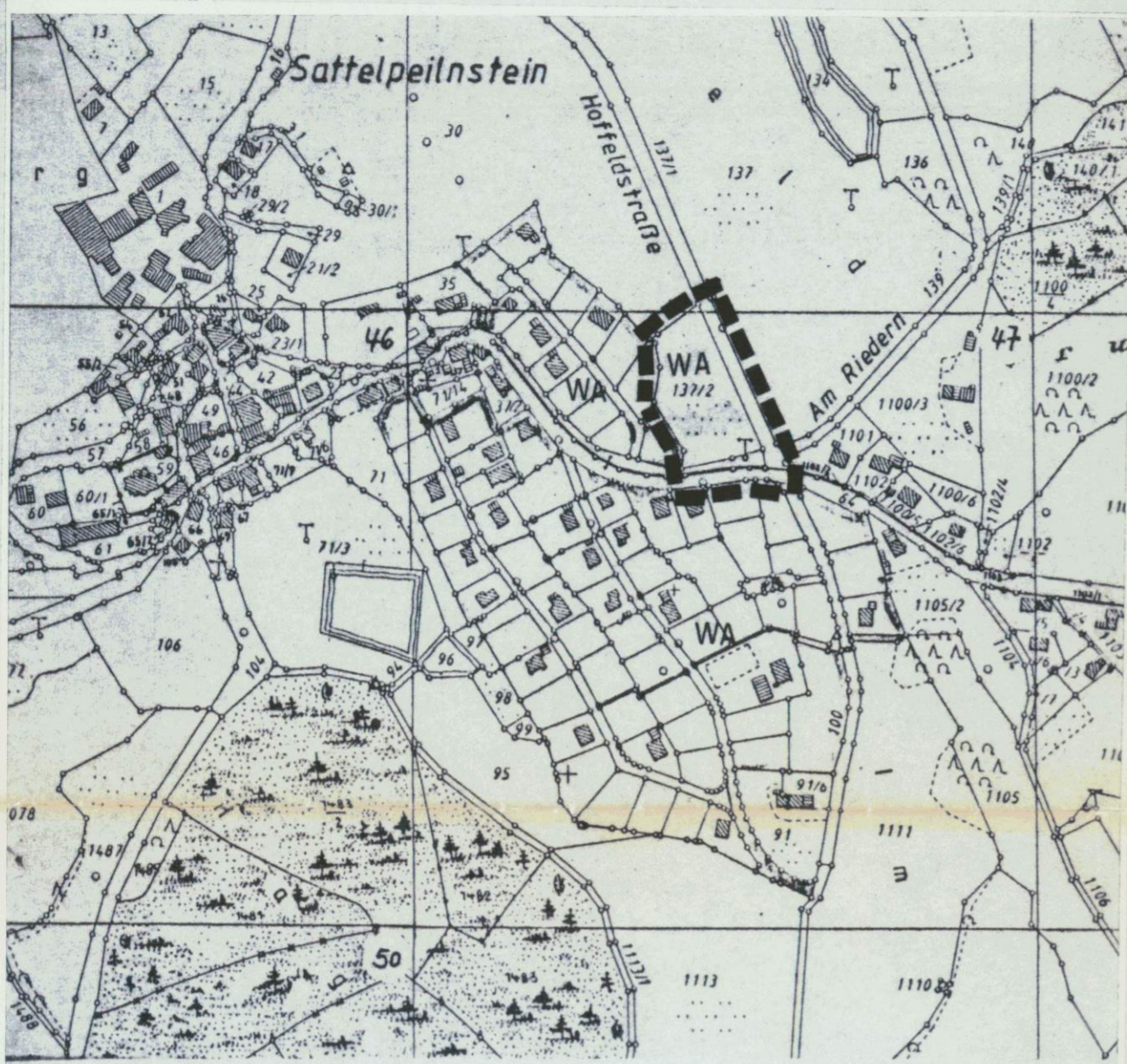


B.Nr. 30.64.  
 Bestandskraft: "01.09.92"  
 Sg. G.O. 1.

# BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET SATTELPEILNSTEIN „AM RIEDERN“



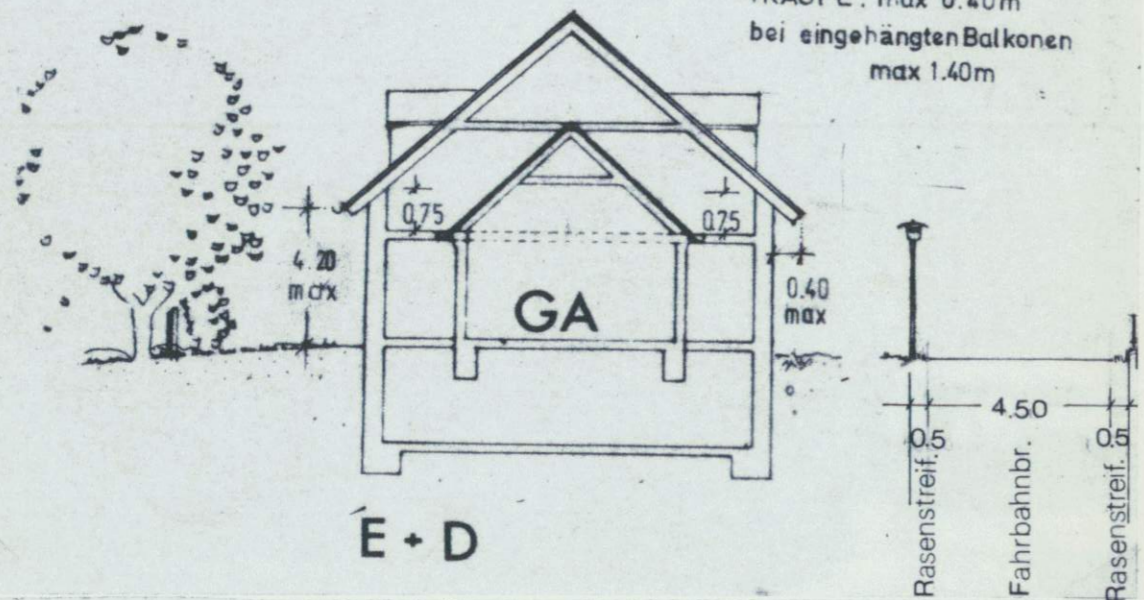
ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

## REGELBEISPIELE M 1:200

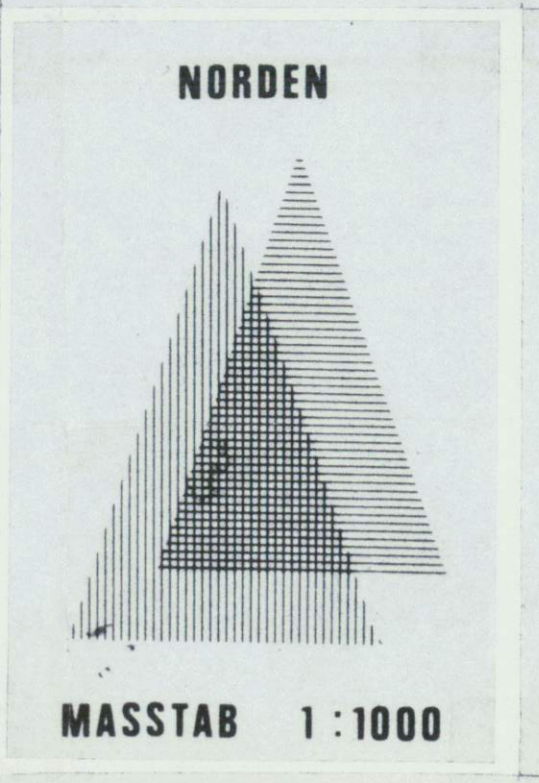
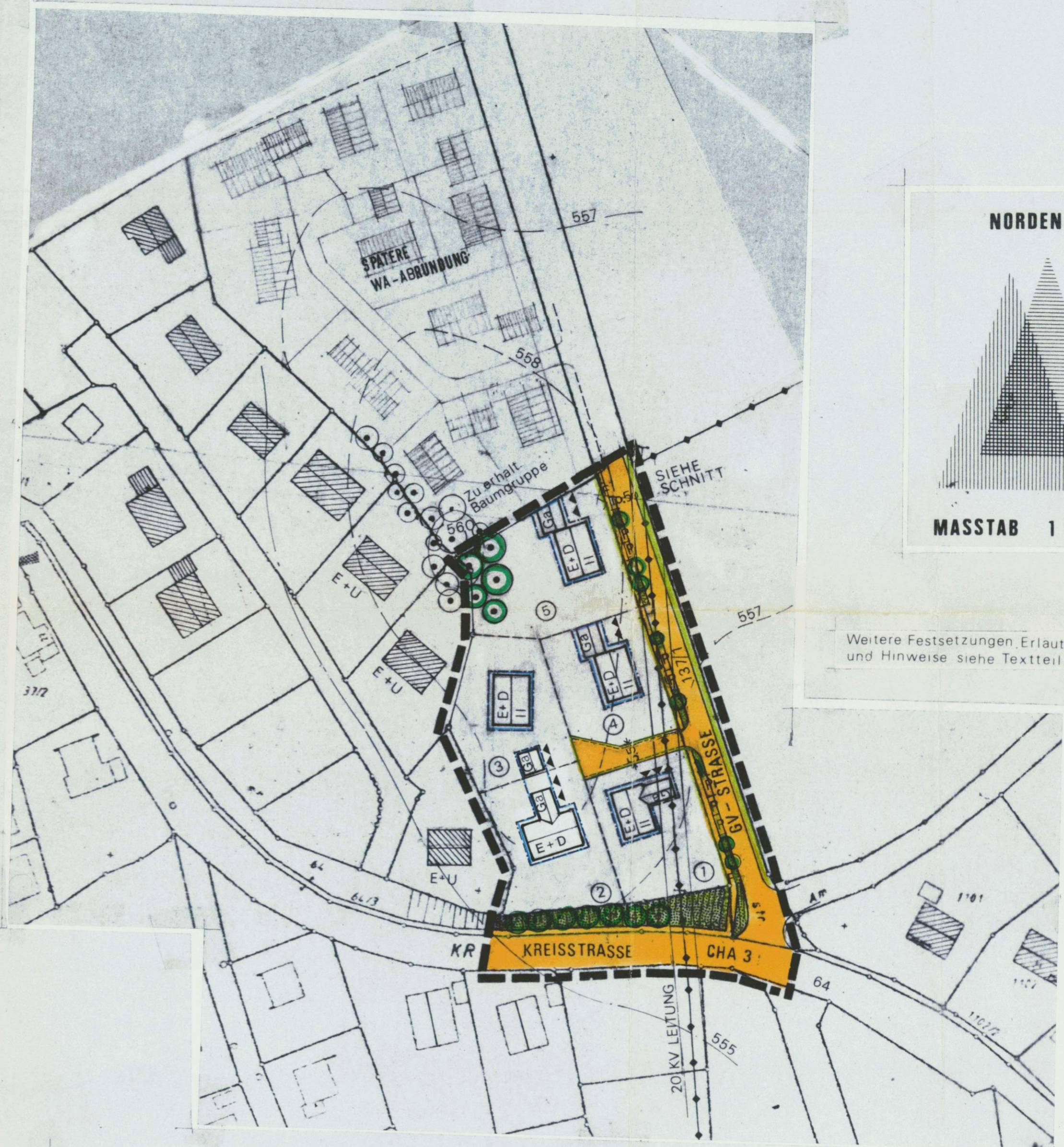
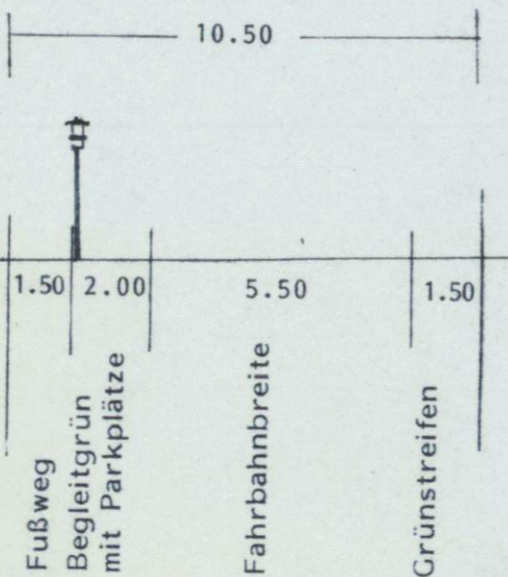
**WOHNGEBÄUDE :** E + D  
 DACHNEIGUNG 38 - 42  
 DACHDECKUNG Biberschwanzdoppeldeck. } naturfarb.  
 Pfannendeckung  
 KNIESTOCK max 0.75m  
 TRAUFHÖHE max 4.20m  
 TALSEITS

**GARAGE :** DACHNEIGUNG UND  
 EINDECKUNG WIE  
 WOHNGEBÄUDE  
 TRAUFHÖHE max 2.75m

**DACHÜBERSTÄNDE :**  
 ORTGANG: max 0.25m  
 TRAUFE: max 0.40m  
 bei eingehängten Balkonen  
 max 1.40m



Strassenquerschnitt  
 Äußere GV-Verbindungsstraße



Weitere Festsetzungen, Erläuterungen  
 und Hinweise siehe Textteil.

GEMEINDE TRAITSCHING  
 LKR. CHAM  
 BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET  
 SATTELPEILNSTEIN „AM RIEDERN“

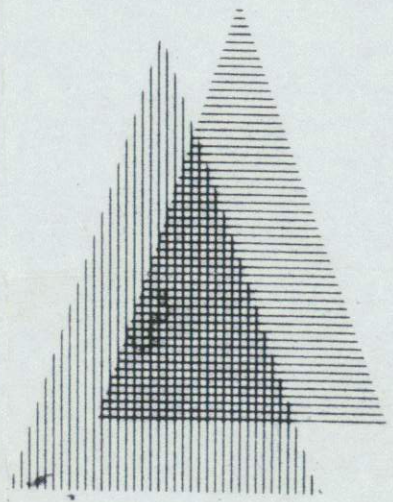
TRAITSCHING DEN 22.11.1991

ÜBERARBEITET: 16.03.1992

*RECHTSNISSAM SEIT 07.08.92*



NORDEN



MASSTAB 1:1000

Weitere Festsetzungen, Erläuterungen und Hinweise siehe Textteil.

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

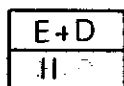
2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl,  
Mittelstrich = Firstrichtung

2.2.1



als Höchstgrenze Erdgeschoß und  
ausgebautes Dachgeschoß E+D = II  
bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8  
soweit sich nicht aus den sonstigen  
Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.3 Bauweise, Baugrenze, Baulinie


2.3.1 O offene Bauweise

2.3.2 E nur Einzelhäuser zulässig

2.3.3 ----- Baugrenze


2.3.4 ..... Baulinie

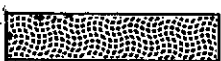
2.4 Verkehrsflächen

2.4.1  Straßenverkehrsflächen  
(mit Maßzahl)

2.4.2 \_\_\_\_\_ Straßenbegrenzungslinie


2.5 Grünflächen

2.5.1  Grünflächen im öffentlichen Straßen-  
raum mit Längsparkplätzen und Pflanz-  
standorten für Laubbäume (Punkt 1.10.2)


2.5.2  öffentlichen Grünflächen

2.6 Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung

2.6.1  Pflanzvorschlag für Einzelbäume

2.6.2  zu erhaltende Bäume  
( unter Schutz gestellte Baumgruppe )

2.7 Sonstige Planzeichen

2.7.1  Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.



Garagen  
Mittelstrich = Firstrichtung





Grenze des räumlichen Geltungsbereiches


2.8 Kennzeichnungen

 Parzellennummern

 vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

 vorhandene Grundstücksgrenzen

 abgemerkelter Weg, Straße

 Höhenlinien

423, 427/2 Flurstücksnummern

 Böschung

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Sattelpfeilstein "Am Riedern"

Gemeinde Traitsching  
Ortsteil Sattelpfeilstein  
Landkreis Cham

### 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Bauweise

1.1.1 nach § 22 BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt

#### 1.2 WOHNGEBÄUDE

1.2.1 zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.2.1

<u>Seitenverhältnis:</u>	Länge:Breite L:B = 3:2 ( Traufseite: Giebelseite)
<u>Firstrichtung:</u>	die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziffer 2.2.1
<u>Dachform:</u>	Satteldach 38°-42°
<u>Dachdeckung:</u>	Biberschwanz - Doppeldeckung (naturrot) Pfannendeckung (naturrot)
<u>Dachgauben:</u>	zulässig sind nur stehende Einzelgauben bis 1,5 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche
<u>Stehende Dacherker:</u> "Zwerchgiebel"	zulässig bis max.1/3 der Gebäudelänge, bündig aus der Umfassungswand hochgeführt, verputzt wie Hauptgebäude
<u>Kniestock:</u>	max.0.75 m
<u>Dachüberstand:</u>	Ortgang:0,25 m Traufe: 0,40 m
<u>Sockelhöhe:</u>	der Sockel muß mit dem Gelände verlaufend ausgebildet werden, wobei der Putzabsatz 30 cm in der Höhe nicht überschreiten darf.
<u>Wandhöhe:</u>	Traufhöhe talseits max.4.20 m über natürliche Geländeoberfläche

- 1.2.2 Der Außenputz ist als Rauh- oder Glattputz in gebrochenem Weiß oder gedeckten Farben zulässig.
- 1.2.3 Malerische Dekors und Motivmalereien sind unzulässig. Kleine Kartuschen mit Hausnummern oder Hausnamen sind zulässig.
- 1.2.4 Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbliche Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen hellen Holzschutzanstrichen zu erfolgen. Zulässig auch naturbelassene Holzverkleidungen.
- 1.2.5 Vor- und Rücksprünge (Loggien) an der Gebäudefront sind unzulässig.
- 1.2.6 Balkone sind freihängend oder aufgeständert in Holzkonstruktion in naturfarbenen Holzschutzanstrichen auszuführen.
- 1.2.7 Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig (max. 1,75m<sup>2</sup>); liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer in stehende Formate zu gliedern.
- 1.2.8 Haustüren und Garagentore sind ausschließlich in Holz in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zulässig.

### 1.3 Garagen und Nebengebäude

1.3.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putzart und Fassadenverkleidung dem Hauptgebäude anzupassen (sofern zutreffend haben auch die sonstigen Festsetzungen der Ziffer 1.2 Hauptgebäude Gültigkeit).

1.3.2 Traufhöhe: max. 2.75 m  
bei Einschiffung des Garagendaches in das Dach des Hauptgebäudes ist die Traufe des Hauptgebäudes aufzunehmen.

Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziffer 2.7.2

Garagentore: zulässig nur als Holztore in naturfarbenen Holzschutzanstrichen (nicht zu dunkel)

1.3.3 Kellergaragen sind unzulässig.

1.3.4 Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO auch auf sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

1.3.5 Bei der Errichtung von Doppelnebengebäude (Garagen) an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. dem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzupassen.

1.3.6 Die Zufahrten sind so auszubilden, daß das Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt wird.

1.3.7 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muß als uneingezäunte Einfahrt bzw. Stauraum ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.  
Die Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Granitrasenpflaster) zu erstellen.

#### 1.4 Werbeanlagen

1.4.1 Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> zu beschränken. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.

1.4.2 Leuchtreklamen sind unzulässig

#### 1.5 Abstandsflächen

1.5.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bei der Baugenehmigungsbehörde gültigen Fassung.

#### 1.6 Grundstücksgrenzen

1.6.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind Empfehlungen.

#### 1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen

1.7.1 Die Baukörper sind dem natürlichen Gebäudeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig auszuplanieren. Die Geländeneigungen sind auf max. 1 : 2 festzulegen. Tatsächlich erforderliche Stützmauern sind 40 cm von der Grenze zurückzusetzen, auf max. 60 cm Höhe zu begrenzen, intensiv zu begrünen oder als Trockenmauern auszubilden.



1.8 Mindestgröße der Grundstücke

1.8.1 bei geplanten Einzelhausgrundstücken:.....500 m<sup>2</sup>

1.9 Einfriedungen

1.9.1 Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung:  
senkrechte Holzlatten-oder  
Hanichelzäune. Zulässig sind farblose  
Schutzanstriche oder Anstriche in  
naturfarbenen Tönen..Bei rückwärtigen  
u. seitlichen Grundstücksgrenzen sind  
auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflan-  
zung zugelassen.

1.9.2 Höhe des Zaunes: max. 1,00 m

1.9.3 Sockelhöhe: nur Sockel zulässig, die ebenerdig mit  
dem Gelände verlaufen.

1.10 Grünordnung

1.10.1 Eingrünung des Baugebietes an der Nordgrenze

Die an der Nordwestgrenze des Baugebietes  
bestehende Baumgruppe ist voll zu erhalten.  
Die gesamte Baumgruppe ist Bestandteil eines  
Biotops, der im Flächennutzungsplan der Gemeinde  
Traitsching dargestellt ist.

Entlang der östlichen Baugebietsgrenze ist zur besseren  
Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft hin  
eine ausreichende Pflanzung erforderlich. Sie ist  
wie folgt zu gestalten:

- a) Durchgehende Bepflanzung des Grünstreifens an der  
östlichen Seite entlang der GV-Straße mit Bäume  
und Sträuchern

- b) Bepflanzung des Grün-bzw. Parkstreifens an der westlichen Seite entlang der GV-Straße mit großkronigen Bäumen und Sträuchern, sodaß mind. alle 15 lfd. Meter ein großkroniger Baum zu stehen kommt. Bei der Einmündung der Erschließungsstraße des Baugebietes in die GV-Straße ist ein Sichtdreieck von Sträuchern freizuhalten, bzw. dürfen hier nur Hochstämme verwendet werden.
- c) Pflanzung einer durchgehenden freiwachsenden Mischhecke entlang den östlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 1, 4 und 5.
- d) in Frage kommen nur einheimische Bäume und Sträucher gem. der angeführten Auswahlliste.
- e) Die Böschung an der Südseite des Baugebietes ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- f) Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 2 und 3 ist eine lockere Bepflanzung mit Obstbaumhochstämmen, anderen Bäumen und Sträuchern gem. aufgeführten Artenauswahlliste vorzunehmen.

#### 1.10.2 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit bodenständigen Großbäumen und Sträuchern gem. beiliegender Auswahlliste anzupflanzen.

Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen hat mit Ausbau der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

#### 1.10.3 Anpflanzung innerhalb privater Grünflächen

Die Bepflanzung der privaten Vorgärten und sonstiger privater Grünflächen hat landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen, Gehölzen und Sträuchern zu erfolgen.

Je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen,

Es wird empfohlen, die Grundstückseinfahrten durch seitliches Pflanzen von Bäumen zu betonen. Die Bepflanzung hat spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

## Artenauswahlliste

zur Grünordnung

### Großbäume:

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Ulmus glabra* (Bergulme), *Fraxinus excelsior* (Esche)

### Kleinbäume bis 15 m Höhe:

*Acer campestre* (Feldahorn), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), alle Obst- und Nußbäume.

### Gehölze über 4 m Höhe:

*Corylus avellana* (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Salix purpurea*, *nana*, *caprea*, *smithiana* (Weiden).

### Gehölze bis 4 m Höhe:

*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Viburnum opulus* (Schneeball).

### Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.
2. Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden und pyramidal-aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*), der Säuleneibe (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

1.10.4 Die Berankung von Wänden ist erwünscht.  
Geeignet sind alle Efeu- und Parthenocissus-Arten  
(Wilder Wein) sowie Obstspaliere.  
Berankungsgerüste sind aus Holz in stehende Rechteckformate auszubilden.

## 1.11 Textliche Hinweise

### 1.11.1 Oberflächenwasser

Unverschmutzte Dachwässer sollten bei entsprechend aufnahmefähigem Untergrund versickert werden.

Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken.

Die Verwendung durchlässiger Beläge (Granitrasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) z.B. für Garagenzufahrten und Parkplätze ist zwingend.

Im Anschluß an versiegelte Bereiche sollten nach Möglichkeit Grünstreifen oder Mulden zur breitflächigen Versickerung der Oberflächenwässer angelegt werden.

### 1.11.2 Baugrunduntersuchungen

Den Bauherrn wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn empfohlen.

### 1.11.3 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können in begründeten Einzelfällen von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Traitsching nach § 31 BauGB und Art.72 BayBO erteilt werden.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan ... Sattelpfeilstein "Am Riedern" .....  
in der Fassung vom ... 16.03.1992 ..... ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) und der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

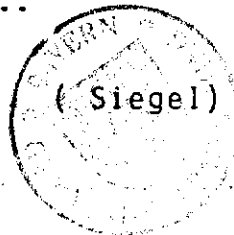
§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

..Traitsching ....., den ..06.10.1992.....



.....  
Pongratz, J. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. AufstellungsbeschuB

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.08.1991 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der AufstellungsbeschuB wurde am 16.08.1991 ..... ortsuBlich bekannt gemacht

Traitsching, den 12.05.1992



1. B#rgermeister, Pongratz

2. B#rgerbeteiligung

Die B#rgerbeteiligung gem#B § 3 Abs. 1 BauGB mit #ffentlicher Darlegung und Anh#rung f#r den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.91 ..... hat in der Zeit vom 19.08.91 ..... bis 20.09.91 ..... stattgefunden.

Traitsching, den 12.05.1992



1. B#rgermeister, Pongratz

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.1991 ..... wurde mit Begr#ndung gem#B § 3a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.92 bis 14.02.92 im Rathaus ..... #ffentlich ausgelegt.

Traitsching, den 12.05.1992



1. B#rgermeister, Pongratz

4. Satzung

Die Gemeinde Traitsching ..... hat mit BeschuB des Gemeinderates vom 05.05.92 ..... den Bebauungsplan gem#B § 10 BauGB in der Fassung vom 16.03.92 ..... als Satzung beschlossen.

Traitsching, den 12.05.1992



1. B#rgermeister, Pongratz

5. Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgef#hrt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Traitsching, den 06.10.1992



Pongratz  
1. B#rgermeister

Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am ~~05. OKT. 1992~~ <sup>07.09.92</sup> gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Traitsching, 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 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Traitsching, den 06.10.1992

.....  
Bürgermeister

