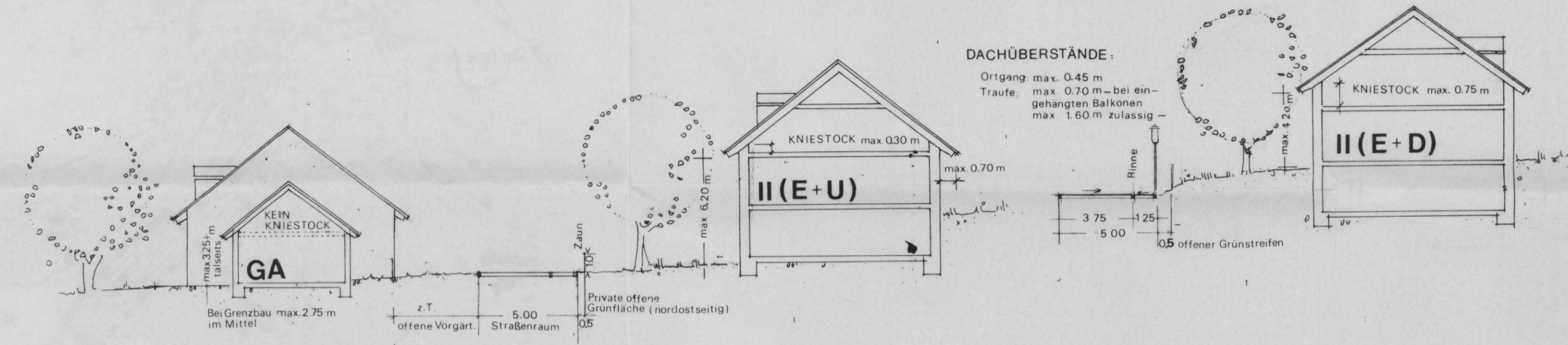


REGELBEISPIELE M 1:200

WOHNGEBÄUDE: DACHNEIGUNG 32 - 38°  
 DACHDECKUNG ZIEGEL (NATURROT)  
 DACHGAUPEN STEH. DACHERKER } ZULÄSSIG, SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN

GARAGEN: NEIGUNG UND DECKUNG WIE WOHNGEBÄUDE



Festsetzungsschablone

nach § 16 BauNVO (Maß der baulichen Nutzung)

Grundflächenzahl	GRZ	max 0.3
Geschossflächenzahl	GFZ	max 0.6
Zahl Vollgeschosse	Z	max. 2

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (1990)
- MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (1990)
- Mischgebiet gegliedert nach § 1 Abs.4 BauNVO in:
  - MI<sub>w</sub> Mischgebiet Wohnteil
  - MI<sub>G</sub> Mischgebiet gewerblicher Teil

Maß der baulichen Nutzung

- Gepantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl, Mittelstrich = Firstrichtung
- II für Wohngebäude Zahl der Vollgeschosse II: Erd und ausgebauter Dachgeschoß (= E+D), fällt das natürliche Gelände auf Gebäudetiefe um mehr als 1,50 m, ist das Gebäude als Erd und Untergeschoßtyp (= E+U) zu verwirklichen.

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

- offene Bauweise
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit öffentl. Parkplatz (P) (mit Maßzahl)
- Straßenbegrenzungslinie
- Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- Garagen
- Mittelstrich - Firstrichtung
- Einzäunungslinie
- private Vorgartenfläche, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher baul. Nutzungen
- „V“ Verkehrsberuhigte Straßenabschnitte

GRÜNORDNUNG

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- FLÄCHE NACH 9APR.1ZIFF.25 PFLANZUNG BÄUME STRÄUCHER
- KINDERSPIELPLATZ PARKANLAGE
- VORH. VEGETATION ERHALTEN
- NEUPFLANZUNG
- STRASSENBAÜME / BODENDECKER LT. ZIFFER 2.3.1.A. PFLANZEN
- BÄÜME U. STRÄUCHER LT. ZIFFER 2.3.1.C. PFLANZEN
- PFLANZGÜRTEL LT. ZIFFER 2.3.1.B. UND SCHEMASCHNITT
- BÄÜME AUF PRIVATEN VORGELEGEN LT. ZIFFER 2.3.1.-B. GEMÜLZE

Hinweise

- Parzellennummern
- Gepanter TRAPFO (außerhalb)
- vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

ZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN (GRUNDKARTE)

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- abgemarketer Weg, Straße
- Höhenlinien
- Flurstücksnummern



Satzungspräambel:

Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 und Art. 96 Nr.15 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan "Sattelbogen-Ost" in der Fassung vom 30.03.1994 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschl. Grünordnungsplan - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 10.000,- Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Traitsching, den 05. Aug. 1994

1. Bürgermeister Pongratz  
 1. Bürgermeister

Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 05.08.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit siedem Tage zu den überlichen 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 05. Aug. 1994

Bürgermeister Pongratz  
 1. Bürgermeister

GEMEINDE TRAITSCHING  
 LANDKREIS CHAM

BEBAUUNGSPLAN SATTELBOGEN-OST  
 M 1:1000

DIPL.-ING. UNIV. M. MACHALITZKY  
 93152 UNDRUF, AM KUGELBAUM 19

TRAITSCHING DEN 12.10.1993 ergänzt: 10.01.1994  
 30.03.1994

B.M. 30.5.5.

R.D. 05.08.94



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

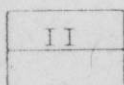
## Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ( 1990)  
MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (1990)  
Mischgebiet gegliedert nach § 1 Abs.4 BauNVO in:  
MI<sub>w</sub> Mischgebiet Wohnteil  
MI<sub>G</sub> Mischgebiet gewerblicher Teil

## Maß der baulichen Nutzung

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl,  
Mittelstrich = Firstrichtung

für Wohngebäude Zahl der Vollgeschoße II:



Erd und ausgebautes Dachgeschoß (= E+D),

fällt das natürliche Gelände auf Gebäudetiefe um mehr  
als 1,50 m, ist das Gebäude als

Erd und Untergeschoßtyp (= E+U) zu verwirklichen.

## Bauweise, Baugrenze, Baulinie



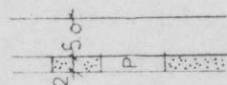
offene Bauweise

nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig

-----  
Baugrenze

-----  
Baulinie

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit öffentl. Parkplatz (P)  
(mit Maßzahl)

-----  
Straßenbegrenzungslinie



Garagenzufahrten, die zur Straße hin  
nicht eingezäunt werden dürfen.



Garagen

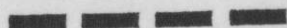
-----  
Mittelstrich = Firstrichtung

-----  
Einzäunungslinie

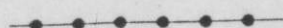
private Vorgartenfläche, die zur Straße  
hin nicht eingezäunt werden darf



## Sonstige Planzeichen

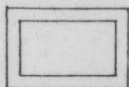


Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches

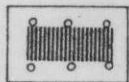


Abgrenzung unterschiedlicher baul. Nutzungen

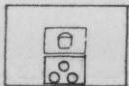
# GRÜNORDNUNG



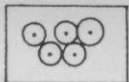
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



FLÄCHE NACH § 9 ABS. 1 ZIFF. 25  
PFLANZUNG BÄUME - STRÄUCHER

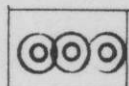


KINDERSPIELPLATZ  
PARKANLAGE



VORH. VEGETATION ERHALTEN

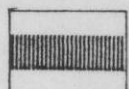
## NEUPFLANZUNG



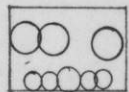
STRASSEN BÄUME / BODENDECKER  
LT. ZIFFER 2.3.1. A. PFLANZEN



BÄUME U. STRÄUCHER LT. ZIFFER  
2.3.1. C. PFLANZEN



PFLANZGÜRTEL LT. ZIFFER 2.3.1. B  
UND SCHEMASCHNITT



BÄUME AUF PRIVATEN VORGELEGEN  
LT. ZIFFER 2.3.1.- B  
GEBÖLZE

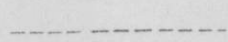
## Hinweise



Parzellennummern



Geplanter TRAFO (ausserhalb)



vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

## ZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN (GRUNDKARTE)



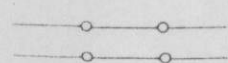
bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude



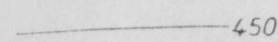
vorhandene Grundstücksgrenzen



abgemarkter Weg, Straße



Höhenlinien



Flurstücksnummern

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Sattelbogen-Ost"

Gemeinde Traitsching

Ortsteil Sattelbogen Ost

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

Seitenverhältnis: Traufseite : Giebelseite = 7:6  
mindestens

Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung  
verläuft parallel zum Mittelstrich  
des Zeichens unter Ziffer 2.2.1

Dachform: Satteldach 32°-38°

Dachdeckung: Ziegeldeckung  
naturrot

Dachgauben: zulässig nur stehende Einzelgauben  
bis 1,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche im inneren  
Drittel der Dachfläche

Stehende Dacherker: zulässig bis max. 1/3 der Gebäude-  
"Zwerchgiebel" länge, bündig aus der Umfassungs-  
wand hochgeführt, verputzt wie  
Hauptgebäude  
max. 0,75 m, bei E+U max. 0,30 m (Be-  
zugspunkt OK Fußfette)

Dachüberstand: Ortgang: max. 0,45 m  
Traufe: max. 0,70 m  
bei vorgehängten Balkonen max. 1,60 m

Sockelhöhe: max. 0,25 m  
der Sockel muß mit dem Gelände  
verlaufend ausgebildet werden

Wandhöhe: Traufhöhe talseits bei E+U max. 6,20m,  
bei E+D max. 4,20m  
über natürlicher Geländeoberfläche

Betriebsgebäude (nur für Mi-Gebiet)

<u>Dachform:</u>	Satteldach, Pultdach 15°-25°
<u>Dachdeckung:</u>	ziegelrotes Material (z.B. Flachdachziegel, Wellplatten)
<u>Dachgauben:</u>	nicht zulässig
<u>Stehende Dacherker:</u>	nicht zulässig
<u>Wandhöhe:</u>	Traufhöhe talseits max 4,25 m

- 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.
- 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. (nicht zu dunkel)
- 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. (nicht zu dunkel)  
Einfahrtstore für Betriebsgebäude auch in Stahl o.ä.

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.3,25 m (talseits)  
an der Grundstücksgrenze darf eine Traufhöhe von 2,75 m im Mittel nicht überschritten werden.

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 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. Dieser Punkt hat Vorrang vor Punkt 1.3.1

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. Zwischen den Zufahrten aneinandergrenzender Garagen ist zwischen den Zufahrten ein Grünstreifen anzulegen.

#### 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 Keine Festlegungen (siehe jedoch unter Hinweise.)

#### 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 auf max. 0,60 m Höhe zu begrenzen, intensiv zu begrünen oder als Trockenmauern auszubilden.



1.8 Mindestgröße der Grundstücke

1.8.1 bei geplanten Einzelhausgrundstücken:.....600 m<sup>2</sup>

1.9 Einfriedungen

1.9.1 Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung:  
senkrechte Holzlatten-oderHänichelzäune  
soweit nicht offene Vorgelege.  
Bei einer Imprägnierung der  
Holzzäune sind farblose Schutz-  
anstriche oder Anstriche in  
naturfarbenen Tönen anzuwenden.  
  
Bei den seitlichen und rückwärtigen  
Grundstücksgrenzen sind auch Maschen-  
drahtzäune max. 1,0 m Höhe mit Hinter-  
pflanzung (heimische Bäume u.Sträucher)  
zulässig.

1.9.2 Höhe des Zaunes: über Straßenoberkante max. 1,00 m

1.9.3 Sockelhöhe: auf Straßenoberkante

1.9.4 Vorgärten: bei offenen Vorgärten ist die  
zurückgesetzte Einzäunungslinie  
einzuhalten.

1.10 Grünordnung

Siehe gesonderten Teil Grünordnungsplan

## 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 regelt sich nach Ziff. 1.3.7

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.

## 1.2 Eingriffsumfang in den Naturhaushalt

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist zur Zeit ackerbaulich genutzt. Im Jahr 1993 wurde dort Silomais angepflanzt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt läßt sich folgendermaßen charakterisieren:

### **Geologie und Boden:**

Es erfolgt der Abtrag des Mutterbodens auf der gesamten Hangfläche im Bereich der Straßen und der überbaubaren Flächen.

Verlust bisher ackerbaulich genutzter Böden, jedoch in den genannten Zonen nicht wieder herstellbar, da versiegelt bzw. überbaut.

Zur Eingriffsminimierung ist der Mutterboden zwischenzulagern und auf belebten Zonen wieder einzubauen (öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün, private Gärten).

Durch die Anlage von Garten mit Wiesen und Pflanzungen wird der Bodenabtrag unterbunden, der auf einem 20 % geneigten Maisacker mit 260 m Länge ca. 90 t/ha und Jahr aufweisen kann (Niederbayer. Hügelland). Selbst bei 10 %igen Hangneigungen auf 100 m Länge werden 20 - 30 t/ha und Jahr Bodenmaterial bei Maisanbau abgeschwemmt.

### **Oberflächen- und Grundwasser:**

Grundwasser ist erst in großer Tiefe vorhanden. Treibstoffbedingte Verschmutzungen während des Baubetriebs sind deshalb gering. Verschmutzungen nach der Bauphase durch Kfz.-Verkehr auf den öffentlichen Straßen gehen über die Kanalisation in die Kläranlage und den Vorfluter. Regelmäßige Wartung und Kontrollen lassen den Eintrag minimieren.

Auf den bepflanzten Flächen des Straßenraums geht das Niederschlagswasser wie bisher in den Untergrund. Gedacht ist an die Anlage eines Oberflächenwasserabsetzbeckens, so daß der kleine Kreislauf Wasserfläche - Wolke geschlossen werden könnte.

Innerhalb der Wohngärten und Grünflächen geht das Niederschlagswasser wie bisher in den Untergrund. Eine Verbesserung der Wasserrückhaltung ergibt sich durch Dauerpflanzungen.

### **Klima, Luft:**

Im Gegensatz zum jetzigen Acker wird sich die Sauerstoffproduktion der Fläche spürbar durch Pflanzungen verbessern. Staubemissionen entstehen jedoch durch den Hausbrand (Öl-/Holzheizungen).

### **Flora und Fauna:**

Im Gegensatz zum jetzigen Zustand wird sich aufgrund der Pflanzmaßnahmen die Situation verbessern, da bodenbelastende Ackermonostruktur verschwindet. Demgegenüber entsteht ein größeres Unruhepotential gegen-

über Tieren durch die Bebauung und Besiedlung.

Aufgrund der Eingriffsdarstellung sind Kompensationsmaßnahmen nach § 8 BNatSchG erforderlich, die in dem in Ziff. 1 gekennzeichneten Umfang ausreichen. Zum Teil findet bereits durch den Umstand der Nutzungsänderung eine Verbesserung statt. Beispiel hierfür ist der Bodenabtrag und die Neupflanzung.

Außerdem sind unter den Bebauungsplanfestsetzungen der Ziffer 3.4 Vorschläge zu sparsamer Verwendung von Grund- und Trinkwasser sowie zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit des Baugebiets enthalten.

## 2. ERGÄNZENDE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 2.1 Erhaltung vorhandener Grünsubstanz

Die bestehenden Gehölzpflanzungen und Laubbäume im Baugebiet und auf vorh. Parzellen sind zu erhalten. Der Schutz umfaßt den Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich.

### 2.2 Maß der Neupflanzungen

#### 2.2.1 Neupflanzung auf öffentlichen Flächen

Das Maß der Neupflanzung auf den öffentlichen Grünflächen und im Straßenbegleitgrün richtet sich nach den Signaturen im Plan M 1 : 1.000.

Die Pflanzungen teilen sich auf in Alleen längs der Erschließungsstraßen, den abschirmenden Pflanzgürtel längs der Ostgrenze des Baugebiets, in die Pflanzhecken auf der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz und die Pflanzung auf den nordorientierten Vorgelegen und längs der Thannriederstraße, auch an den südlichen Grundstücksgrenzen.

2.2.2 Die straßenbegleitende Pflanz- und Parkzone hat eine Breite von 2,0 m. Sie wird durch Straßenbäume mit einer Mindestbaumscheibe von 4,0 m<sup>2</sup> überstellt und durch Unterpflanzung vegetationsmäßig ergänzt. Die Arten sind unter 2.3.1 A im einzelnen angegeben.

2.2.3 Der Pflanzgürtel an der östlichen Baugebietsgrenze umfaßt eine Breite von 10,0 m und stellt lt. Schemaschnitt B eine Baumhecke mit beidseitigem Strauchgürtel und einseitiger Wildgrasflur (Saumges.) dar.

2.2.4 Die Pflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche besteht aus einer 3,5 m breiten Pflanzung lt. Pflanzschema A.

#### 2.2.5 Neupflanzung auf privaten Flächen

Längs der nördlichen Vorgelege der hangparallelen

Stichwegbebauung sind pro Parzelle 2 Großbäume der Ziffer 2.3.1 B zu pflanzen. Im übrigen gilt für die privaten Flächen folgende Soll-Regelung:  
Das Maß der Neupflanzung auf den übrigen privaten Flächen wird lt. Gemeinderatsvorgabe als Empfehlung und nicht als Festsetzung formuliert.  
Siehe unter 3. Empfehlungen.

## 2.3 Art der Neupflanzung

### 2.3.1 Art der Neupflanzung auf öffentlichen Flächen

#### A) Straßenbegleitgrün

Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB wird festgesetzt:

##### a) Signatur:



Bäume:

als Hochstämme, STU mind. 14/16

Art: Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur/petraea	Stiel-/Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

in den einzelnen Straßenzügen einheitlich.

##### b) Bodendeckende Pflanzung aus niederen Straucharten:

2 x verpfl. Bu,

Art: Ribes alpinum  
Symphoricarpus chen. Hancock, Rosa nitida  
Lonicera pileata.

#### B) Pflanzgürtel an östlicher Baugebietsgrenze, z.T. auf Lesesteinhaufen

Signatur im Plan:



Die 9-reihige Pflanzung besteht aus:

- 20 % Großbäumen als Heister  
2 x verpfl. mind. 250/300 cm
- 5 % Klein- und mittelkronige Bäume  
mind. 200/250 cm
- 75 % Sträucher, mind. 2 x verpfl. Bü.

Die 10. Reihe bildet die Wildgrasflur der Saumarten (Giersch, Kälberkopf)  
Artenzusammensetzung

##### a) Großbäume

Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

##### b) Kleinbäume

Betula pendula	Sandbirke
Pyrus comm.	Holzbirne
Sorbus aria	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn

Sorbus aucuparia (edulis) Eberesche (eßbar)  
Carpinus betulus Hainbuche

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna/ " laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeu	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, rot
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Bandweide
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder

C) Pflanzhecken und Bäume auf öffentl. Grünfläche  
"Kinderspielplatz"

Signatur im Plan:



Artenzusammensetzung wie vor, jedoch ohne folgende Arten (giftig in Blatt bzw. Frucht):

Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum,  
Euonymus europaeus, Viburnum opulus.

jedoch zusätzlich folgende Arten:  
Strauchrosen und Bodendeckerrosen

- 2.3.2 Die Art der Neupflanzung auf privaten Flächen wird in zweierlei Form geregelt:  
Festsetzungen nach Ziffer 2.2.5 auf offenen Vorgelegten bzw. nach 2.3.1 B

Signatur im Plan:



Im übrigen nach Ziffer 3.

2.4 Ergänzende Festsetzungen

- 2.4.1 Buntlaubige und fremdartige Gehölze  
Nicht verwendet werden dürfen bunt- und rotlaubige, sowie fremdartig wirkende Gehölze, z.B.:  
Cedrus atlantica Glauca (Atlaszeder), Picea pungens Glauca (Blaufichte und ähnl. Sorten), Chamaecyparis- und Thuja-Arten (Scheinzypresse und Lebensbaum), Picea abies Inversa (Hängefichte).  
Acer negundo Variegatum (Bunter Eschenahorn), Fagus silvatica Atropunicea und Pendula (Blutbuche und Hängebuche), Salix caprea Pendula (Hängende Kätzchenwei-

de) und andere Trauerformen, Cornus alba Argentheo-marginata (Weißbunter Hartriegel).

- 2.4.2 Die Vorgelege zwischen Straßenraum und der Nordseite der Wohnhäuser sind nicht einzufrieden, ebenso sind die Stauräume vor den Garagen offen zu halten. Die öffentl. Grünflächen selbst dürfen zu öffentl. Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden. Alle Gärten in der östl. Grenzlage sind zur Feldhecke hin einzufrieden.
- 2.4.3 Sämtliche Begrünung hat vor oder im Zuge der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen. Pflanzflächen auf öffentl. Flächen sind 2 Jahre durch Fachkräfte (Fertigstellungspflege) zu pflegen. Böschungen im öffentl. Straßenraum sind entweder zu begrünen (Gehölzbepflanzung oder Wildrasen) bzw. sich selbst zu überlassen (Ruderalflurstandorte). Geländeänderungen auf den privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von + 60 cm zulässig. Ansonsten siehe Ziffer 1.7.1 Bebauungsvorschriften.
- 2.4.4 Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sind Garagenzufahrten, Stellplätze, Kfz-Stauräume mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen). Ansonsten siehe 1.3.7 Bebauungsvorschriften.
- 2.4.5 Die gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten:
- Grenzabstände lt. Nachbarrecht für Sträucher und Bäume
  - Sichtdreiecke an Straßen
  - Schutz des Mutterbodens nach BauGB und VOB.
- 2.4.5 Zu den Eingabeplänen sind Freiflächengestaltungspläne zu fertigen.

### 3. EMPFEHLUNGEN FÜR PRIVATGÄRTEN

- 3.1 Art der Neupflanzung auf privaten Flächen
- 3.1.1 In den Privatgärten ist mind. 1 Großbaum/200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der Liste 2.3.1/oder 2 mittelkronige Bäume bzw. Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen (z.B. Walnußbaum).  
In den Grenzgärten zur freien Landschaft sind Obstgärten (Hochstämme) oder freiwachsende, 3reihige Hecken aus heimischen Gehölzen nach Ziffer. 2.3.1 zu pflanzen. Gleiches gilt für die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen, jedoch als 2reihige Hecke. Zusätzlich sind u.a. folgende Arten im Baugebiet verwendbar.
- Als Bäume (Heister) alle Arten der Liste 2.3.1 B
- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Ligustrum vulgare          | Gemeiner Liguster        |
| Ligustrum vulg. Atrovirens | Halbimmergrüner Liguster |
| Acer campestre             | Feldahorn                |

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Rosa canina	Wildrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix caprea	Salweide

3.1.2 Arten der Pflanzen zur Fassadenbegrünung und für Sichtschutzelemente.

Als Kletter- und Schlingpflanzen

a) selbstkletternd

Hedera helix	Efeu (Schatten)
Partenocissus tric. veitchii	Wein, selbstklimmend
Partenocissus engel- mannii	

b) an Rankhilfen

Partenocissus quinque- folia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Waldrebe
" montana rubens	
Spalierobst	

3.1.3 Pflanzungen an Stützmauer und Böschungen

Symphoricarpus chen.	niedere Schneebeere
Rosa multiflora	vielblütige Rose
Euonymus fortunei veg.	Pfaffenhütchen (nieder)
Lonicera pileata	Heckenkirsche (nieder)

Undorf, 24.09.1993

ergänzt: 10.01.1994

DIPL.-ING. UNIV. M. MACHALITZKY  
93152 UNDORF, AM KUGELBAUM 19

*Machalitzky*



## Satzungspräambel:

Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 und Art. 96 Nr. 15 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

## S a t z u n g

### § 1

Der Bebauungsplan "Sattelbogen-Ost" in der Fassung vom **30.03.1994** ist beschlossen.

### § 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschl. Grünordnungsplan - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

### § 3

Mit Geldbuße bis zu 10.000,-- Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Traitsching, den

**05. Aug. 1994**

.....  
1. Bürgermeister **Pongratz**  
**1. Bürgermeister**



Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am **05.08.1994** 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 **05. Aug. 1994**

(Siegler)

.....  
Bürgermeister **Pongráz**  
**1. Bürgermeister**

