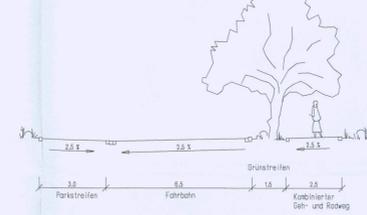


Zeichenerklärung

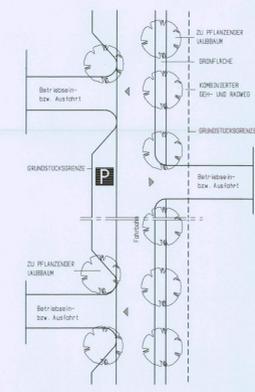
- a. planliche Festsetzungen**
- Gewerbegebiet gem. §8 BauWD 1990
 - Gewerbegebiet gem. §8 BauWD 1990 mit Nutzungsbeschränkung
- "Nutzungsschema"**
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = zul. Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert
 - 3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = Bauweise: a = abweichende Bauweise
 - 6 = GRZ/BMZ
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Baugrenze
 - Sichtdreieck
 - unterirdische Hauptwasserleitung
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Flächen für den Gemeinbedarf (Kapelle)
 - Straßenverkehrsflächen - Bestand, öffentlich
 - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
 - Parkstreifen, öffentlich
 - Geh- und Radweg, öffentlich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - geplante, zukünftige Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Straßenbegelgrün B 20, öffentlich
 - Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Baugeländebegrenzung, öffentlich
 - Straßenbegelgrün mit zu pflanzenden Bäumen, öffentlich

- b. Hinweise**
- Flurstücksnummer
 - bestehende Grenzen
 - geplante Grenzen
 - Höhenschichtlinien
 - Gemeindegrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Parzellennummer
 - Vorgeschlagene Firstrichtung

Straßenquerschnitte M 1:100 Schnitte 1-1



Regelbeispiel Parkstreifen und Grundstückszufahrten



SATZUNG über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "AM PFAHL"

Aufgrund des §2 Abs. 1 und des §8 und 10, Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 BayVerf. hat der Gemeinderat Traitsching in seiner Sitzung vom **12. Jan. 2000** den Bebauungsplan Gewerbegebiet "AM PFAHL" als Satzung beschlossen.

S1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 vom **12. Dez. 1997** maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

S2
Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtslageplan vom 12.12.1997
2. Lageplan mit zeichnerischen Teil vom 12.12.1997
3. Textlichen Festsetzungen vom 12.12.1997

S3
Inkrafttreten

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

Traitsching, den **13. Nov. 2000**
Pangratz, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerk

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **15. April 1997** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28. April 1997** ortsüblich bekannt gemacht.

Traitsching, den **13. Nov. 2000**
Pangratz, 1. Bürgermeister

2. **Bürgerbeteiligung**
Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12. Dez. 1997** hat in der Zeit vom **2. Mai 1998** bis **30. Juni 1998** stattgefunden.

Traitsching, den **13. Nov. 2000**
Pangratz, 1. Bürgermeister

3. **Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12. Dez. 1997** wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12. Dez. 1998** bis **18. Jan. 2000** öffentlich ausgelegt.

Traitsching, den **13. Nov. 2000**
Pangratz, 1. Bürgermeister

4. **Satzung**
Die Gemeinde Traitsching hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom **27. Jan. 2000** den Bebauungsplan gemäß §10, Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **25. Jan. 2000** als Satzung beschlossen.

Traitsching, den **13. Nov. 2000**
Pangratz, 1. Bürgermeister

5. **Inkrafttreten**
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am **13. Nov. 2000** gem. §10, Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei 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. 1 BauGB und die §§ 214, 215 und 216a BauGB ist hingegen kein Verweis zu machen.

Traitsching, den **13. Nov. 2000**
Pangratz, 1. Bürgermeister

Gemeinde
Traitsching
Lkr. Cham

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet
"AM PFAHL"**

Planung: Dipl.-Ing. Univ. Gerd Schierer
Waldschmidtstr. 2
93413 Cham

Gerd Schierer
Dipl.-Ing. Univ., Bf - Exp.

Cham, den 25.01.2000

Gemeinde Traitsching
Gemarkung Loifling

46

Lageplan M 1:1000



Gemeinde Schorndorf
Gemarkung Penting

Gemeinde Traitsching
Gemarkung Traitsching

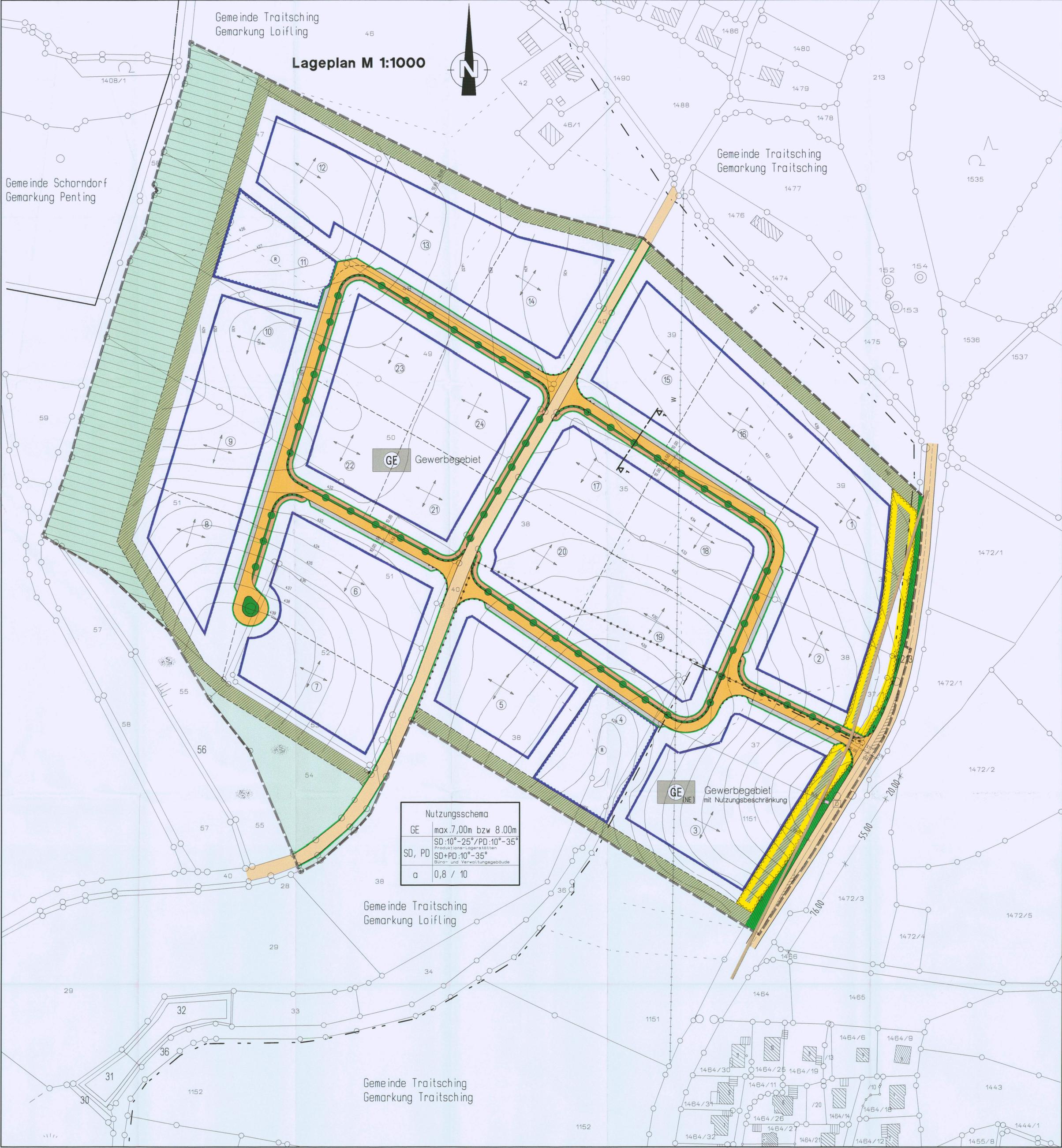
GE Gewerbegebiet

GE (NE) Gewerbegebiet
mit Nutzungsbeschränkung

Nutzungsschema	
GE	max. 7,00m bzw 8,00m SD: 10°-25°/PD: 10°-35° Produktions-Lagerstätten
SD, PD	SD+PD: 10°-35° Büro- und Verwaltungsgebäude
a	0,8 / 10

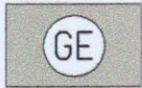
Gemeinde Traitsching
Gemarkung Loifling

Gemeinde Traitsching
Gemarkung Traitsching

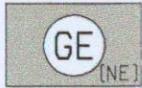


Zeichenerklärung

a. planliche Festsetzungen



Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO 1990



Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO 1990
mit Nutzungsbeschränkung

"Nutzungsschema"

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung

2 = zul. Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert

3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pulldach

4 = Dachneigung

5 = Bauweise: a= abweichende Bauweise

6 = GRZ/BMZ



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



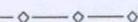
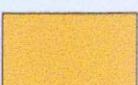
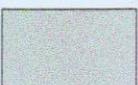
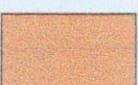
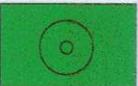
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Flächen für Wasserwirtschaft,
Hochwasserschutz und Regelung
des Wasserabflusses



Bereich ohne
Ein- und Ausfahrt

	Baugrenze
	Sichtdreieck
	unterirdische Hauptwasserleitung
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Flächen für den Gemeinbedarf (Kapelle)
	Strassenverkehrsflächen - Bestand, öffentlich
	Strassenverkehrsflächen, öffentlich
	Parkstreifen, öffentlich
	Geh- und Radweg, öffentlich
	Strassenbegrenzungslinie
	geplante, zukünftige Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
	Strassenbegleitgrün B 20, öffentlich
	Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
	Baugebietseingrünung, öffentlich
	Straßenbegleitgrün mit zu pflanzenden Bäumen, öffentlich

b. Hinweise

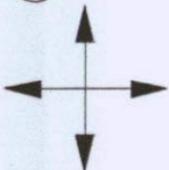
213



425



⑥



Flurstücksnummer

bestehende Grenzen

geplante Grenzen

Höhenschichtlinien

Gemeindegrenze

Gemarkungsgrenze

Parzellennummer

Vorgeschlagene Firstrichtung



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und nach Art. 98 BayBO

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ im Sinne § 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl S. 132 eingestuft.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl S. 132 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur im Büro- und Verwaltungsgebäude ab dem 1. Obergeschoß errichtet werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die max. zulässige Baumassenzahl 10.

2 Bauweise und Stellung

2.1 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet gilt eine „besondere Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl S. 132, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 100 m zulässig.

2.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

3 Grundstücksmindestbreite

Die Mindestgrundstücksbreite darf 30 m nicht unterschreiten.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

4 Flächen für Nebenanlagen

4.1 Stellplätze

4.1.1 Für Parken in Zusammenhang mit dem Betrieb sind ausreichend Stellplätze auf Privatgrund auszuweisen, mindestens jedoch 1 Stellplatz je Beschäftigten.

Bei der Anzahl der Stellplätze sind sowohl Mitarbeiter- als auch Besucherparkplätze mit zu berücksichtigen.

4.1.2 Stellplätze innerhalb der Betriebsgrundstücke sind zusammenhängend anzuordnen.

4.1.3 Bei der Anlegung von Stellplätzen sind mindestens 3 m Abstand von der Grenze zum Nachbargrundstück einzuhalten.

4.1.4 Mit der Errichtung von Stellplätzen sind Bäume anzupflanzen. Je 5. Stellplatz ist ein großkroniger Baum (einheimischer Laubbaum) oder Obsthochstamm auf dem Grundstück anzupflanzen und zu unterhalten.

4.2 Nebengebäude, Garagen

4.2.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grenzgaragen dürfen nicht errichtet werden.

4.2.2 Für freistehende Nebengebäude und Garagen sind nur Werkstoffe zugelassen, die in Form und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Dabei sind sowohl Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind nicht zugelassen. Der Dachüberstand an Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf bei Pkw-Garagen nicht mehr als 3,25 m betragen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

5 Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen

- 5.1** Die Straßen sind entsprechend dem Regelprofil auszubilden.
- 5.2** Im Mehrzweckstreifen werden je nach Lage der Grundstückszufahrten Parkflächen angelegt. Diese sind mit grauem, offenfugigem bzw. versickerungsfähigem Material kenntlich zu machen (Betonstein, Naturstein, Rasenstein, wassergebundene Decke). Die Restflächen sind als Grünflächen auszubilden.

6 Stromversorgung

Die Stromversorgung hat durch Erdkabel zu erfolgen.

7 Entsorgung

7.1 Müllbehälter

Standorte für Mülltonnen sind in die Einfriedung einzubeziehen und zu begrünen. Freistehende Mülltonnenschränke sind unzulässig.

7.2 Abwasserbeseitigung

- 7.2.1** Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Traitsching anzuschließen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassersystem der Kläranlage in Loifling zugeführt.
- 7.2.2** Das anfallende Niederschlagswasser wird in Rückhalteteichen gespeichert und anschließend dosiert abgegeben.
- 7.2.3** Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, in dem sämtliche Grundleitungen bis zur Grundstücksgrenze dargestellt sind.
- 7.2.4** Speicherung von Regenwasser und Nutzung für Bewässerungszwecke der privaten Grünflächen wird empfohlen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

8 Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen sind gem. den Festsetzungen einzugrünen.
Zur Auswahl der Begrünung wird folgende Artenliste empfohlen:

Bäume: G = Großkroniger Baum
K = Kleinkroniger Baum

G	acer platanoides	Spitzahorn
G	acer pseudoplatanus	Bergahorn
K	alnus glutinosa	Schwarzerle
G	betula pendula	Sandbirke
K	carpinus betulus	Hainbuche
G	fagus sylvatica	Rotbuche
G	fraxinus excelsior	gew. Esche
G	populus tremula	Zitterpappel
K	prunus avium	Vogelkirsche
K	prunus padus	Traubenkirsche
K	pyrus communis	Holzbirne
G	quercus robur	Stieleiche
G	tilia cordata	Winterlinde
G	tilia platyphyllos	Sommerlinde

Zur freien Landschaft hin bzw. im Bauverbotsstreifen an der Staatsstraße ist das Baugebiet auf einem 10 m breiten Pflanzstreifen mit einer fünfzeiligen Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern der Artenauswahlliste zu bepflanzen, so daß mind. alle 10 lfm ein Baum zu stehen kommt. Die Bepflanzung ist in den laufenden Jahren fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

Sträucher:

- | | | |
|---|---|--------------------|
| - | <i>cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| - | <i>corylus avellana</i> | Haselnuß |
| - | <i>crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| - | <i>euonymos europaeus</i> | Pfaffenkäppchen |
| - | <i>ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| - | <i>lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i> | Heckenkirsche |
| - | <i>prunus spinosa</i> | Schlehe |
| - | <i>rhamnus catharticus</i> | Kreuzdorn |
| - | <i>rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| - | <i>ribis alpinum</i> | Alpenjohannisbeere |
| - | <i>rosa canina, rugosa, multiflora,</i>
<i>rubiginosa, spinosissima, nitida,</i>
<i>moyesii</i> u. <i>hugonis</i> | Wildrosen |
| - | <i>rubus caesius</i> | Kratzbeere |
| - | <i>rubus fruticosus</i> agg. | Brombeere |
| - | <i>rubus idaeus</i> | Himbeere |
| - | <i>salix aurita</i> | Öhrchenweide |
| - | <i>salix cinerea</i> | Grauweide |
| - | <i>salix fragilis</i> | Bruchweide |
| - | <i>salix triandra</i> | Mandelweide |
| - | <i>sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| - | <i>sambucus racemosa</i> | Traubenholunder |
| - | <i>sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| - | <i>symphoricarpus albus,</i>
<i>orbiculatus</i> und <i>chenaultii</i> | Schneebeere |
| - | <i>viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i> | Schneeball |



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*chameazyparis*), des Lebensbaumes (*tuja*) und der Säuleneiben (*taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*thus typhina*).

8.1 Öffentliche Grünflächen

8.1.1. Öffentliche Grünflächen sind ausreichend zu bepflanzen, um eine ausgewogene Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen. In den Grünstreifen der Erschließungsstraßen sind, wie im zeichnerischen Teil gekennzeichnet, in regelmäßigen Abständen einheimische Laubbäume zu pflanzen. Als Raster wird 20 m empfohlen.

8.1.2. Die geplanten Regenrückhaltebecken sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

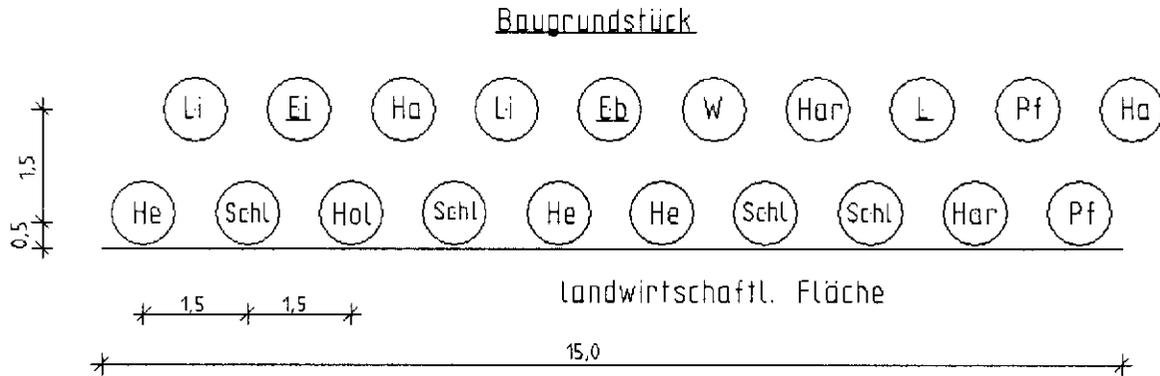
8.2 Private Grünflächen

- 8.2.1 Die Grünfläche je Betriebsgrundstück muß mindestens 15 % der Grundstücksfläche betragen.
- 8.2.2 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzenort, Pflanzengröße und -menge trifft, für die unbebaute Grundstücksfläche einzureichen.
- 8.2.3 Große, ungegliederte und versiegelte Flächen sind durch Pflanzeninseln zu gliedern. Auch direkt an den Gebäuden müssen größere zusammenhängende Pflanzflächen eingeplant werden. Diese werden nicht im Bebauungsplan ausgewiesen, sondern sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- 8.2.4 Die Eingrünung der Grundstücksparzelle hat entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer mind. zweireihigen, freiwachsenden Mischhecke in einer Mindestbreite von 2 m zu erfolgen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.
- 8.2.5 Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße. Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Grünflächen zwischen Gebäude und Straße muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

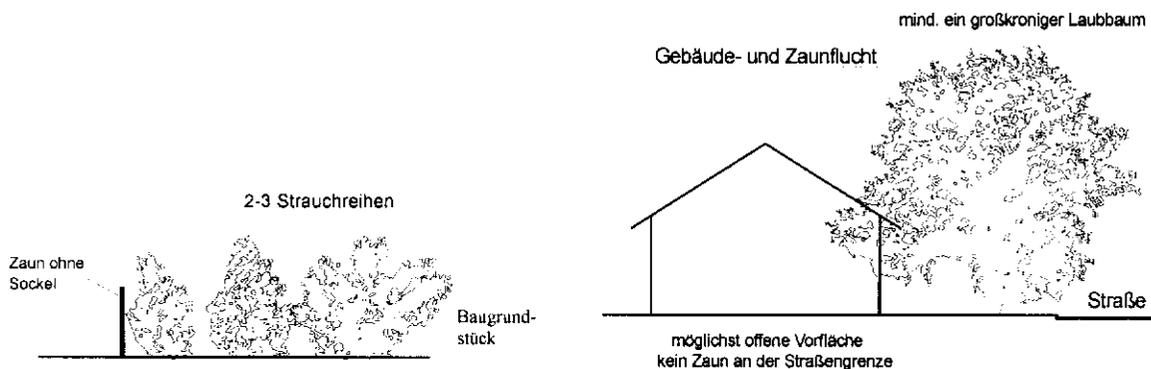
Schema I:



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L: Obsthochstämme

Artenliste

L	Winterlinde	Ha	Hasel	Sch	Wollig, Schneeball
Ei	Stieleiche	Hol	Holunder	Pf	Pfaffenhütchen
Eb	Eberesche	He	Heckenrose	Li	Liguster
W	Salweide	Har	Harriegel	Schl	Schlehe





Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

9 Stützmauern

Unbedingt notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Stützmauern sind zu begrünen und mind. 1,50 m von der Grundstücksgrenze zurücksetzen.

Höhenunterschiede über 2,0 m müssen mit Böschungen bewältigt werden.

10. Stell-, Hof- und Lagerflächen

Es dürfen nur die Flächen befestigt werden, die zur Erstellung von Lager-, Parkflächen, Zufahrten, Zugängen und Betriebshöfen erforderlich sind. Pkw-Stellplätze und Lagerflächen im Freien sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche (Schotter, Pflaster mit Rasenfugen u.ä.) zu befestigen. Ausgenommen sind Flächen, bei denen gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordern.

11. Mit Rechten zugunsten der Allgemeinheit belastete Flächen

Von baulichen Anlagen freizuhalten Flächen über Rohrleitungen und Kabeln sind für Stellplätze oder Lagerflächen nutzbar, soweit es sich nicht um Dauerstellplätze handelt bzw. keine schwer transportablen Materialien gelagert werden.

12. Umwelteinflüsse

12.1 Allgemeines

- 12.1.1 Bei Anlagen, die in diesem Gebiet errichtet werden, ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach-, Lüfter- und Torkonstruktionen zu gewährleisten, daß an den, dem Gewerbe- und Industriegebiet am nächsten gelegenen Grenzen der benachbarten Misch- und Wohngebiete, ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche insgesamt, folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden:



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

bei allgemeinen Wohngebieten:

tagsüber (von 6.00 - 22.00) 55 dB(A)

nachts (von 22.00 - 6.00) 40 dB(A)

bei Mischgebieten

tagsüber (von 6.00 - 22.00) 60 dB(A)

nachts (von 22.00 - 6.00) 45 dB(A)

12.1.2 Gleiches gilt für Produktionsabläufe, die aus zwingenden Gründen im Freien durchgeführt werden müssen. Generell ist anzustreben, daß Produktionsabläufe in geschlossenen Hallen durchgeführt werden.

12.1.3 Die anzusiedelnden Betriebe haben sicherzustellen, daß durch ihre Rauch, Staub, Dampf oder sonstigen Emissionen der Verkehr auf der B 20 nicht beeinträchtigt wird.

12.2 Immissionen

Mit Immissionen aus Verkehrslärm von der nahegelegenen Bundesstraße B 20 ist zu rechnen. Diese Immissionswerte sind als gegeben zu betrachten. Das selbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung entstehenden Belastungen.

12.3 Gebiete mit eingeschränkten Emissionen

In dem im zeichnerischen Teil festgelegten Gebiet dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die folgende Anforderungen erfüllen:



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

Generell dürfen keine gewerbsmäßigen Kühlanlagen errichtet werden.

In der Zeit von 21.00 bis 7.00 Uhr dürfen keine Arbeiten im Freien stattfinden. Insbesondere sind Ladetätigkeiten mit Flurförderzeugen in dieser Zeit zu unterlassen. Mobile Kühlanlagen (z.B. an LKWs) dürfen in dieser Zeit nicht betrieben werden.

13. Gestaltung von Produktions- und Lagerstätten

13.1 Ausbildung der Dächer

13.1.1 Dachform und -neigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 25° bzw. als Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 35° auszubilden. Als Dacheindeckung werden Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink), Dachbegrünungen oder naturrote kleinteilige Formsteine (Ziegel) zugelassen. Metallisch glänzende Dachbedeckungen sind nicht zugelassen. Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 120 cm, am Ortgang max. 100 cm betragen.

13.1.2. Dachgauben sind nicht zulässig.

13.1.3. Höhe

Die Außenwand, darf gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 8,00 m nicht übersteigen. Ausnahmen hiervon kann die Gemeinde bei unabdingbaren funktionellen Bauteilen wie Spänebunker u.ä. zulassen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

13.2. Fassaden

13.2.1. Sockel

Sockelhöhen bis max. 50 cm sind zulässig.

13.2.2. Tore, Türen, Fenster

Tore, Türen und Fenster sind so anzuordnen, daß sie zur ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

Großflächige Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

13.2.3. Gliederung

Geschlossene Wandflächen sind zusammenzufassen und aus dem Ausbauraster zu entwickeln und zu gliedern.

Fassadenverkleidungen bzw. Paneelfassaden sind auf Grundlage des Fassadenrasters zu gliedern.

13.2.4. Farbgebung

Als Außenputz sind Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben zulässig. Es können auch Holz- und Massivwände (in gedeckten Farben) als Fassadenmaterial verwendet werden.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

13.3. Konstruktion

Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) muß mindestens 5:4 betragen. Es werden auch Bauten mit quadratischer Grundfläche zugelassen. Die Höchstbreite der Baukörper darf 20 m nicht übersteigen. Bei einer größeren Baubreite ist eine Giebelreihung vorzunehmen.

Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.

13.4. Kniestock

Kniestöcke sind nicht zulässig.

14. Gestaltung von Büro- und Verwaltungsgebäuden

Sofern eine bauliche Trennung von Produktion und Verwaltung realisiert werden soll, gelten folgende Festsetzungen:

14.1. Ausbildung der Dächer

14.1.1 Dachform und -neigung

Die Dächer sind als Sattel- bzw. Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 35° auszubilden. Als Dacheindeckung werden Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink), Dachbegrünungen oder naturrote kleinteilige Formsteine (Ziegel) zugelassen. Metallisch glänzende Dachbedeckungen sind nicht zugelassen. Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 120 cm, am Ortgang max. 100 cm betragen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

14.1.2. Dachgauben

Bei einer Dachneigung ab 30° sind Gauben mit Satteldach oder abgeschleppte Gauben zugelassen, wenn die Gauben im inneren Gebäudedrittel errichtet werden. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m² und die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen.

14.1.3. Höhe

Die Außenwand, darf gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 7,00 m nicht übersteigen.

14.2. Fassaden

14.2.1. Sockel

Sockelhöhen bis max. 50 cm sind zulässig.

14.2.2. Türen, Fenster

Türen und Fenster sind so anzuordnen, daß sie zur ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

Großflächige Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

14.2.3. Gliederung

Geschlossene Wandflächen sind bis max. 7m Breite zulässig und aus dem Ausbauraster zu entwickeln und zu gliedern.

Fassadenverkleidungen bzw. Paneelfassaden sind auf Grundlage des Fassadenrasters zu gliedern.

14.2.4. Farbgebung



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es können auch Holz- und Massivwände (in gedeckten Farben) als Fassadenmaterial verwendet werden.

Für den gesamten Baukörper sind für die gleichen Bauteile die gleichen Farben zu verwenden.

Großflächige Wandflächen sind mit Kletterpflanzen (gem. Artenliste) zu begrünen.

14.3. Konstruktion

Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) muß mindestens 5:4 betragen. Es werden auch Bauten mit quadratischer Grundfläche zugelassen. Die Höchstbreite der Baukörper darf 20 m nicht übersteigen. Bei einer größeren Baubreite ist eine Giebelreihung vorzunehmen.

Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.

14.4. Balkone

Balkone sind vor die Fassade zu hängen. Insbesondere unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge sind unzulässig.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

15. Außenwerbung

- 15.1. Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.
- 15.2. Zulässig sind Sammelwerbeanlagen verschiedener Betriebsstätten mit einer maximalen Höhe von 3 m und einer Elementbreite von 0,8 m.
- 15.3. Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäudeteile übergreifen, sowie keine bedeutsamen Gebäudegliederungen überschneiden.
- 15.4. Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden.
- 15.5. Freistehende Großtafelwerbeanlagen oder Werbetürme ab einer Größe von 4 m² und einer Höhe über 6 m sind nicht zulässig.
- 15.6. Die Gesamtfläche der Werbeeinrichtungen an Gebäuden darf je Fassadenseite 10 m² nicht übersteigen.
- 15.7. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 15.8. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig.

16. Sonnenenergienutzung

Sonnenkollektoren sind auf der Dachfläche zulässig, jedoch zusammenzufassen.
Sonnenkollektoren dürfen nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet AM PFAHL“

17. Einfriedungen

17.1. Als Einfriedung sind Metall- oder Drahtzäune in gedeckten Farben bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

In begründeten versicherungsrechtlichen Fällen kann durch die Gemeinde eine Ausnahme gewährt werden.

17.2. Einfriedungen sind gem. 8.2.4 zu hinterpflanzen.

17.3. Es sind nur Punktfundamente zulässig.

17.4. Die Zaunfluchten sind an öffentlichen Flächen um 1m nach innen zu versetzen.

18. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Aufgestellt:

Cham, den 25.01.2000

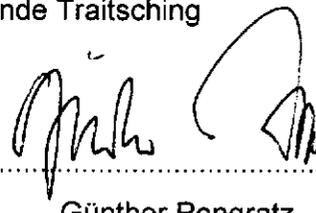
Ing.-Büro Gerd Schierer

Traitsching, den 13. Nov. 2000

Gemeinde Traitsching



Gerd Schierer
Dipl.-Ing. Univ., SFI-EWE



Günther Pongratz
1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "AM PFAHL"

Aufgrund des §2 Abs. 1 und des §9 und 10, Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 BayBO hat der Gemeinderat Traitsching in seiner Sitzung vom 27. Jan. 2000 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am PFAHL" als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 vom 12. Dez. 1997 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtslageplan vom 12.12.1997
2. Lageplan mit zeichnerischen Teil vom 12.12.1997
3. Textlichen Festsetzungen vom 12.12.1997

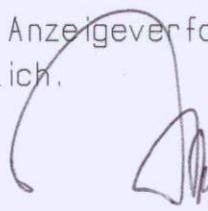
§3

Inkrafttreten

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

13. Nov. 2000

Traitsching, den _____



Pongratz, 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15. April 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 28. April 1997 ortsüblich bekannt gemacht.

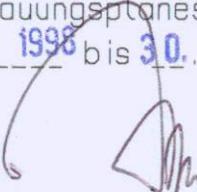
Traitsching, den 13. Nov. 2000


Pongratz, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. Dez. 1997 hat in der Zeit vom 28. Mai 1998 bis 30. Juni 1998 stattgefunden.

Traitsching, den 13. Nov. 2000


Pongratz, 1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. Dez. 1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Dez. 1999 bis 18. Jan. 2000 öffentlich ausgelegt.

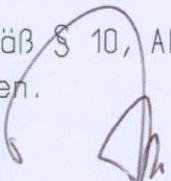
Traitsching, den 13. Nov. 2000


Pongratz, 1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Traitsching hat mit dem Beschluß des Gemeinderats 27. Jan. 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25. Jan. 2000 als Satzung beschlossen.

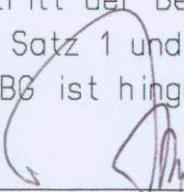
Traitsching, den 13. Nov. 2000


Pongratz, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 13. Nov. 2000 gem. § 10, Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei 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, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Traitsching, den 13. Nov. 2000


Pongratz, 1. Bürgermeister

