

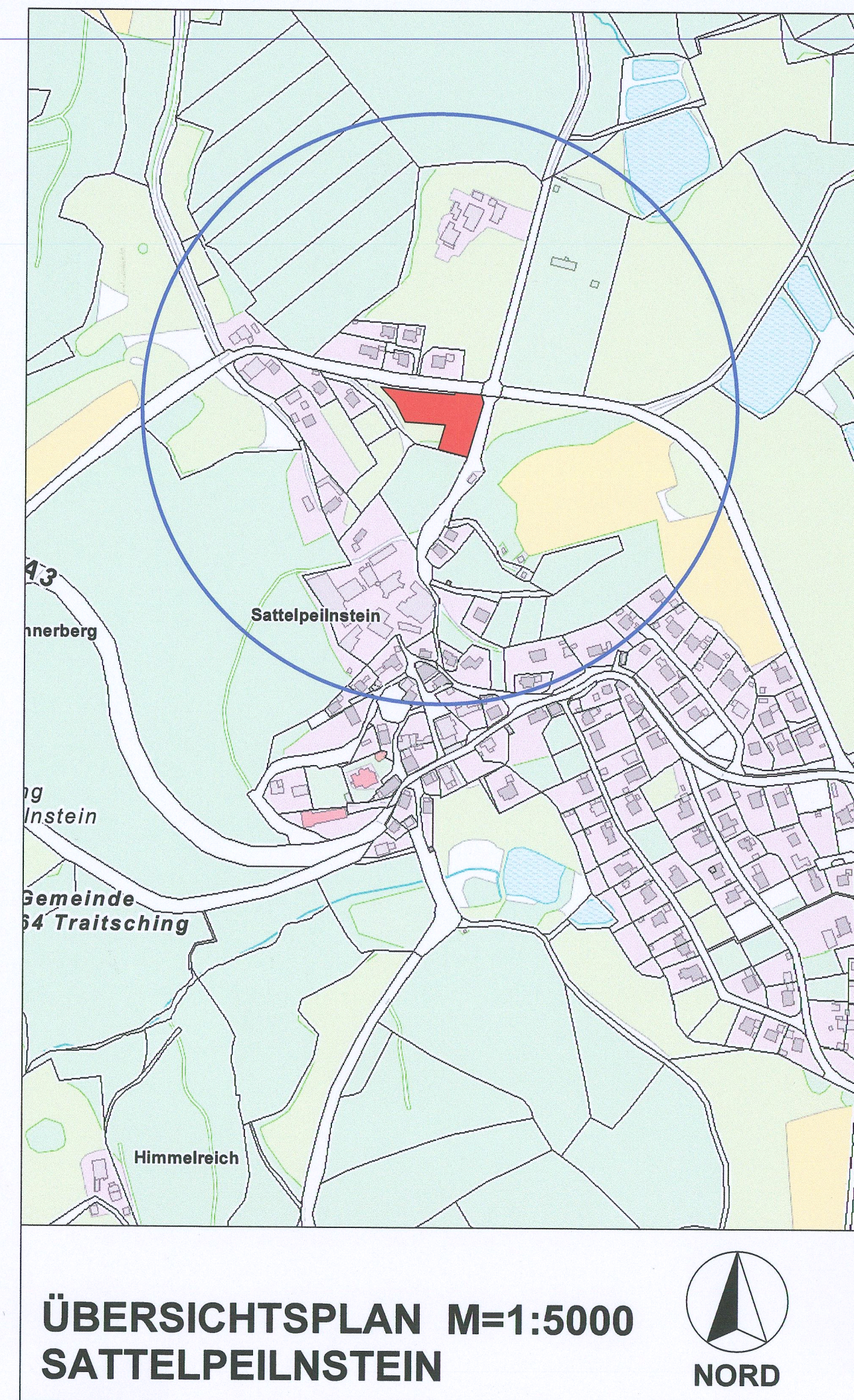
BEBAUUNGSPLAN " BAUGEBIET HOFFELD II "

SATTELPEILNSTEIN

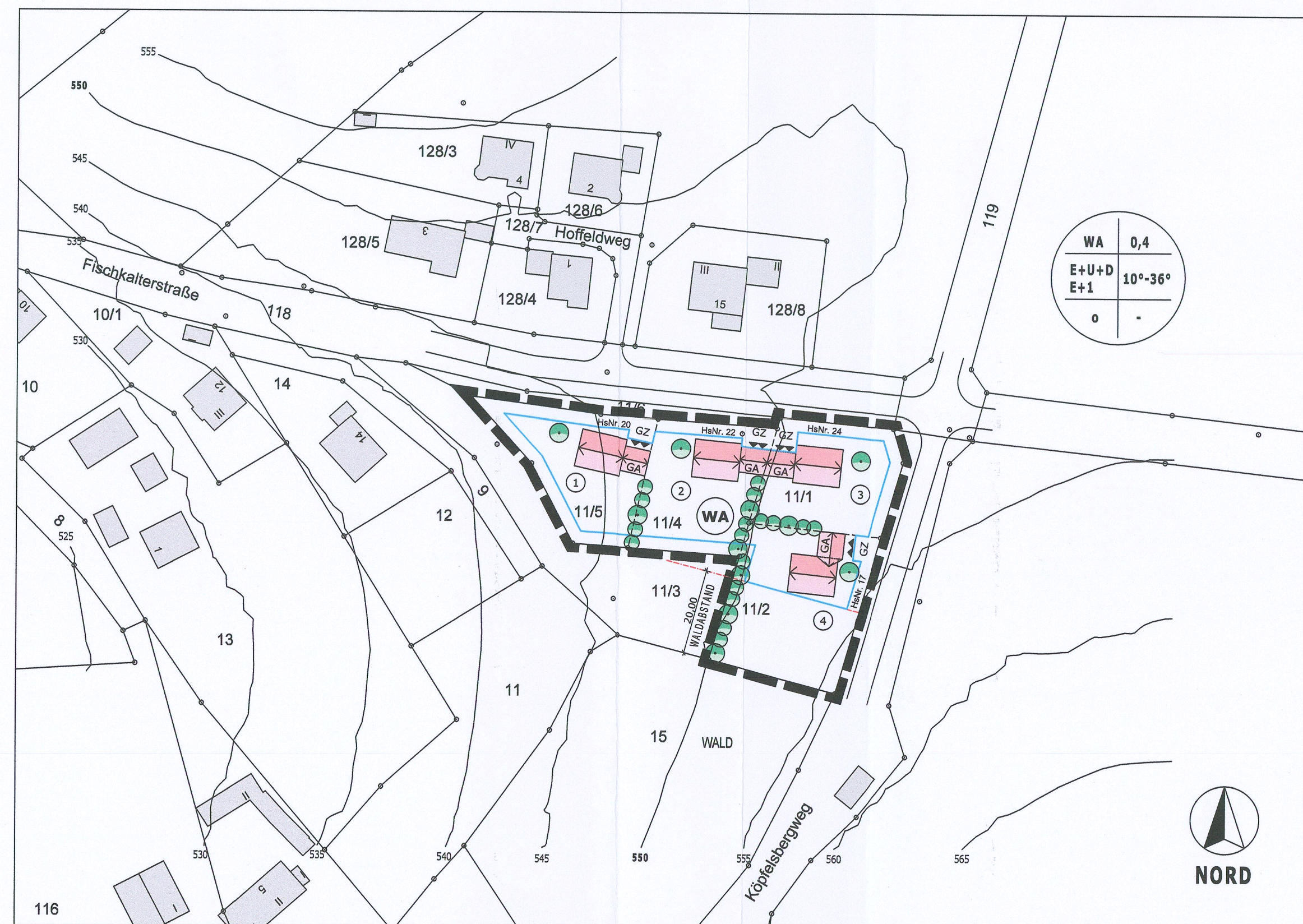
GEMEINDE : TRAITSCHING
ORTSTEIL : SATTELPEILNSTEIN



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO
GRZ UND GFZ NACH § 17 BAUNVO



ÜBERSICHTSPLAN M=1:5000
SATTELPEILNSTEIN



BEBAUUNGSPLAN M = 1:1000

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

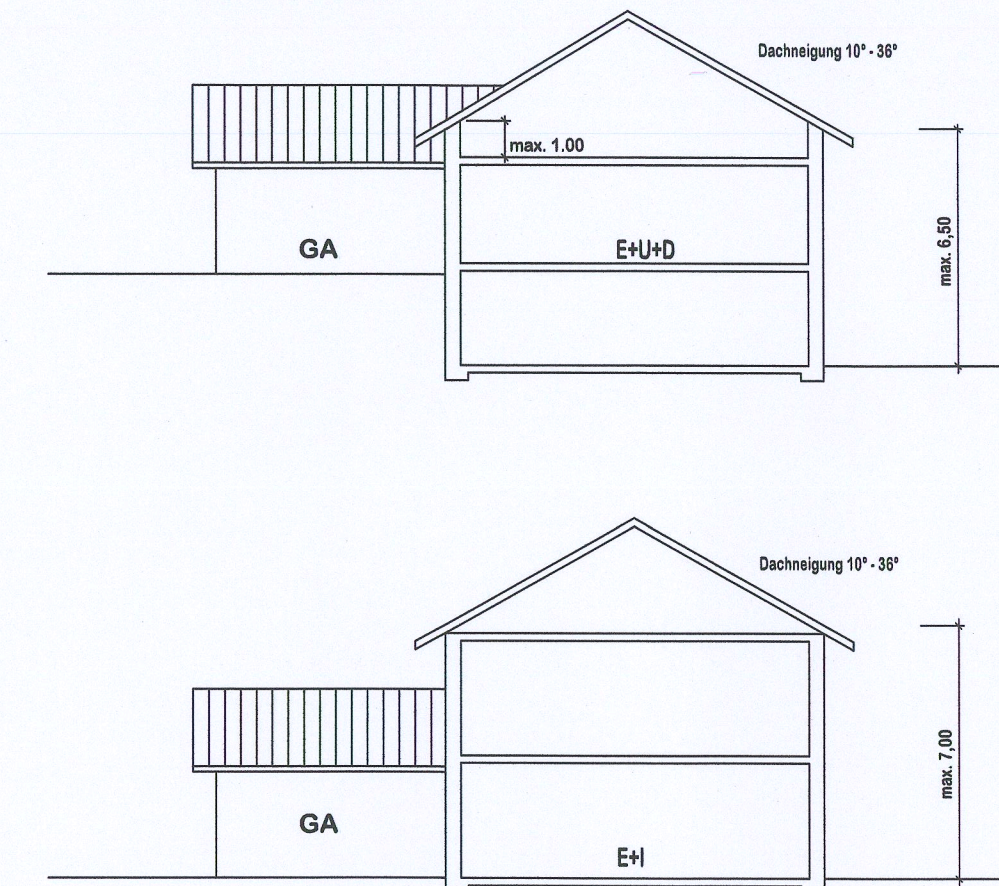
1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,4 (§ 17 BauNVO 1990)
Bauweise	offene Bauweise Gebäudetyp E+U+D - Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich max. 3 Vollgeschosse möglich Gebäudetyp E+1 als Höchstgrenze
Wandhöhe	max. 6,50 m talwärts bei Gebäudetyp E+U+D und 7,00 m bei Gebäudetyp E+1 max. 5,50 m talwärts bei Garagen, Grenzgaragen nach den Vorschriften der BayBO. Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 4 BayBO 2008. Als Bezugspunkt gilt Oberkante natürliches Gelände.
Abstandsflächen	Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gellen für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 wird ausgeschlossen.

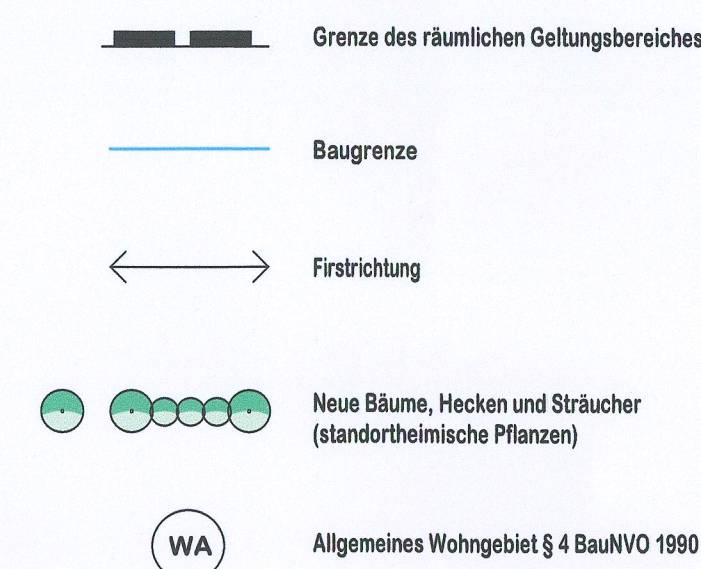
2. Weitere Festsetzungen

Dachform	Hauptbau und Garagen sind mit Sattel-, Waln- oder Puttdach auszuführen.
Dachneigung	10° - 36°
Dachaufbauten	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig. Ansichtfläche Einzeldachgaube max. 2 m² zulässig. Ansichtfläche Doppelgaube max. 3 m² zulässig. Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, Dacheinschnitte sind unzulässig.
Einfriedungen	Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlaten oder mit heimischen Hecken erlaubt.

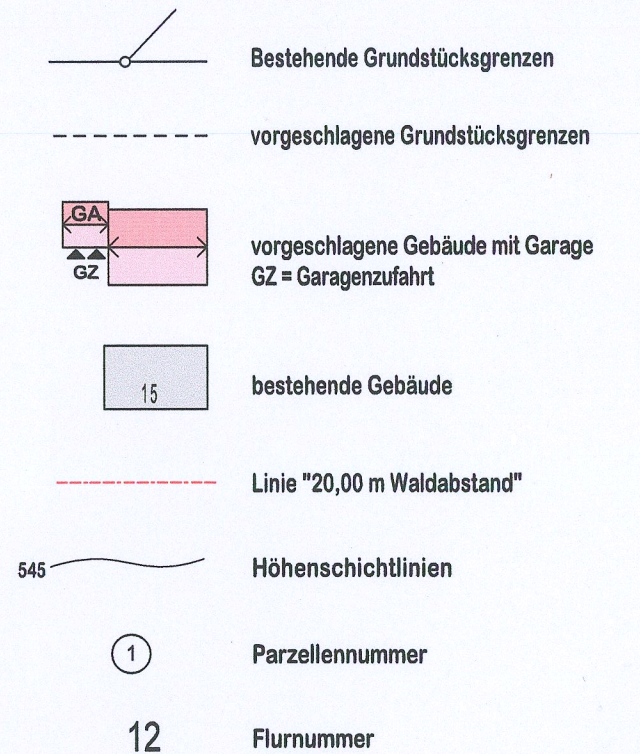
Regelbeispiele M = 1 : 200



B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



D. TEXTLICHE HINWEISE

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln
von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen.

Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche

Bäume :

- Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume,
- Winterlinden, heimische Obstbaumarten.

Heckenanpflanzungen :

- Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere,
- Feldahorn, Rotbuche, Hartnagel, Wildrosen,
- Eberesche, Traubenkirsche, wogiger Schneeball,
- Waldhaasel, Heckenkirsche, Rosa pimpinellifolia, Rosa glauca.

Vorschläge zur Artenauswahl öffentlicher Grünbereiche:

Kleinbäume bis 15 m Höhe :

- Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, alle Obst- und Nußbäume.

Gehölze unter 4 m Höhe :

- Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden,
- Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundrose, Schneeball, Schneebere.

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelgefärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthassel,
Blutpflaume, Blutberberitze, Blaueiche (Picea pungens glauca) sowie alle gelbnadeligen
Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalen Wuchsformen, wie
zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel,
ebenso alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und
der Säuleneiben (Taxus baccata) sowie der Essigbaum (Thuus typhina).

Nebengebäude	Die Errichtung von genehmigungsfreien Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO 2008 ist unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO 2008 zulässig.
Bodenversiegelung	Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplätze darf nur mit wasseraufnahmefähigen Belägen erfolgen.
Zahl der Wohn- einheiten	Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
Grünordnung	Pro Parzelle ist mindestens ein großkröniger Laub- bzw. Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Zur freien Landschaft hin ist eine mindestens zweifelhafte, freiwachsende Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Schnitttechniken sind zur freien Landschaft hin nicht zulässig.
Terrassenmauern Stützmauern	Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig.
Beleuchtung	Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) zulässig.
Werbeanlagen	Werbeanlagen regeln sich nach Art. 8 Abs. 1 BayBO 2008. Max. zulässige gemeinsame Fläche ist 1,00 m². Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsel- bzw. Laserlicht sowie mit ablenkender Wirkung zur Straße.
Regenwasser- beseitigung	Das Niederschlagswasser ist, soweit der Untergrund dies zulässt, an Ort und Stelle zu versickern. Ausgenommen sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordern. Ist keine Versickerung möglich, so ist das Niederschlagswasser in das Abwasser- trennsystem der Gemeinde einzuleiten.

Präambel

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff der
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1
der Bayerischen Bauordnung erläßt der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching folgende Satzung:

§ 1

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 01.03.2016, geß. 10.06.16,
20.02.17 und 17.03.17 wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Baugebiet Hoffeld II"
ist der Lageplan M = 1 : 1000 maßgebend.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus

1. Lageplan M = 1 : 1000
2. Übersichtsplan M = 1 : 5000
3. Textliche Festsetzungen
4. Planliche Festsetzungen
5. Planliche Hinweise
6. Verfahrensvermerke
7. Begründung mit Umweltbericht

§ 4

Inhalt der Satzung

- (1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in
bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über
den Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert
ist.
- (2) Die Erschließungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan dargestellt. Diese sind
vom Träger des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt / Gemeinde
durchzuführen.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der
Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

03455 Traitsching 16.08.
(Ort, Datum)



BEBAUUNGSPLAN " BAUGEBIET HOFFELD II "

GEMEINDE : TRAITSCHING ORTSTEIL SATTELPEILNSTEIN

LANDKREIS : CHAM

REG. BEZIRK : OBERPFALZ

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11. Februar 2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die
Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10. März 2016
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 01. März 2016 hat
in der Zeit vom 18. März 2016 bis 30. April 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 01. März 2016 hat in
der Zeit vom 01. März 2016 bis 30. April 2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2016 wurden die Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. September
2016 bis 12. Oktober 2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2016 wurde mit der Begründung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. September 2016 bis 12. Oktober 2016 öffentlich
ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2017 wurde mit der Begründung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. April 2017 bis 03. Mai 2017 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.05.2017 den
Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung
vom 17. März 2017 als Satzung beschlossen.

Traitsching, den 15.05.2017

Marchl, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Traitsching, den 17.08.2017

Marchl, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan

wurde am 16.08.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der
Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der
Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft
gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3
Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Traitsching, den 17.08.2017

Marchl, 1. Bürgermeister

Architekturbüro

Waldmünchen, den 01.03.2016

geß.: 10.06.2016

geß.: 20.02.2017

geß.: 17.03.2017

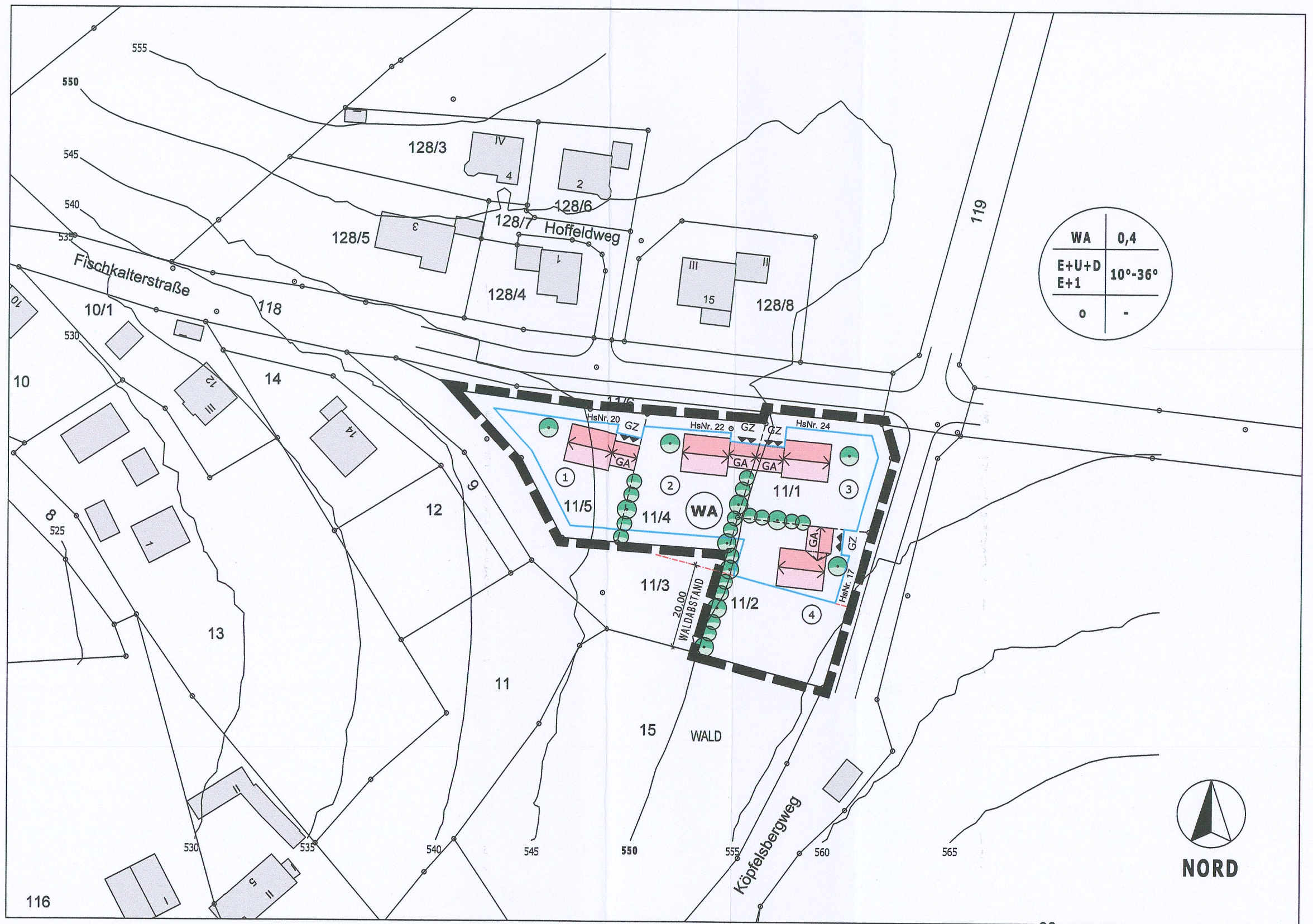
Max Schneider

Obere Bräustraße 2, 93455 Waldmünchen

Tel. 0997290030 Fax 09972300072

124 521

124 521



BEBAUUNGSPLAN M = 1:1000

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,4 (§ 17 BauNVO 1990)
Bauweise	offene Bauweise Gebäudetyp E+U+D - Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich max. 3 Vollgeschosse möglich Gebäudetyp E+1 als Höchstgrenze
Wandhöhe	max. 6,50 m talseits bei Gebäudetyp E+U+D und 7,00 m bei Gebäudetyp E+1 max. 5,50 m talseits bei Garagen, Grenzgaragen nach den Vorschriften der BayBO. Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 4 BayBO 2008. Als Bezugspunkt gilt Oberkante natürliches Gelände.
Abstandsflächen	Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 wird ausgeschlossen.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform	Hauptbau und Garagen sind mit Sattel-, Walm- oder Pultdach auszuführen.
Dachneigung	10° - 36°
Dachaufbauten	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig, Ansichtsfläche Einzeldachgaube max. 2 m² zulässig, Ansichtsfläche Doppelgaube max. 3 m² zulässig. Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, Dacheinschnitte sind unzulässig.
Einfriedungen	Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten oder mit heimischen Hecken erlaubt.

Nebengebäude Die Errichtung von genehmigungsfreien Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO 2008 ist unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO 2008 zulässig.

Bodenversiegelung Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplätze darf nur mit wasseraufnahmefähigen Belägen erfolgen.

Zahl der Wohneinheiten Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Grünordnung Pro Parzelle ist mindestens ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Zur freien Landschaft hin ist eine mindestens zweireihige, freiwachsende Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Schnitthecken sind zur freien Landschaft hin nicht zulässig.

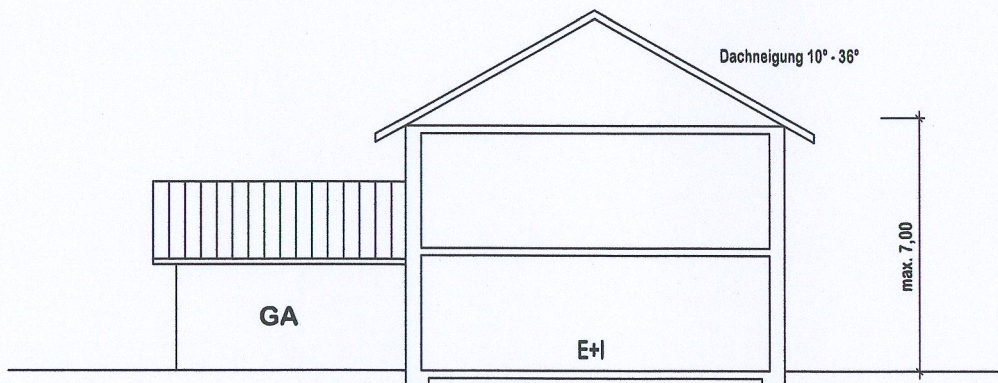
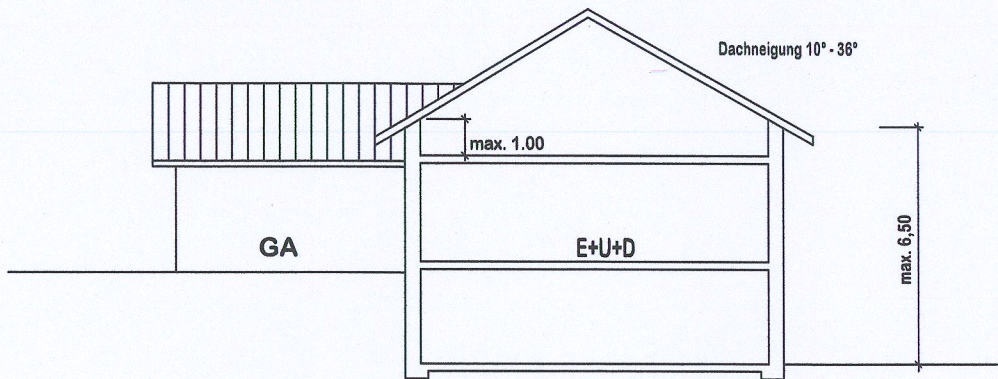
**Terrassenmauern
Stützmauern** Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig.

Beleuchtung Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) zulässig.

Werbeanlagen Werbeanlagen regeln sich nach Art. 8 Abs. 1 BayBO 2008. Max. zulässige gemeinsame Fläche ist 1,00 m². Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsel- bzw. Laserlicht sowie mit ablenkender Wirkung zur Straße.

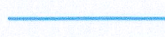
Regenwasserbeseitigung Das Niederschlagswasser ist, soweit der Untergrund dies zulässt, an Ort und Stelle zu versickern. Ausgenommen sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordern. Ist keine Versickerung möglich, so ist das Niederschlagswasser in das Abwassertrennsystem der Gemeinde einzuleiten.

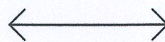
Regelbeispiele M = 1 : 200



B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

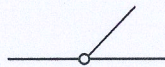
 Baugrenze

 Firstrichtung

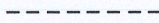
  Neue Bäume, Hecken und Sträucher
(standortheimische Pflanzen)

 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

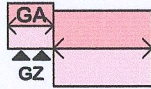
C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



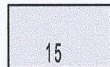
Bestehende Grundstücksgrenzen



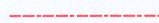
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



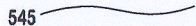
vorgeschlagene Gebäude mit Garage
GZ = Garagenzufahrt



bestehende Gebäude



Linie "20,00 m Waldabstand"



Höhenschichtlinien



Parzellennummer

12

Flurnummer

D. TEXTLICHE HINWEISE

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen.

Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche

Bäume :

Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume,
Winterlinden, heimische Obstbaumsorten.

Heckenanpflanzungen :

Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere,
Feldahorn, Rotbuche, Hartriegel, Wildrosen,
Eberesche, Traubenkirsche, wolliger Schneeball,
Waldhasel, Heckenkirsche, Rosa pimpinellifolia, Rosa glauca.

Vorschläge zur Artenauswahl öffentlicher Grünbereiche:

Kleinbäume bis 15 m Höhe :

Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, alle Obst- und Nußbäume.

Gehölze unter 4 m Höhe :

Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden,
Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundsrose, Schneeball, Schneebeere.

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 (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thuja typhina*).

Präambel

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung erläßt der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching folgende Satzung:

§ 1

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 01.03.2016, geä. 10.06.16, 20.02.17 und 17.03.17 wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Baugebiet Hoffeld II" ist der Lageplan M = 1 : 1000 maßgebend.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus

1. Lageplan M = 1 : 1000
2. Übersichtsplan M = 1 : 5000
3. Textliche Festsetzungen
4. Planliche Festsetzungen
5. Planliche Hinweise
6. Verfahrensvermerke
7. Begründung mit Umweltbericht

§ 4

Inhalt der Satzung

- (1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (2) Die Erschließungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan dargestellt. Diese sind vom Träger des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt / Gemeinde durchzuführen.

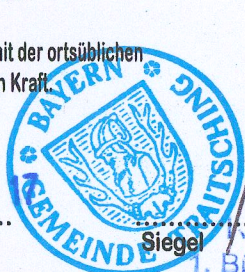
§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

93455 Traitsching 16.08.

(Ort, Datum)



Siegel

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

" BAUGEBIET HOFFELD II "



B.Nr. 30.06.07
Bestandskraft:
"16.08.2017"
Sg. 50

GEMEINDE : **TRAITSCHING** **ORTSTEIL SATTELPEILNSTEIN**
LANDKREIS : **CHAM**
REG. BEZIRK : **OBERPFALZ**

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11. Februar 2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10. März 2016 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 01. März 2016 hat in der Zeit vom 18. März 2016 bis 30. April 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 01. März 2016 hat in der Zeit vom 01. März 2016 bis 30. April 2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. September 2016 bis 12. Oktober 2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. September 2016 bis 12. Oktober 2016 öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. April 2017 bis 03. Mai 2017 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.05.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17. März 2017 als Satzung beschlossen.

Traitsching, den 15.05.2017

.....
Marchl, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Traitsching, den 17.08.2017

.....
Marchl, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.08.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Traitsching, den 17.08.2017

.....
Marchl, 1. Bürgermeister

Architekturbüro
Waldmünchen, den 01.03.2016
geä.: 10.06.2016
geä.: 20.02.2017
geä.: 17.03.2017

Max Schneider
Obere Bräuhäusstr. 2 93449 Waldmünchen
Tel. 09972/90030 Fax: 09972/3000727

