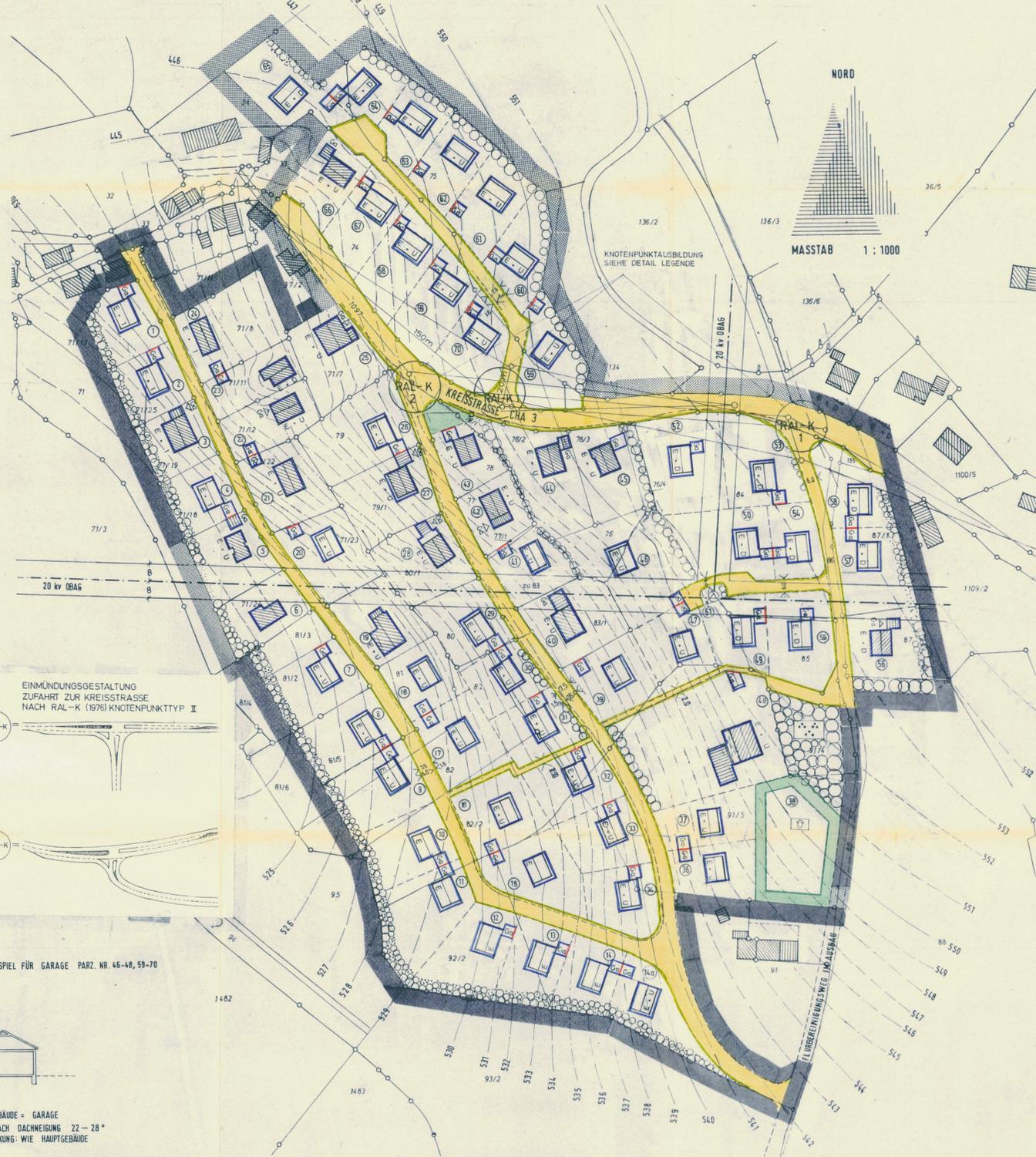
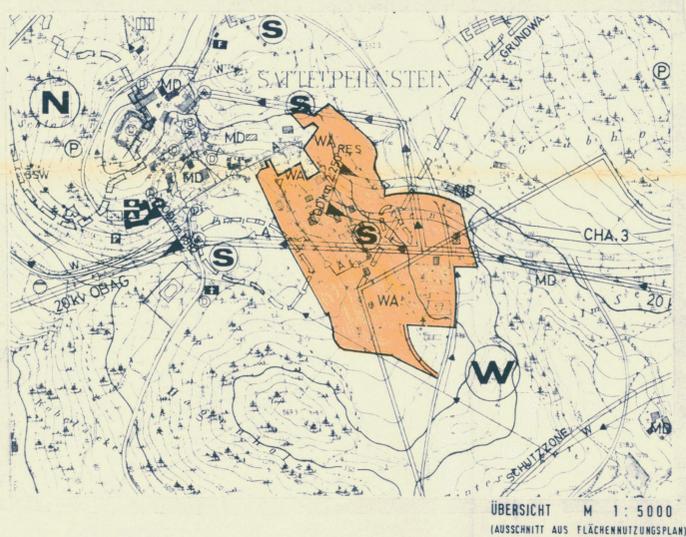


# GEMEINDE TRAITSCHING LDK. CHAM

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

### BAUGEBIET „SATTELPEILNSTEIN - ERWEITERUNG“



#### LEGENDE

	BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL		GRÜNLÄCHEN ÖFFENTLICH (PARKANLAGE)
	GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E, E+U, E+D, E+1 MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG		KINDERSPIELPLATZ ÖFFENTLICH
	BESTEHENDE GRENZEN		GRÜNLÄCHE ÖFFENTLICH
	GEPLANTE GRENZEN		ZU ERHALTENDES GEWÜLZ (ÖFFENTLICH)
	= GARAGE		TRAFOSTATION
	20kV LEITUNG OBAG MIT SCHUTZSTREIFEN		ZU ERHALTENDES GEWÜLZ (PRIVAT)
	LAUFENDE PARZELLENUMMER		ZU PFLANZEN 2 REIHIGE FREIWACHSENDE HECKEN MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN

#### REGELBEISPIEL M 1:200

DACHNEIGUNG: 28 - 35°  
DACHDECKUNG: NATF. FLACHDACHPFANNEN OD. BIBER OD. WELLASBESTZEMENTPL. (ROSTBRAUN)  
DACHGAUPEN max. 1.50 qm ANSICHTSFLÄCHE IM INNEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE

NEBENGEBÄUDE = GARAGE  
PULTDACH OD. FLACHDACH, NEIGUNG 0-10°  
DACHDECKUNG: WELLASBESTZEMENTPL. (ROSTBRAUN)  
KUNSTSTOFFBELAG OD. ZINKBLECH (DUNKELGRAU)  
(FÜR PARZ. 49, 50, 52-58)

REGELBEISPIEL FÜR GARAGE PARZ. NR. 46-48, 59-70

NEBENGEBÄUDE = GARAGE  
SATTELDACH DACHNEIGUNG 22 - 28°  
DACHDECKUNG: WIE HAUPTGEBÄUDE

DACHNEIGUNG: 22 - 28°  
DACHDECKUNG: NATF. FLACHDACHPFANNEN OD. WELLASBESTZEMENTPLATTEN (ROSTBRAUN)  
KEINE DACHGAUPEN

NEBENGEBÄUDE = GARAGE  
PULTDACH OD. FLACHDACH, NEIGUNG 0-10°  
DACHDECKUNG: WELLASBESTZEMENTPL. (ROSTBRAUN)  
KUNSTSTOFFBELAG OD. ZINKBLECH (DUNKELGRAU)  
(FÜR PARZ. 10 - 15)

DACHNEIGUNG: 22 - 28°  
DACHDECKUNG: NATURFARB. FLACHDACHPFANNEN OD. WELLASBESTZEMENTPL. (ROSTBRAUN)  
KEINE DACHGAUPEN

NEBENGEBÄUDE = GARAGE  
SATTELDACH DACHNEIGUNG 22 - 28°  
DACHDECKUNG: WIE HAUPTGEBÄUDE

DACHNEIGUNG: 22 - 28°  
DACHDECKUNG: NATURFARB. FLACHDACHPF. (ROSTBRAUN)  
KEINE DACHGAUPEN

NEBENGEBÄUDE = GARAGE  
PULTDACH OD. FLACHDACH, NEIGUNG 0-10°  
DACHDECKUNG: WELLASBESTZEMENTPL. (ROSTBRAUN)  
KUNSTSTOFFBELAG OD. ZINKBLECH (DUNKELGRAU)  
(FÜR PARZ. 1-9, 14a, 16-23, 25-34, 39-45)

DACHNEIGUNG: 22 - 28°  
DACHDECKUNG: WIE HAUPTGEBÄUDE

NEBENGEBÄUDE = GARAGE  
SATTELDACH DACHNEIGUNG 22 - 28°  
DACHDECKUNG: WIE HAUPTGEBÄUDE

#### Bebauungsvorschriften

- Nutzungsart**  
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BauNVO vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) in offener Bauweise.
- Hauptgebäude**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschöszahlen sind zwingend. 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). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm; - Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortsgang bis zu 10 cm. Dachausbauten zulässig nur bei E + D, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Dachgaupen dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Größe der Dachgaupen darf 1,0 qm Vorderfläche nicht überschreiten. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ "E" 3,60 m, beim Typ "E + D" 4,25 m und bei den Typen "E + 1" und "E + U" 6,30 m nicht übersteigen.
- Nebengebäude (Garagen)**  
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. 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 Nachbarbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzuschließen. Soweit nach den festgesetzten Bauformen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Soweit Nebengebäude teilweise mit mehr als einem Geschöß in Erscheinung treten, sind sie an der Talseite stützseitig anzugrünen.
- 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.
- Einfriedigungen**  
Zulässig sind Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchst. 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedigung betragen darf. Zaunmatten vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedigungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.
- Terrassen**  
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- Bepflanzung**  
Die Vorgärten sind als Ziergrün anzulegen und zu pflegen. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkröniger Baum zu pflanzen.
- Freileitungen**  
Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungslösungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
- Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude-seitliche Nachbargrenze - haben bei erdgeschossigen Gebäuden und Gebäuden mit Erdgeschoß und 1. Obergeschoß mind. 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.
- Abstandsflächen im Bereich der Kreisstraße**  
Innerhalb der festgelegten Abstandsflächen (Abstand Hauptgebäude - Kreisstraße) sind keine Einfriedigungen, Einfriedigungen und sonstige Stützkonstruktionen von mehr als 0,25 m Höhe, die wegen der Fahrzeugbreite zu umfassen.

#### Übersichtliche Schätzung der Erschließungskosten

Straßenflächen	ca. 10.000 m <sup>2</sup>	à 70,- DM	= 700.000,- DM
Kleinwegflächen	ca. 350	à 30,- DM	= 10.500,- DM
Wasser Versorgung	ca. 1.000 lfdm	à 100,- DM	= 100.000,- DM
Kanal	ca. 7500 lfdm	à 22,- DM	= 165.000,- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 25 Stück	à 2.000,- DM	= 50.000,- DM
öffentl. Grünflächen	Kinderspielplatz	pauschal	10.000,- DM
	Parkanlage	pauschal	5.000,- DM
<b>Übersichtlich geschätzter Erschließungsaufwand</b>			<b>1.140.000,- DM</b>

10.02.1981  
23.02.1981 - 30.03.1981  
23.02.1981 - 30.03.1981  
02.12.1981  
01.02.82 bis 01.03.82  
21.04.1982  
19.08.1982 bis 19.09.82  
19.08.1982

REGENSBURG, DEN 10.3. 1975

PLANFERTIGER:

GEÄNDERT: REGENSBURG, DEN 20. 4. 1977

ÜBERARBEITET UND ERWEITERT:

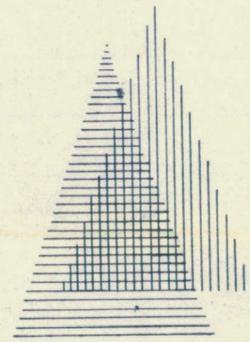
REGENSBURG, DEN 4. 7. 1980

DEN 10.11.1981

*B.W. O.G.2.*  
*Bestandsamt: 19.08.82*  
*Sp. 50 (H. Schmidt)*  
*Shery*



NORD



MASSTAB 1 : 1000

KNOTENPUNKTAUSBILDUNG  
SIEHE DETAIL LEGENDE

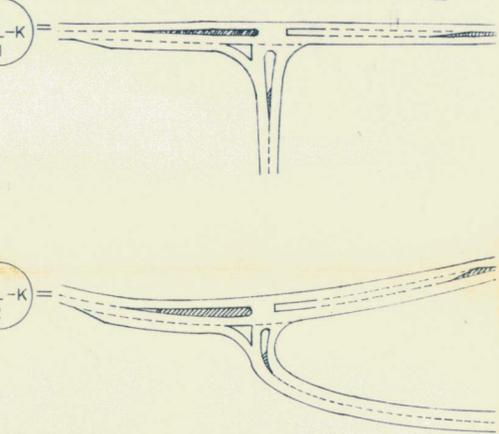
20 kv OBAG

RAL-K  
KREISSTRASSE CHA 3

RAL-K

20 kv OBAG

EINMÜNDUNGSGESTALTUNG  
ZUFAHRT ZUR KREISSTRASSE  
NACH RAL-K (1976) KNOTENPUNKTTYP II

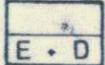
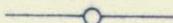
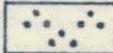
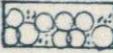


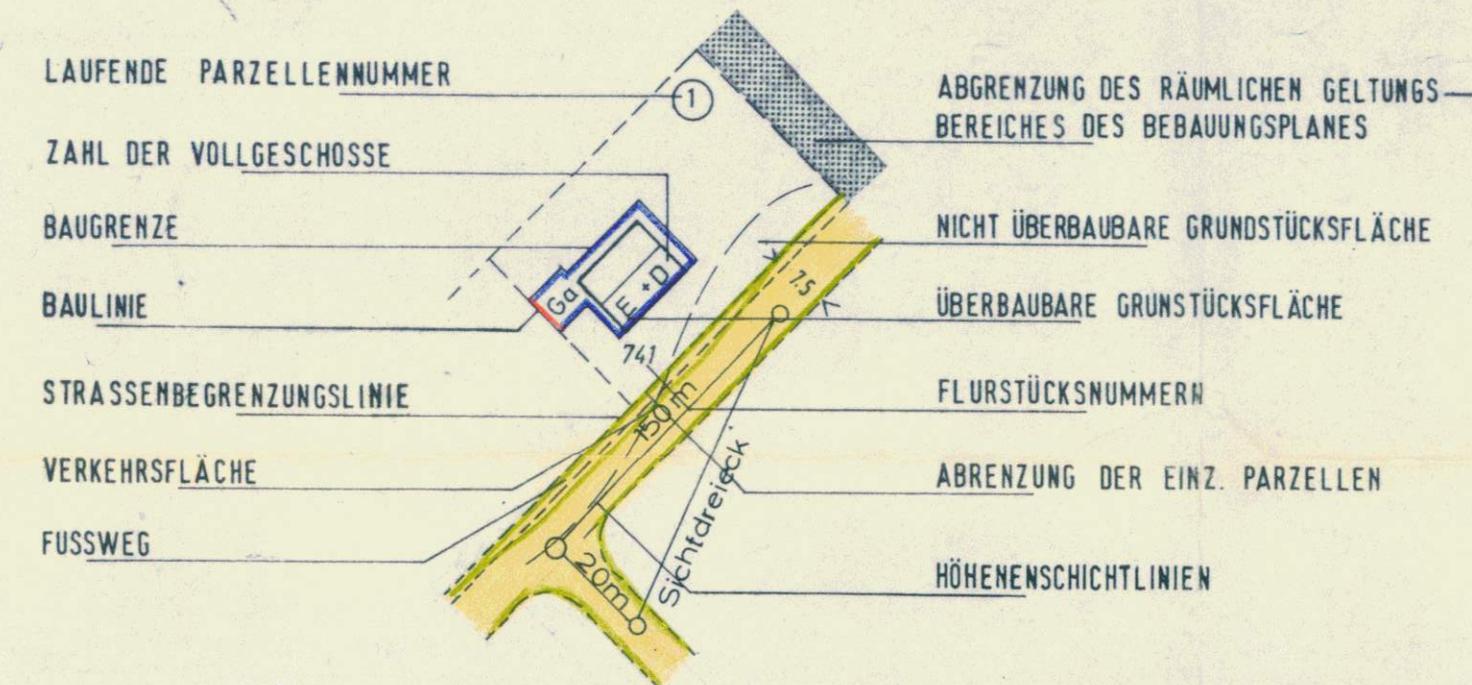
BEISPIEL FÜR GARAGE PARZ. NR. 46-48, 59-70



GEBÄUDE = GARAGE  
NACH DACHNEIGUNG 22 - 28°  
BELEGUNG: WIE HAUPTGEBÄUDE

# L E G E N D E

-  BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL
-  E + 1
-  GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E, E+U, E+D, E+1 MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
-  BESTEHENDE GRENZEN
-  GEPLANTE GRENZEN
-  = GARAGE
-  20kV LEITUNG OBAG MIT SCHUTZSTREIFEN
-  GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH (PARKANLAGE)
-  KINDERSPIELPLATZ ÖFFENTLICH
-  GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH
-  ZU ERHALTENDES GEHÖLZ (ÖFFENTLICH)
-  TRAFOSTATION
-  ZU ERHALTENDES GEWÖLZ (PRIVAT)
-  ZU PFLANZEN 2 REIHIGE FREIWACHSENDE HECKEN MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN



## 1) Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) in offener Bauweise.

## 2) Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind zwingend. 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.  $\frac{1}{4}$  der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm; - Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang bis zu 10 cm. Dachausbauten zulässig nur bei E + D, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Dachgaupen dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Größe der Dachgaupen darf 1,0 qm Vorderfläche nicht überschreiten. Außenputz als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ "E" 3,60 m, beim Typ "E + D" 4,25 m und bei den Typen "E + I" und "E + U" 6,30 m nicht übersteigen.

## 3) Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. 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 Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Soweit Nebengebäude talseits mit mehr als einem Geschöß in Erscheinung treten, sind sie an der Talseite sorgfältig einzugrünen.

## 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 Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchst. 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als  $1/4$  der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

## 6) Terrassen

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

## 7) Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen.  
Je  $300 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.

## 8) 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.

## 9) Abstandsflächen

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

## 10. Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zur Kreisstraße

Innerhalb der festgelegten Sichtdreiecke (Einmündung Wohnstraßen - Kreisstraße) ist jede Bepflanzung, Betankung, Stapelung und sonstige Sichtbehinderungen von mehr als 0,75 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnfläche zu unterlassen.

Beschl. der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes ..... 10.02.1981

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ..... 23.02.1981 - 30.03.1981

Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG  
Zeitraum von ..... 23.02. .... bis ..... 30.03.1981

Beschl. der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes ..... 02.12.1981

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften

Ort: ..... Traitsching ..... Zeit von ..... 01.02.82 ..... bis ..... 01.03.82

Beschl. des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.11.1979 (BGBl. I.S.949) ..... 21.04.1982

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt ..... 22.08.1982

Ort und Zeit der dauernden Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der Bekanntmachung

Ort: ..... Traitsching ..... Zeit von ..... 19.08. .... bis ..... 19.09.82

Tag der Bekanntmachung ..... 19.08.1982



*Brey*  
Brey  
Regierungsrat