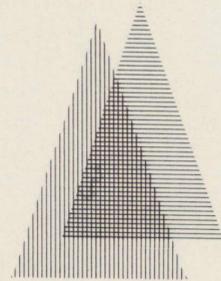


BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET „WILTING HANGÄCKER“

NORDEN

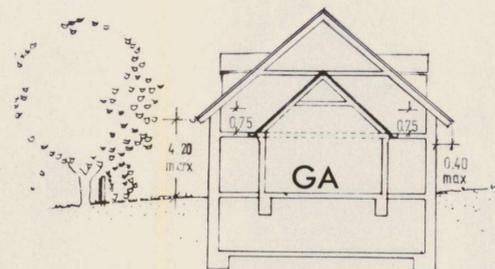
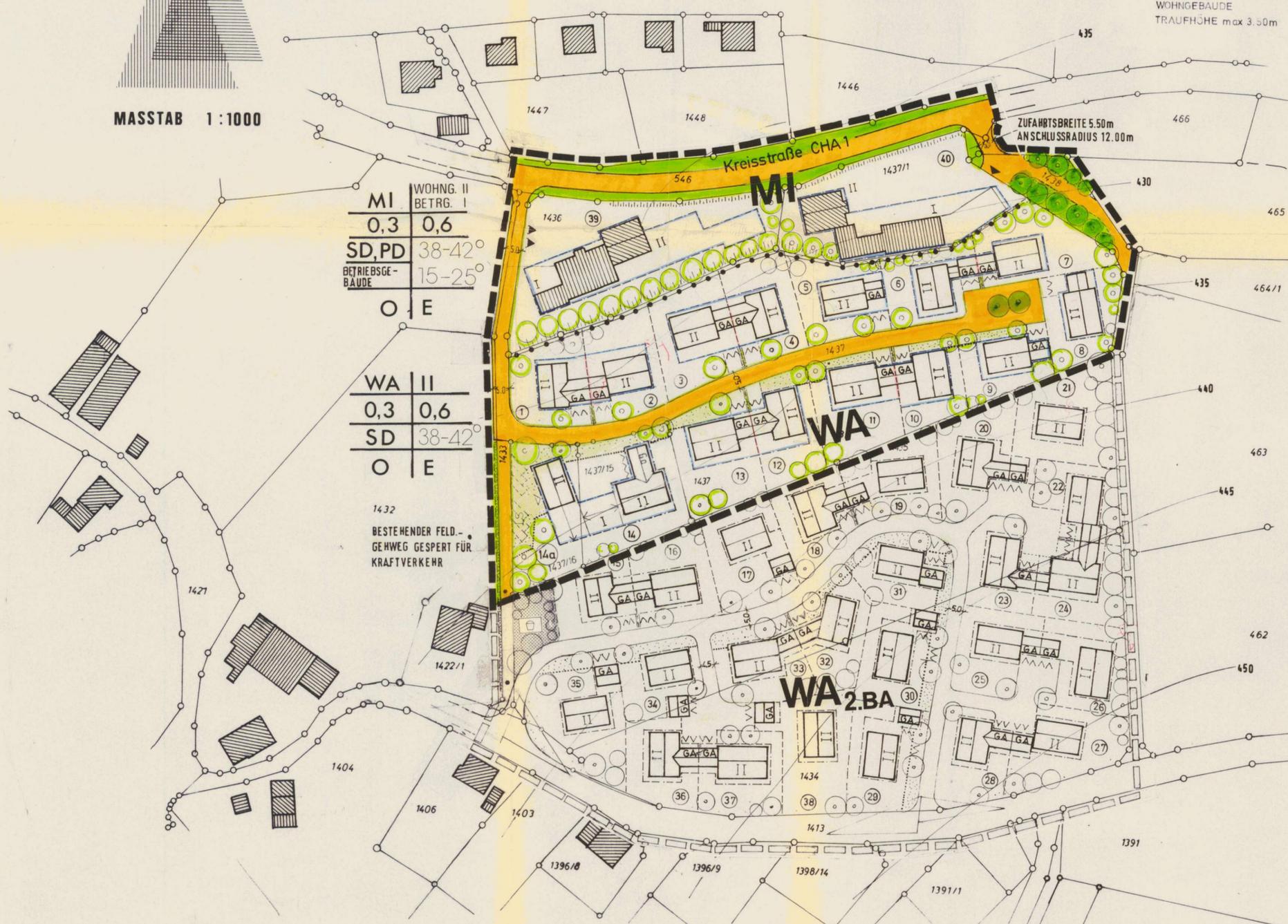


MASSTAB 1:1000

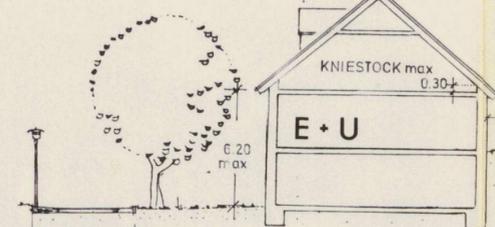
MI	WOHNG. II
0,3	BETR. I
SD, PD	38-42°
BETRIEBSGE- BAUDE	15-25°
O	E

WA	II
0,3	0,6
SD	38-42°
O	E

1432
BESTEHENDER FELD-
GEHWEG GESPURT FÜR
KRAFTVERKEHR

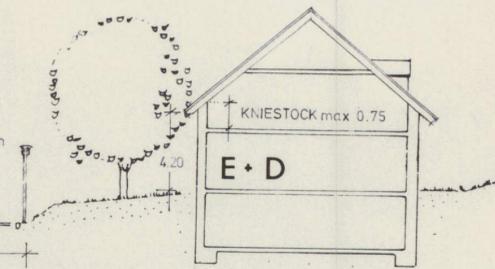


E + D



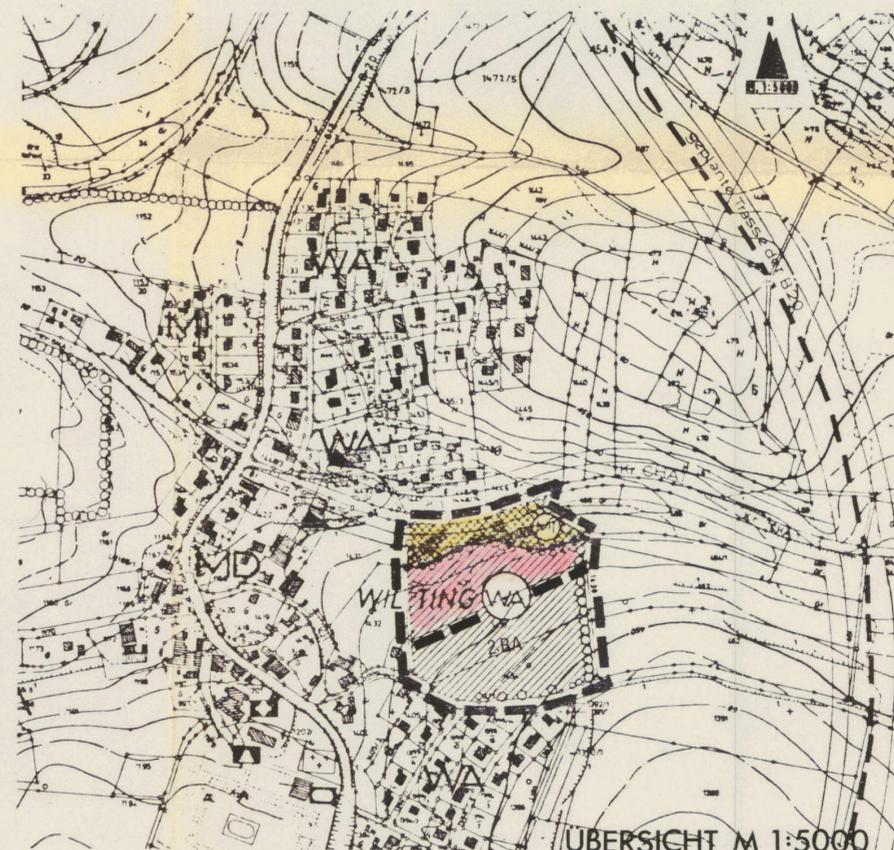
GARAGE : DACHNEIGUNG UND
EINDECKUNG WIE
WOHNGEBAUDE
TRAUFHÖHE max 3,50m

DACHÜBERSTÄNDE:
ORTSGANG max 0,25m
TRAUFE : max 0,40m
bei eingehängten Balkonen
max 1,40m



Regelbeispiele M 1:200

WOHNGEBAUDE :	E + D	E + U
DACHNEIGUNG	38 - 42	38 - 42
DACHDECKUNG	ZIEGEL (NATURROT)	
KNIESTOCK	max 0,75m	0,30m
TRAUFHÖHE	max 4,20m	6,20m
	TALSEITS	TALSEITS

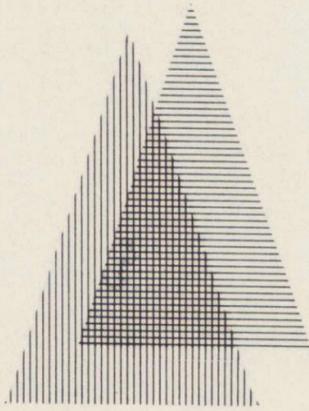


GEMEINDE TRAITSCHING
LKR. CHAM
BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET
„WILTING HANGÄCKER“

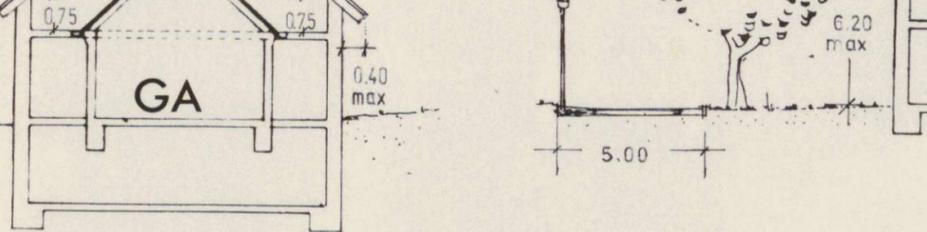
TRAITSCHING DEN 14.12.1989
ÜBERARBEITET : 10.07.1990
10.11.1990

Wilting 1989
mhw

NORDEN



MASSTAB 1:1000



GARAGE : DACHNEIGUNG UND EINDECKUNG WIE WOHNGEBÄUDE
TRAUFGHÖHE max 3.50m

E + D

MI	WOHNG. II
	BETR. I
0,3	0,6

SD, PD	38-42°
BETRIEBSGE-BAUDE	15-25°

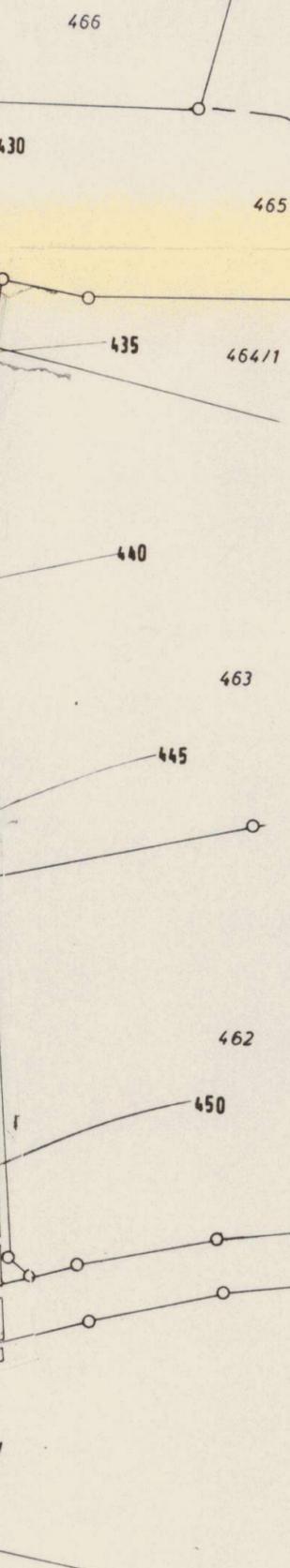
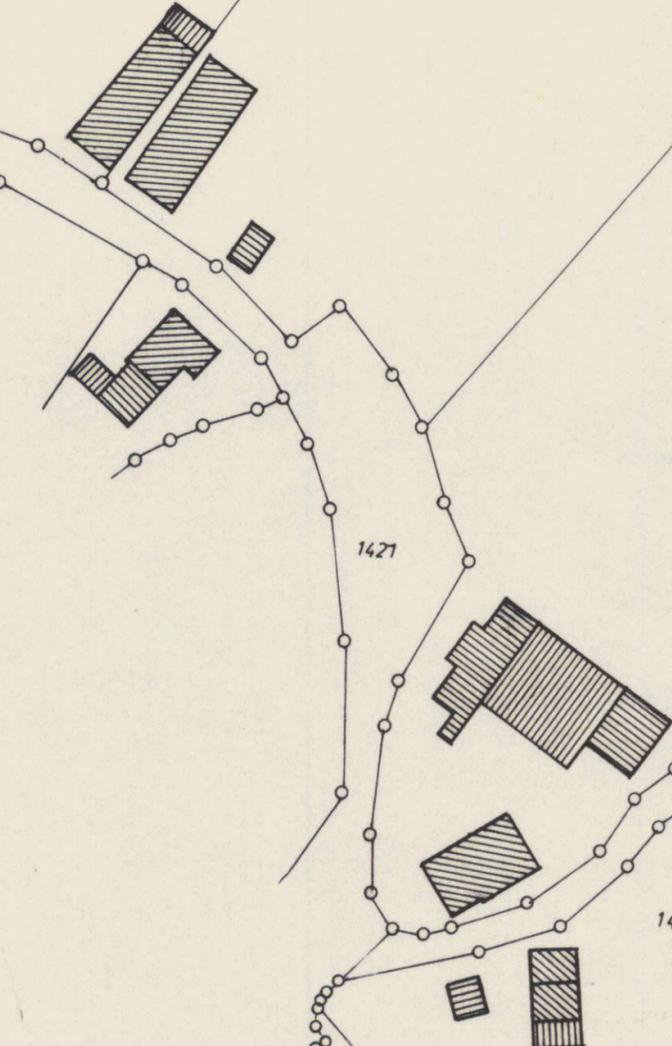
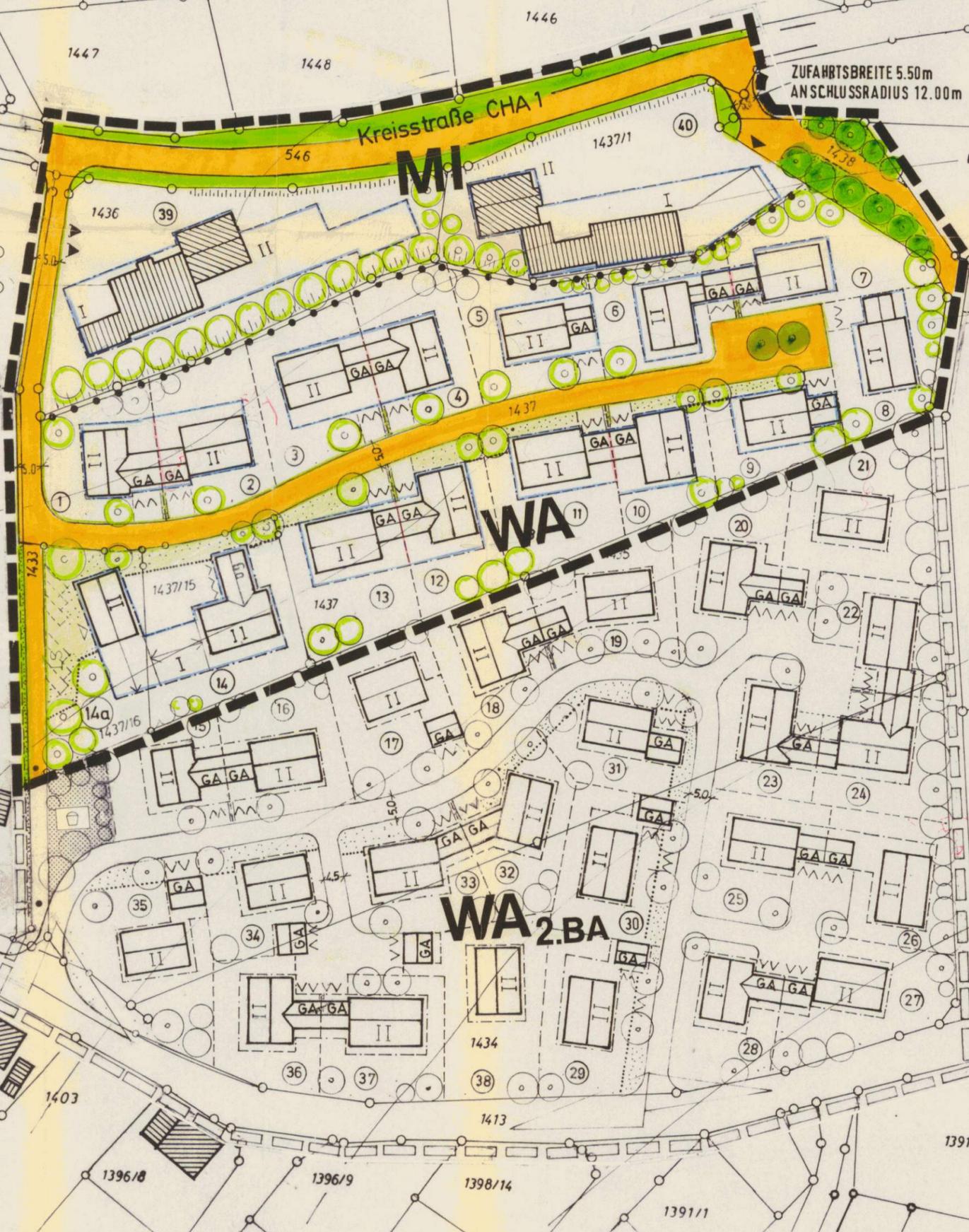
O | E

WA	II
0,3	0,6

SD	38-42°
----	--------

O | E

1432
BESTEHENDER FELD-
GEHWEG GESPERT FÜR
KRAFTVERKEHR



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Wilting-Hangäcker"

Gemeinde Traitsching

Ortsteil Wilting-Ost

Landkreis Cham

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bauweise

1.1.1 nach § 22 BauNVO wird offenen Bauweise festgesetzt

1.2 Wohngebäude

1.2.1 zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.2.1

Seitenverhältnis: Traufseite : Giebelseite = 3:2
mindestens

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

Dachform: Satteldach 38°-42°

Dachdeckung: Ziegelddeckung
naturrot

Dachgauben: zulässig sind nur stehende Einzel-
gauben bis 1,5 m² Ansichtsfläche

Stehende Dacherker: zulässig bis max. 1/3 der Gebäude-
länge, bündig aus der Umfassungs-
wand hochgeführt, verputzt wie
Hauptgebäude

Kniestock: max. 0,75 m, bei E+U max. 0,30 m

Dachüberstand: Ortgang: max. 0,25 m
Traufe: max. 0,40 m
bei vorgehängten Balkonen max. 1,40 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

<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 Rau- 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. 1,75m²); 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. 3,50 m (talseits)
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. Staauraum ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden. Es wird empfohlen, die Zufahrten 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 m² zu beschränken. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² 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 anzustreben.

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 m²

1.9 Einfriedungen

1.9.1 Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung:
senkrechte Holzlatten-oder
Hanichelzäune
Bei einer Imprägnierung der
Holzzäune sind farblose Schutz-
anstriche oder Anstriche in
naturfarbenen Tönen anzuwenden.

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

1.9.3 Sockelhöhe: Über Straßenoberkante max. 0,10 m

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

1.10 Grünordnung

1.10.1 Eingrünung des Baugebietes an der Nord- und Ostgrenze

Als Übergang in die freie Landschaft ist die Bepflanzung
des Ortsrandes erforderlich.

Der innerhalb der privaten Grünflächen liegende ca. 5 m
breite Pflanzenstreifen setzt sich zusammen aus einer
Baumreihe und einer 2-reihigen Strauchhecke bodenständiger
Arten.

Die Anpflanzungen sind spätestens 6 Monate nach Bezugs-
fertigung durchzuführen.

Artenzusammenstellung:

Baumarten: z.B. Rotbuche, Weißbirke, Espe, Sommer-
eiche, Winterliche, Bergahorn, Linde
Straucharten: z.B. Hainbuche, Haselnuß, Holunder,
Pfaffenhütchen, Liguster,
Schlehe, Wildrose, Faulbaum

1.10.2 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit bodenständigen Großbäumen und Sträuchern anzupflanzen.

Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen hat mit Ausbau der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Pflanzung im Straßenraum mit einheitlichen kleinkronigen Bäumen z.B. Baumhasel.

Artenzusammenstellung:

z.B. Bergahorn, Linde, Sommereiche,
Wintereiche, Birke, Eberesche

Alleen und Dorfanger sind mit einheitlichen Baumarten zu bepflanzen.

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.

Nadelhölzer sind bei Vorgärten auf 20% zu beschränken. Offene private Vorflächen, bei denen die straßenseitige Zaunflucht zurückgesetzt wird, sind bei den Parzellen 9 - 14 vorgeschrieben.

Je 150 m² ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der offenen Vorfläche an der Straße.

Es wird empfohlen, die Grundstückseinfahrten durch seitliches Pflanzen von Bäumen zu betonen.

Die Böschungen zwischen den bestehenden Gewerbegebieten der Parz. 39 und 40 und den südlich anschließenden Wohngebäuden sind in voller Breite zu bepflanzen.

Die Bepflanzung hat spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigung zu erfolgen.

Artenauswahl:

Baumarten:	z.B. Birke, Espe, Linde, Bergahorn, Hainbuche, Kastanie, Sommereiche, Wintereiche, Obsthochstamm, Bergulme
Straucharten:	z.B. Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Holunder, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball, Strauchweiden, Weißdorn, Wildrosen, Faulbaum

1.10.4 Die Berankung von Wänden ist erwünscht.
Geeignet sind alle Efeu- und Parthenocissus-Arten
(Wilder Wein), Knöterich sowie Obstspaliere.
Berankungsgerüste sind aus Holz in stehende Rechte-
eckformate 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 Park-
plätze wird empfohlen.

Im Anschluß an versiegelte Bereiche sollten nach Möglich-
keit Grünstreifen oder Mulden zur breitflächigen Versicke-
rung der Oberflächenwässer angelegt werden.

1.11.2 Baugrunduntersuchungen

Den Bauherrn wird die Durchführung von Baugrundunter-
suchungen 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.

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

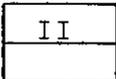
2.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl,
Mittelstrich = Firstrichtung

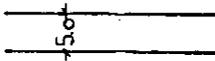
für Wohngebäude Zahl der Vollgeschoße II:

- 2.2.1  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.
für die Betriebsgebäude im MI - Gebiet 1 Vollgeschoß
zulässig. (= I)

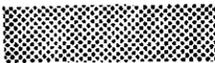
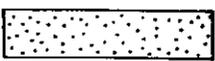
2.3 Bauweise, Baugrenze, Baulinie

- 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
- 2.5.2  Kinderspielplatz
- 2.5.3  private Vorgartenfläche, die zur Straße
hin nicht eingäunt werden darf

2.6 Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung

- 2.6.1  Pflanzvorschlag für Einzelbäume
- 2.6.2  raumbildende Gehölzpflanzungen
- 2.6.3  erforderliche Ortsrandeingrünung

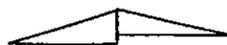
2.7 Sonstige Planzeichen

- 2.7.1  Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 2.7.2  Garagen
Mittelstrich = Firstrichtung
- 2.7.3  Einzäunungslinie
- 2.7.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze des Planungsbereiches
- 2.7.5  Abgrenzung unterschiedlicher baul. Nutzungen

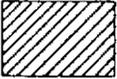
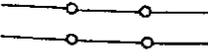
2.8 Hinweise

- 2.8.1

1	2
3	4
5	6
7	8

Nutzungsschablone
 1 = Nutzungsart
 2 = Zahl der Vollgeschoße
 3 = Grundflächenzahl
 4 = Geschoßflächenzahl
 5 = Dachart
 6 = Dachneigung
 7 = Bauweise
 8 = Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser usw.)
- 2.8.2  Parzellennummern
- 2.8.3  vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- 2.8.4  Sichtdreieck nach EAE 85

3. ZEICHNEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN (GRUNDKARTL.)

- 3.1  bestehende Wohngebäude
- 3.2  bestehende Nebengebäude
- 3.3  vorhandene Grundstücksgrenzen
- 3.4  abgemarkterter Weg, Straße
- 3.5  Höhenlinien
- 3.6  Flurstücksnummern
- 3.7  Böschung

aufgestellt:

Gemeinde Traitsching, den 14.12.1989

ergänzt: 10.07.1990

10.11.1990

S a t z u n g s p r ä m b e l :

Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 des Baugesetzbuches 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 Wilting - Hangäcker in der Fassung vom 10.11.1990 ist beschlossen.

§ 2

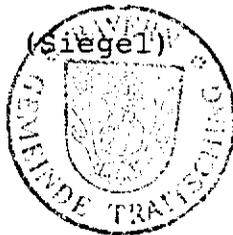
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 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 11. 4. 1991

.....
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan "Wilting-Hangäcker"

Gemeinde Traitsching
Ortsteil Wilting
Landkreis Cham

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils neuesten Fassung.

Der Gemeinderat hat am **14. Dez. 1989** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.



Traitsching, den **05. Feb. 1991**


.....
(Pongratz)
1. Bürgermeister

Die Fachstellenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde
am **28. Feb. 1990** bis **23. März. 1990** durchgeführt.



Traitsching, den **05. Feb. 1991**


.....
(Pongratz)
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde
am **29. Dez. 1989** bis **31. Jan. 1990** durchgeführt.



Traitsching, den **05. Feb. 1991**


.....
(Pongratz)
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am **12. Juli 1990** den Bebauungsplan gebilligt und
den Billigungsbeschluss am **17. Aug. 1990** öffentlich bekanntgemacht.



Traitsching, den **05. Feb. 1991**


.....
(Pongratz)
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Datum vom 10. Juli 1990...
bestehend aus Zeichnung und Begründung würde gemäß § 3 (2) BauGB
vom 20. Aug. 1990 bis 21. Sep. 1990
im Rathaus der Gemeinde Traitsching während der allgemeinen
Amtsstunden öffentlich ausgelegt.



Traitsching, den 05. Feb. 1991

.....
(Pongratz)
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Datum vom 10. Nov. 1990, ~~Ergänzungsdatum~~
~~von~~ wird durch den Gemeinderat als Satzung gemäß
§ ~~...~~ BauGB und Art. 91 BayBO beschlossen.



Traitsching, den 05. Feb. 1991

.....
(Pongratz)
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Datum vom 10. Nov. 1990, ~~Ergänzungsdatum~~
~~von~~ wurde dem Landratsamt Cham gemäß § 11 (2) BauGB
zur Anzeige gebracht.

Traitsching, den 05. Feb. 1991

.....
(Pongratz)
1. Bürgermeister

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend
gemacht. (Bescheid Landratsamt Cham vom 26.3.1991)
Nr. 50-610-D.N. 3038

..... 10. 4. 1991

.....
Pongratz
1. Bürgermeister

Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 17.04.91 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 19. 4. 1991

.....
Bürgermeister

(Siegel)

