



# BEBAUUNGSPLAN M=1:1000

LOIFLING

NORD



WA	0,4
E+I	10°-32°
0	-



# 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 max. E+1 - Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich
Wandhöhe	max. 5,50 m bei Gebäudetyp E+1 max. 3,00 m 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.

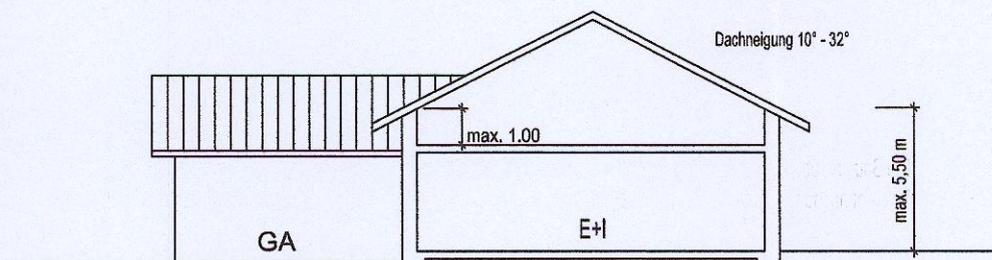
## 2. Weitere Festsetzungen

Dachform	Hauptbau und Garagen sind mit Sattel-, Walm- oder Pultdach auszuführen.
Dachneigung	10° - 32°
Dachaufbauten	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig, Ansichtsfläche Einzeldachgaube max. 2 m <sup>2</sup> zulässig, Ansichtsfläche Doppelgaube max. 3 m <sup>2</sup> 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.
Sockelhöhe	Sockel sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig, max. 30 cm hoch.

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 auch außerhalb der Baugrenzen auf der gesamten Bauparzelle zulässig.
Bodenversiegelung	Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplätze darf nur mit wasseraufnahmefähigen Belägen erfolgen.
Zahl der Wohneinheiten	Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
Aufschüttungen/ Abgrabungen	Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind zulässig bis 1,00 m Höhe. Das Gelände darf in seinem natürlichen Geländeverlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig einzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden.
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 m <sup>2</sup> . 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 Abwassertrennsystem der Gemeinde einzuleiten.

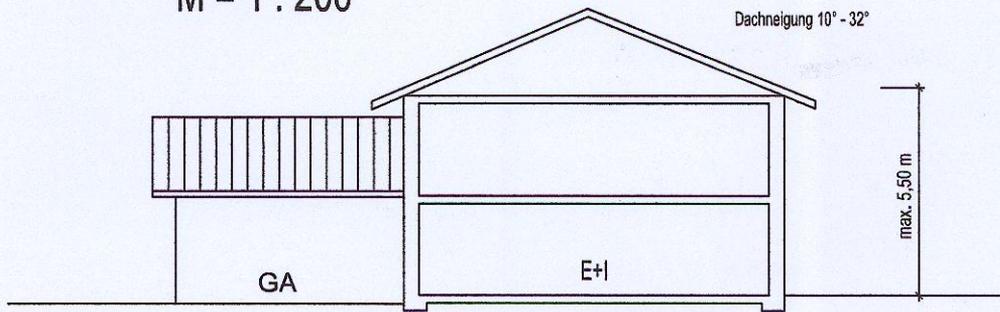
## Regelbeispiel 1

M = 1 : 200



## Regelbeispiel 2

M = 1 : 200



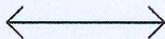
## B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



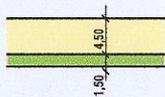
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



empfohlene Firstrichtung



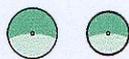
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegleitgrün



Straßenbegrenzungslinie



Parkplätze



Neue Bäume  
(standortheimische Pflanzen)

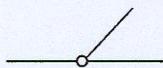


Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

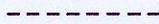


Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo-Station)

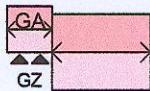
## C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



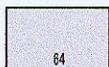
Bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Gebäude mit Garage  
GZ = Garagenzufahrt



bestehende Gebäude

445

Höhenschichtlinien



Parzellennummer

54

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 öffentliche 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 (*Thuus 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 10.10.2014, geä. 21.01.2015 wird als Satzung beschlossen.

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Baugebiet Hallerhölzweg" 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.

.....  
(Ort, Datum)

.....  
Siegel

# BEBAUUNGSPLAN " BAUGEBIET HALLERHÖLZLWEG "



B.Nr. 30.11.04  
Bestandskraft:  
"08.06.2015"

Sg. 50

GEMEINDE :           TRAITSCHING           ORTSTEIL LOIFLING  
LANDKREIS :           CHAM  
REG. BEZIRK :           OBERPFALZ

1. Aufstellungsbeschluss :  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **18.09.14** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.09.14** ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung :  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2014, **[REDACTED]** hat in der Zeit vom **14.11.14** bis **15.12.14** stattgefunden.

3. Auslegung :  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2014, geä. 21.01.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.02.15** bis **25.03.15** öffentlich ausgelegt.

4. Satzung :  
Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **31.03.15** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2014, geä. 21.01.2015 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten :  
Der Bebauungsplan wurde am **08.06.15** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Traitsching, Zimmer Nr. **3** zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 **01.07.15**

Marchl, 1. Bürgermeister



Architekturbüro  
Waldmünchen, den 10.10.2014  
Geändert am 21.01.2015

Max Schneider  
Obere Bräuhäusstr. 2 93449 Waldmünchen  
Tel. 09972/90030 Fax. 09972/90031