00 m, in der Breite 3,50 m und in der Höhe 11,00 m nicht überschreiten.

11 Sonnenenergienutzung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche zulässig.

12 Einfriedungen

12.1 Als Einfriedung sind Metall- oder Drahtzäune in silbergrauen Farben bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

In begründeten versicherungsrechtlichen Fällen kann durch die Gemeinde eine Ausnahme gewährt werden.

12.2 Einfriedungen sind gem. 6.2.3 zu hinterpflanzen.

12.3 Es sind nur Punktfundamente zulässig.

Gemeinde Traitsching
Landkreis Cham



**Bebauungsplan
Gewerbegebiet „AM PFAHL 2“**

13 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Aufgestellt: Cham, den 28.04.2010

Arch.-Büro Harald Brunner

Gemeinde Traitsching

.....
Harald Brunner
Dipl.-Ing. Architekt

.....
Josef Marchl
1. Bürgermeister