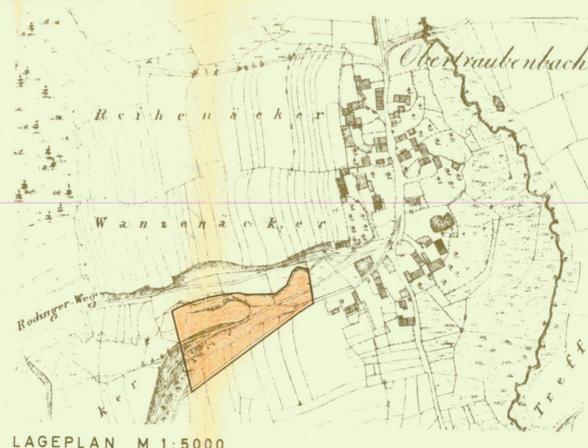


GEMEINDE OBERTRAUBENBACH Lkr. CHAM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

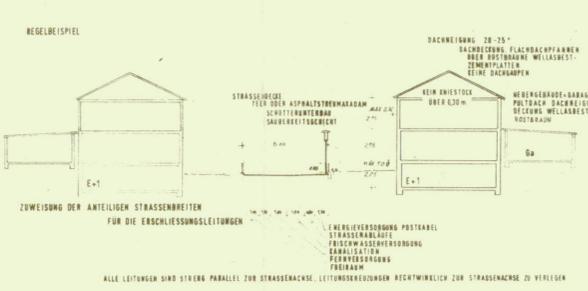
„SÜD WEST“



Begründung (S. Bundesbaugesetz § 9 Abs. 6)

- Im Zuge der Flurbereinigung wurde für den Eigenbedarf der Gemeinde ein kleines Baugebiet im Südwesten von Obertraubenbach ausgewiesen.
- Zentrale Wasserversorgung ist vorhanden. Die Entwässerung soll über 3-Kammer-Kläranlage in den nahen Vorfluter erfolgen.
- Errechnung der Erschließungsleistungen

Wasserversorgung	ca. 250 lfm. à DM 45,-	= ca. 11.250,- DM
Stromanschlüsse	ca. 9 Stück à DM 400,-	= ca. 3.600,- DM
Straße	ca. 90 lfm. à DM 30,-	= ca. 16.200,- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 8 Stück à DM 700,-	= ca. 5.600,- DM
Gesamte Erschließungskosten geschätzt		36.650,- DM



CHAM, DEN 19. JULI 1965
 ERGÄNZT 1.6.1968
 DER PLANFERTIGER :

DIPL. ING. ARCHITEKT
 ERICH RADEMACHER
 CHAM / OPT. TEL. 44
 ADALBERT-STIFTER-STRASSE 4

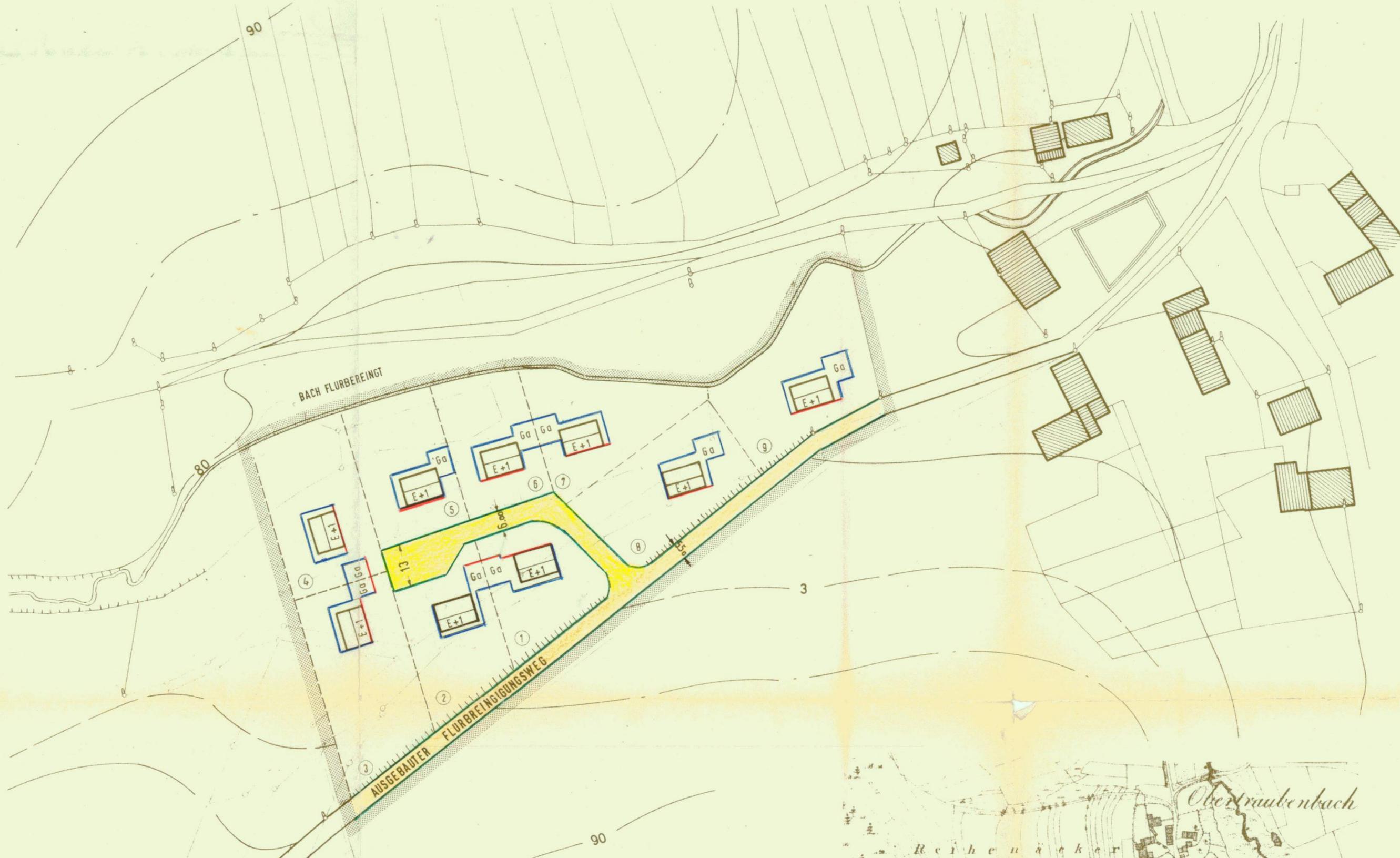
Obertraubenbach,
 den 5.9.1965
 1. Bürgermeister

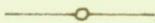
- Bebauungsvorschriften
- Nutzungsart:**
 Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in offener Bau-weise.
 - Hauptgebäude:**
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschossezahlen sind bindend. - Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll all-gemein 5 : 4 betragen. - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Wegen des hohen Grundwasserstandes Sockelhöhen zulässig bis zu 1,00 m; - Dachdek-ckung gemäß Regelbeispiel. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortsgang bis zu 10 cm. - Außenputz als Glattputz oder Rau-putz in gedeckten Farben.
 Bei Auffüllung der Baugrundstücke ist vom Gewässer ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Die Böschung ist weich auszubilden. Das Böschungs-verhältnis darf 1 : 2 nicht unterschreiten.
 - Nebengebäude: (Garagen)**
 Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan fest-gesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücks-grenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbar in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Gren-ze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.
 - Außenwerbung:**
 Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Ge-bäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verun-stalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine ge-meinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasen-schilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
 - Einfriedungen:**
 Zulässig sind entlang der Straßenseiten und im Westen der Bauparzellen 3 u. 4 Einfriedungen aus Holz, höchstens 1,20 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Anstriche die der Naturfarbe des Zaunmaterials nicht entsprechen, sind nicht zu-lässig. Entlang der übrigen seitlichen Grundstücksgrenzen und der rück-wärtigen Grenzen der Bauparzellen 4 - 9 ist außerdem eine Einfriedung als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft.
 - Terrassen:**
 Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Ge-lände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
 - Freileitungen:**
 Freileitungen -mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen- sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
 - Die Abstandsflächen:**
 Die Abstandsflächen -Abstand Hauptgebäude- seitliche Nachbargrenze- haben bei erdgeschossigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Erdgeschoß und 1 Ober-geschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festle-gung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.
 - Bepflanzung:**
 Das Anpflanzen von fremdländischen Koniferen, von Trauerformen und bunt-laubigen Gehölzen ist im Baugebiet nicht statthaft.

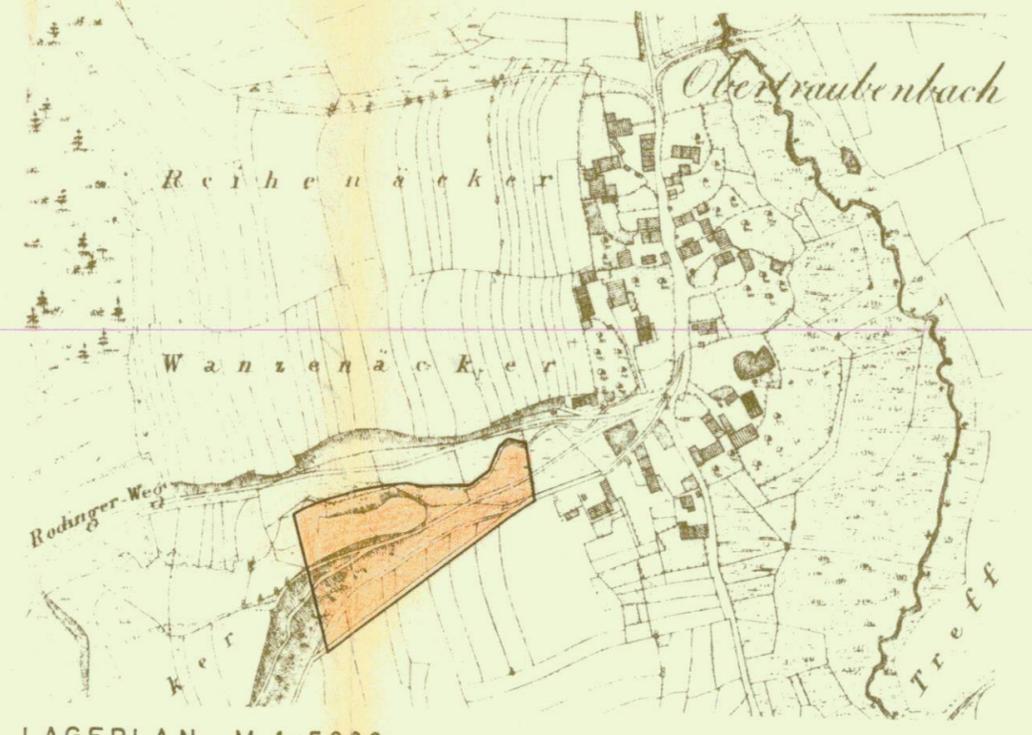
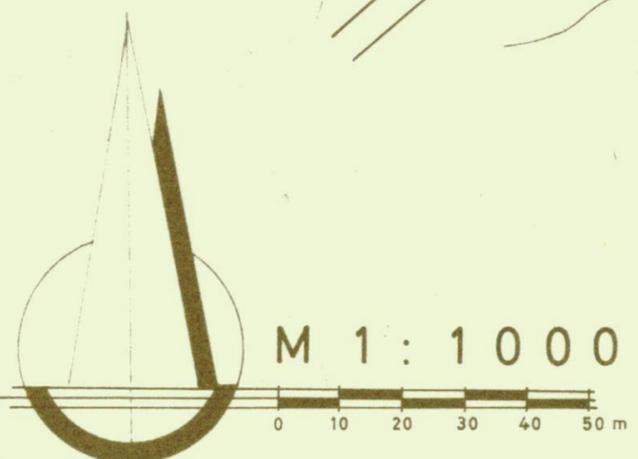
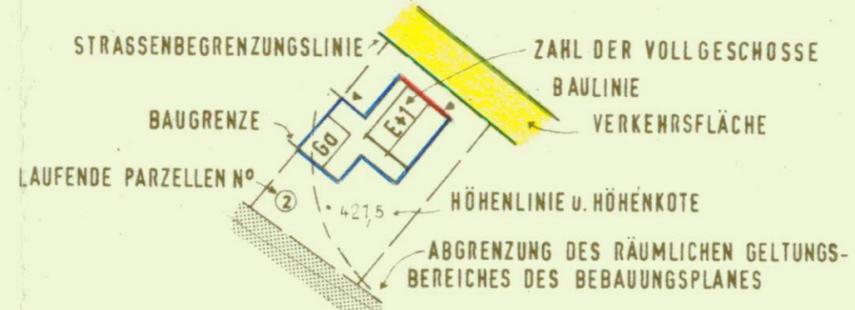
Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes	14.3.1965
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes	14.8.1965
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungs-planes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvor-schriften	16.7.-18.8.1965 Gemeindekanzlei Obertraubenbach
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BauG vom 23.6.1960 (BGBl. IS. 341) in Ver-bindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (BGBl. S. 161) und Artikel 107 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO vom 25. Januar 1952 (BayBS I Seite 461)	4.9.1965
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung (bzw. das Landratsamt)	19.9.1965
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung	15.10.1965

Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauG, des ist am 15.10.1965 rechtsverbindlich.

Obertraubenbach



-  BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
-  GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
-  BESTEHENDE GRENZEN
-  GEPLANTE GRENZEN



LAGEPLAN M 1:5000



BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG

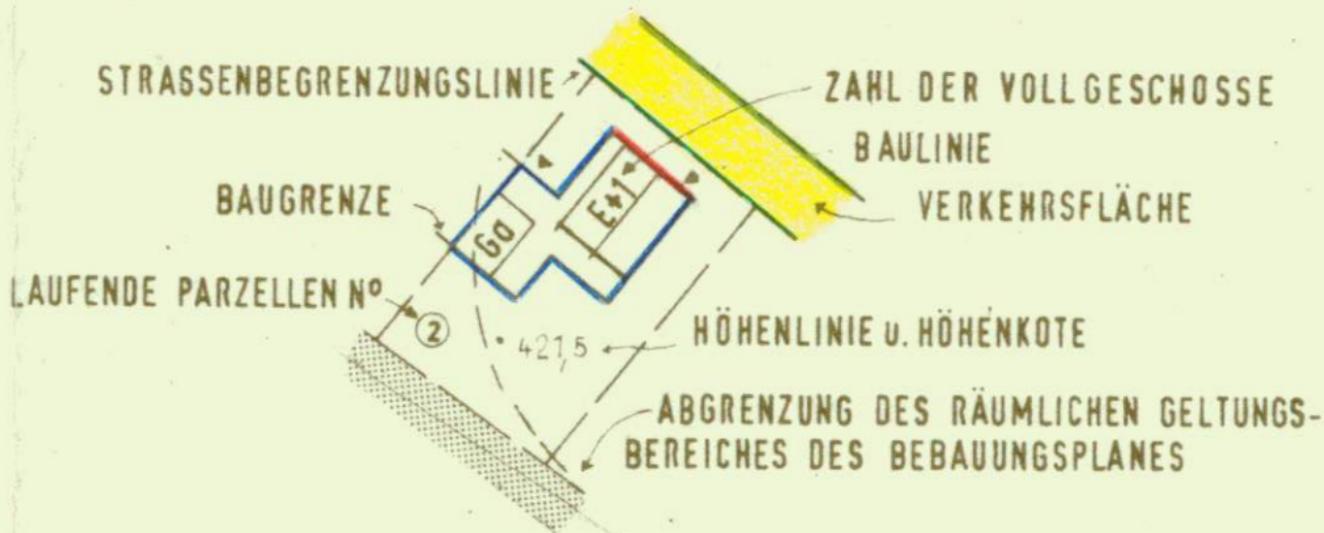
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAULINIE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHE

LAUFENDE PARZELLEN N°

2

HÖHENLINIE U. HÖHENKOTE

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

421,5

1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGB1. I S. 429) in offener Bauweise.

2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosshöhen sind bindend. - Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Wegen des hohen Grundwasserstandes Sockelhöhen zulässig bis zu 1,00 m; - Dachdeckung gemäß Regelbeispiel. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortsgang bis zu 10 cm. - Außenputz als Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben.

Bei Auffüllung der Baugrundstücke ist vom Gewässer ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Die Böschung ist weich auszubilden. Das Böschungsverhältnis darf 1 : 2 nicht unterschreiten.

3) Nebengebäude: (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbar in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

4) Außenwerbung:

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 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5) Einfriedungen:

Zulässig sind entlang der Straßenseiten und im Westen der Bauparzellen 3 u. 4 Einfriedungen aus Holz, höchstens 1,20 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Gesamthöhe betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Anstriche die der Naturfarbe des Zaunmaterials nicht entsprechen, sind nicht zulässig. Entlang der übrigen seitlichen Grundstücksgrenzen und der rückwärtigen Grenzen der Bauparzellen 4 - 9 ist außerdem eine Einfriedung als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft.

6) Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7) Freileitungen:

Freileitungen -mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen- sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

8) Die Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen -Abstand Hauptgebäude- seitliche Nachbargrenze- haben bei erdgeschossigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

9) Bepflanzung:

Das Anpflanzen von fremdländischen Koniferen, von Trauerformen und buntlaubigen Gehölzen ist im Baugebiet nicht statthaft.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes	..14.3.1965....
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes14.8.1965.....
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungs- planes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvor- schriften	16.7.-18.8.1969 ..Gemeindekanzlei Obertraubenbach
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. IS. 341) in Ver- bindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (Bay GVBl. S. 161) und Artikel 107 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO vom 25. Januar 1952 (BayBS I Seite 461)4.9.1969.....
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung (bzw. das Landratsamt)19.9.1969.....
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung15.10.1969.....

Obertraubenbach,
den 5.9.1969

Rudolf Leuwer
(Ruhland)

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der
Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG, das
ist am 15.10.1969 rechtsverbindlich.

Obertraubenbach