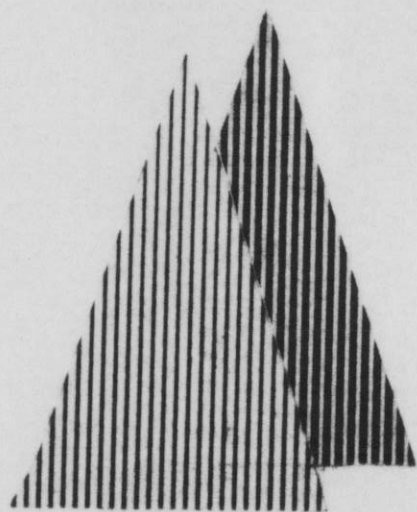


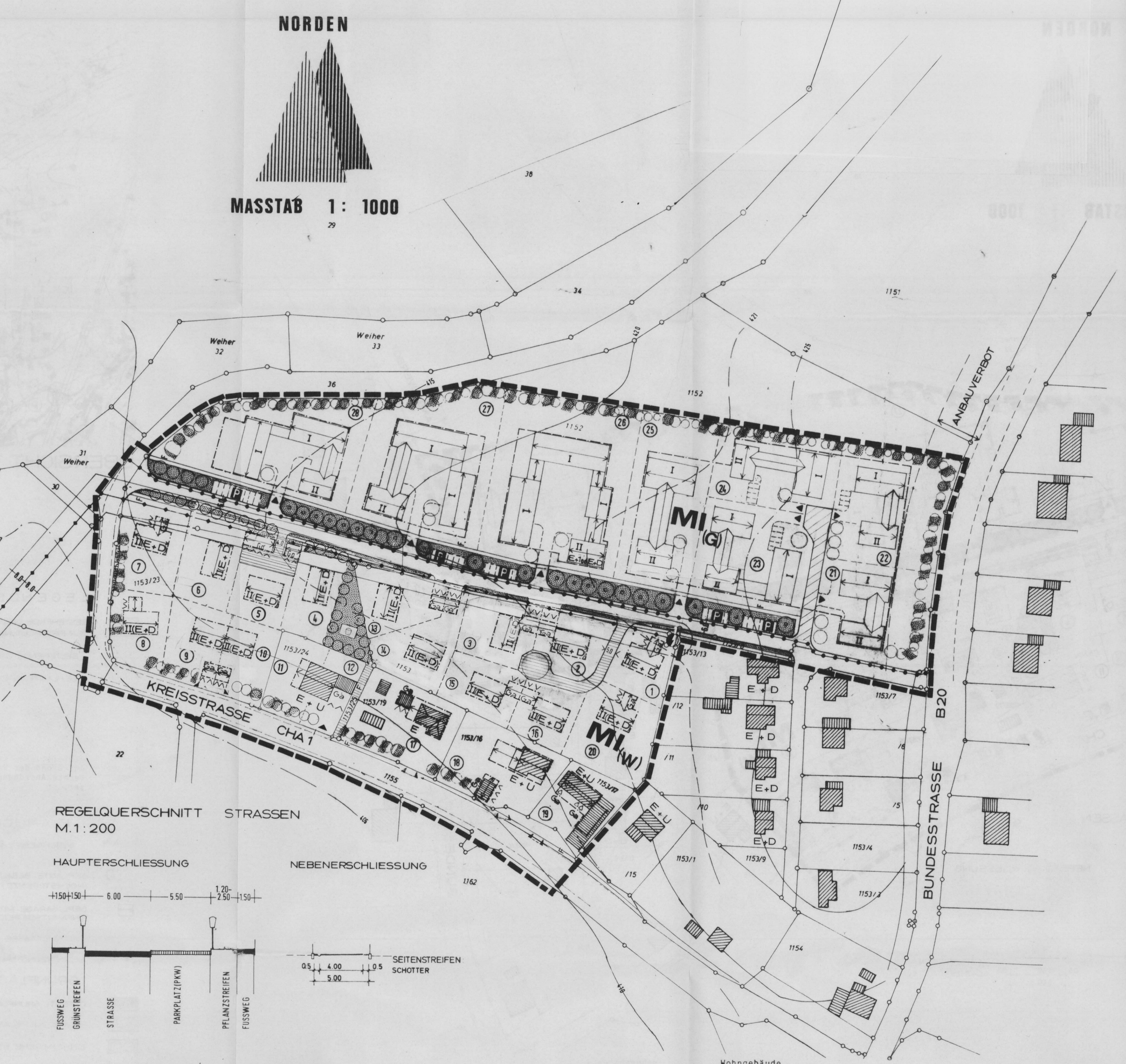


NORDEN



MASSTAB 1 : 1000

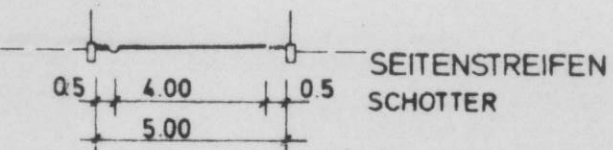
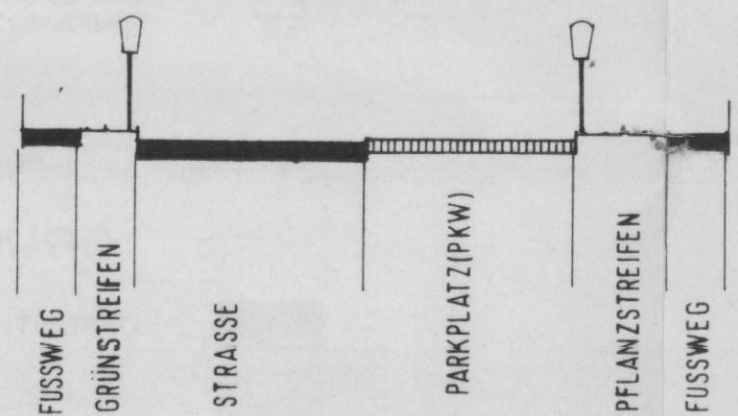
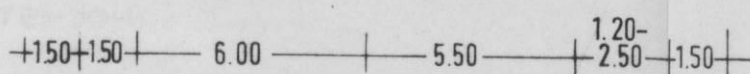
29



REGELQUERSCHNITT STRASSEN  
M.1:200

HAUPTERSCHLIESSUNG

NEBENERSCHLIESSUNG



Wohngebäude

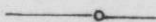
# LEGENDE



BESTEHENDE GEBÄUDE MIT ANGABE  
DER FIRSTRICHTUNG U. GESCHOSSZAHL

E+D=ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM  
DACHGESCHOSS

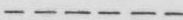
E+U= ERDGESCHOSS MIT TALSEITS  
AUSGEBAUTEM UNTERGESCHOSS



BESTEHENDE GRENZEN



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



GEPLANTE GRENZEN

Hinweis:

Auf Grund der Hanglage ist besonderer Wert zu legen auf die fachgerechte Anordnung von Hangdränen und die Regelung der Oberflächenwasser.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

MI = MISCHGEBIET §6 BauNVO

MI(G)=DIENST UNTERBRINGUNG VON  
GEWERBE

MI(W)=DIENST DEM WOHNEN



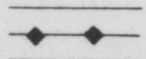
GEPLANTE BEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG U. GESCHOSSZAHL  
(HÖCHSTGRENZE)

Ga



^^

GEPL. GARAGE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND DER  
EINFAHRTSBEREICHE



ENERGIETRASSE 20KV OBAG MIT SCHUTZSTREIFEN



BESTEH. TRAFOSTATION



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

# GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE (BAUGEBIETSEINGRÜNUNG)  
Bestehend aus einer Baumreihe und einer 2-reihigen Strauchhecke



BÄUME ZU PFLANZEN (ÖFFENTLICH)

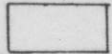


EINHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER ZU PFLANZEN (PRIVAT)



KINDERSPIELPLATZ

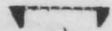
# VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (BEDARFSAUSBAU)



EINFAHRTSBEREICH

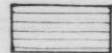


ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



EINFAHRTEN

F = FUSSGÄNGERWEG



VERSICKERUNGSFÄHIGE FLÄCHEN

LAUFENDE PARZELLENUMMER

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUGRENZE

BAULINE

KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

OFFENE VERKEHRSFLÄCHE  
MIT ZWECKBESTIMMUNG FÜR  
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-  
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

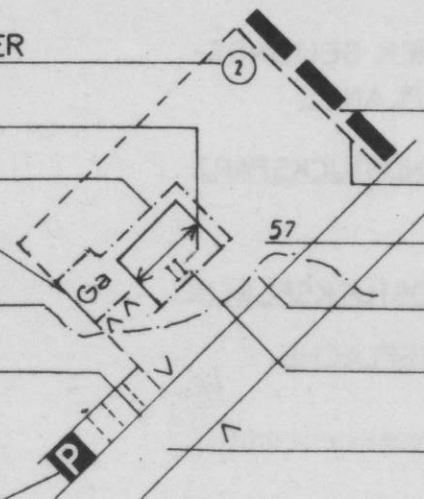
ABGRENZUNG DER EINZ. GRUNDSTÜCKSPARZ.

FLURSTÜCKSNUMMERN

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE Detail s. Regelquerschnitt



## Wohngebäude

- Seitenverhältnis: Länge:Breite L:B = 5 : 4
- Firstrichtung: die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten; Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen.
- Dachform: Satteldach gem. Regelbeispiel
- Dacheindeckung: Biberschwanz oder Pfannendeckung Ziegelrot
- Dachaufbauten: zulässig bei E+D1 u. E+U als Standgaube
- Dachüberstände: An Traufen und Ortgängen zulässig bis zu max. 60 cm; bei vorgehängten Balkonen bis max. 150 cm (s. Regelbeispiel)
- Kniestock: bei E+1 u. E+U max. 0,30 m, bei E+D max. 0,90 m
- Sockelhöhe: max. 0,30 m (gemessen von OK Gelände)
- Wandhöhe: Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, bei E+1 u. E+D 6,30 m nicht übersteigen, bei E+D 5,25m (max.)

## Betriebsgebäude

- Seitenverhältnis: Länge:Breite L:B=2 : 1
- Firstrichtung: die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten; Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen.
- Dachform: Satteldach 20 - 38°
- Dacheindeckung: Biberschwanz- oder Pfanneneindeckung. Ziegelrot
- Dachüberstände: Ortgang- oder Traufüberstände müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Hauptbaukörper stehen
- An- und Vorbauten: zulässig, wenn sie in Art und Material dem Hauptbaukörper angepaßt sind und sich ihm in den Abmessungen unterordnen.
- Sockelhöhe: max. 0,50 m (gemessen von OK Gelände)
- Wandhöhe: Traufhöhe in der Regel max. 4,00 m.

# Bebauungsvorschriften

6

## 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Mischgebiet" im Sinne des § 6 der Bek der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) in offener Bauweise.

Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

7

Das Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; es dient im Bereich (21) bis (28) der Unterbringung von Gewerbebetrieben (einschl. dazugehöriger Wohngebäuden), die das Wohnen nicht wesentlich stören, im Bereich der übrigen Parzellen dem Wohnen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben -:

Z	= Zahl der Vollgeschosse	2
GRZ	= Grundflächenzahl	0,4
GFZ	= Geschoßflächenzahl	0,6

## 2. Bauliche Anlagen

### a) Wohngebäude

Seitenverhältnis:

**Traufseite: Giebelseite = mindestens 5:4**

Firstrichtung:

die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten; Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen.

Dachform:

Satteldach gem. Regelbeispiel

Dacheindeckung:

Biberschwanz oder Pfannendeckung  
Ziegelrot

Dachaufbauten:

zulässig bei E+D1 u. E+U als Standgaupe

Dachüberstände:

An Traufen und Ortgängen zulässig bis zu max. 60 cm;  
bei vorgehängten Balkonen bis max. 150 cm (s. Regelbeispiel)

Kniestock:

**0,30 m bei E+1 u. E+U, max. 0,90 m bei E+D**

Sockelhöhe:

max. 0,30 m (gemessen von OK Gelände)

Wandhöhe:

Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, max.

**bei E+1 u. E+U max. 6,30 m, bei E+D max. 5,25 m nicht übersteigen**

Der Außenputz ist als Rau- oder Glattputz in gebrochenem Weiß oder gedeckten Farben zulässig.

Malerische Dekors und Motivmalereien sind unzulässig.

Fassadenverkleidungen sind ausschließlich nur in Holz zulässig. Die farbliche Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen/hellen Holzschutzanstrichen zu erfolgen.

Vor- und Rücksprünge (Loggien) an der Gebäudefront sind unzulässig.

Balkone sind freihängend oder aufgeständert in Holzkonstruktion in hellen oder farblosen Holzschutzanstrichen auszuführen.

Bei den Fenstern sind stehende Formate, die durch Unterteilungen und Versprossungen zu gliedern sind, vorzusehen.

Die Hauseingänge sind dem Charakter des Hauses anzupassen; es ist landschaftstypisches Material (Holz) in einfacher und klarer Ausführung zu verwenden. Es sind helle oder farblose Holzanstriche zu verwenden.

#### b) Betriebsgebäude

Seitenverhältnis:

Traufseite: Giebelseite = 2:1

Firstrichtung:

die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten; Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen.

Dachform:

Satteldach 20 - 38°

Dacheindeckung:

Biberschwanz- oder Pfanneneindeckung. Ziegelrot

Dachüberstände:

Ortgang- oder Traufüberstände müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Hauptbaukörper stehen

An- und Vorbauten:

zulässig, wenn sie in Art und Material dem Hauptbaukörper angepaßt sind und sich ihm in den Abmessungen unterordnen.

Sockelhöhe:

max. 0,50 m (gemessen von OK Gelände)

Wandhöhe:

Traufhöhe in der Regel max. 4,00 m.

Sofern es betriebstechnisch erforderlich ist, kann die Dachneigung der Betriebsgebäude geringfügig unterschritten und die zulässige Traufhöhe geringfügig erhöht werden; Dachform und Dacheindeckung bleibt jedoch hiervon unberührt.

Die Außenwände sind aus glatten oder natürlich strukturierten Materialien herzustellen. Vorzugsweise sind Putz (in gebrochen Weiß oder gedeckten Farben) oder Holz (in hellen oder farblosen Holzschutzanstrichen) zu verwenden. Hochindustriell aufbereitete Oberflächen (z.B. beschichtete oder eloxierte Bleche sind nicht zulässig).

Malerische Dekors und Motivmalereien sind unzulässig.

Fensteröffnungen sind als stehende Rechteckformate auszubilden.

#### c) Garagen und Nebengebäude:

Nebengebäude sind harmonisch den Betriebsgebäuden oder Wohngebäuden (Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstände, Putzart und Fassadenverkleidung) anzupassen.

Traufhöhe:

max. 2,75 m

Firstrichtung:

die im Plan eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten, Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen.

Garagentore:

zulässig Holztore in hellen oder naturfarbenen Holzschutzanstrichen

Kellergaragen:

unzulässig

Garagen sind im MI(W)-Gebiet zulässig nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, im MI(G) sind Garagen und Nebengebäude zulässig im festgelegten überbaubaren Grundstücksbereich.

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.

#### d) Allgemein

Betriebs-, Wohn- und Nebengebäude sollten hinsichtlich der Stellung zueinander, der Proportionen, der Form und der verwendeten Materialien zu einer gestalterischen Einheit verschmelzen.

### 3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Baukörper sind dem Geländeverlauf anzupassen.

Talseitige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind zulässig, jedoch weitläufig auszuplanieren. Die Geländeneigungen sind auf max. 1:2 festzulegen. Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken; sind sie unbedingt erforderlich, müssen sie in der Regel als Trockenmauern ausgebildet und intensiv mit Rankgewächsen begrünt werden.

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

### 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 2 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,50 m nicht überschreiten.

### 5. Einfriedungen

Als straßenseitige sind Einfriedungen zulässig max. 1,0 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/5 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Als Einfriedungsmaterial sind senkrechte Holzlatten zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind auch verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grünen oder grauen Farbtönen, mit innenliegenden Eisensäulen in gleicher Höhe wie vor, jedoch ohne Streifenfundament, zulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind mit Hinterpflanzungen (Straucharten siehe unter 7 a) zu versehen.



## 6. Terrassen

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

## 7. Eingrünung

### a) Eingrünung des Baugebietes

Als Übergang in die freie Landschaft ist die Bepflanzung des Ortsrandes erforderlich, dabei ist der Einbindung des Baugebietes an der Ost-, Süd- und Nordseite besonderer Stellenwert zuzumessen. Hier ist als Mindestforderung 1 Gehölz je 1 fdm. Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Soweit innerhalb der Grundstücksflächen Pflanzstreifen festgelegt sind, sind diese aus einer Baumreihe und einer 2reihigen Strauchhecke bodenständiger Art zusammenzusetzen. Die Anpflanzungen sind im Bauantrag darzustellen und spät. 6 Monate nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Baumarten: z.B. Eberesche, Eiche, Feldahorn, Vogelkirsche, Obsthochstämme

Straucharten: z.B. Hainbuche, Haselnuß, Holunder, Pfaffenhütchen, Schlehe, Wildrose.

### b) Anpflanzung öffentlicher Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit bodenständigen Großbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen zwischen MI(G) und MI(W) sind nach den Gesichtspunkten des Lärmschutzes auszurichten. Ein entsprechender Pflanzvorschlag ist mit der Straßenplanung vorzulegen. Die Bepflanzung hat mit dem Ausbau der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

### c) Anpflanzung innerhalb der Grundstücke

Je 150 m<sup>2</sup> privater Grünfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der offenen Vorflächen an der Straße.

Im Vorgartenbereich ist der Anteil an Nadelgehölzen auf ca. 20 % zu beschränken. Einzuschränken ist im Vorgartenbereich zudem die Verwendung von bunt- und rotlaubigen Gehölzen. Nicht zugelassen sind folgende Gehölzarten im Vorgartenbereich:

Coloradotanne (*Abies Concolor*), Koreatanne (*A. koreana*), Nikkotanne (*A. homolepis*), Blau-Silbertanne (*A. nobilis glauca*)

Alle Wacholder-Arten, ausgenommen sind *Juniperus communis* und *Juniperus sabina*-Arten

Sämtliche Fichten-Zwerg- und Hängeformen; ebenso alle Blaufichten- und *Picea orientalis*-Arten sowie alle Thuja (Lebensbaum-Arten) Ebenfalls nicht zugelassen sind Cedrus-Zedern; *Chamaecyparis* - Scheinzypresse, *Metasequoia glyptostroboides* - Mammutbaum- *Pseudotsuga menziesii caesia* - Douglasfichte; *Sciadopytes verticillata* - Japanische Schirmtanne; *Sequoia gigantea* - Mammutbaum; *Taxus distichum* - Sumpfzypresse.

Die Bepflanzung ist in den Bauzeichnungen darzustellen und hat spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigung zu erfolgen.

## 8. Stellplatzflächen - Hof- und Lagerflächen

Private Stellplatzflächen sind innerhalb der Grundstücke auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig; sie dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum nicht eingezäunt werden. Soweit für die einzelnen Betriebe zusätzlich Bedarf an Stellplatzflächen besteht, so sind diese innerhalb der Werkhöfe einzurichten.

Es dürfen nur solche Flächen befestigt werden, die notwendig zur Erstellung von Parkflächen, Freilagerflächen, Werkhöfe, Zufahrten und Zugänge sind. Die Flächen für PKW-Stellplätze dürfen nur leicht bzw. wasserdurchlässig (z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteine oder Granitrasenpflaster) befestigt werden.

Bituminöse Stoffe (z.B. Teer) zur Befestigung von Flächen (Hofflächen, Zufahrten) sollten möglichst vermieden werden.

Freilagerflächen sollten mit Schotterrasen ausgeführt werden.

## 9. Lärmschutz

Die Stationisierung von schallproduzierenden Maschinen im Freien, wobei der äquivalente Dauerschallpegel eines Mischgebietes nicht eingehalten werden kann, ist nicht zulässig.

Bei der Organisation des Betriebsablaufes ist darauf zu achten, daß Schallemissionen möglichst gedämpft aus dem Gebäude austreten.

## 10. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist mit Erdkabel vorgesehen. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger ist vorzunehmen.

## 11. Abstandsflächen

Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

## 12. 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 BauBO erteilt werden.

## Satzungspräambel:

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 – WEST in der Fassung vom 22.07.1993.. 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 22.07.1993.

.....  
1. Bürgermeister



# VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan WILTING - WEST , Gemeinde Traitsching,  
Lkr. 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 14.12.1989... die Aufstellung des Be-  
bauungsplanes beschlossen.

(Siegel) Traitsching, den 15.12.1989



.....  
1. Bürgermeister

Die Fachstellenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde  
vom ... 17.01.1990 ... bis 28.02.1990 ... durchgeführt.

(Siegel) Traitsching, den 01.03.1990



.....  
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde  
vom ... 29.12.1989 ... bis 31.01.1990 ... durchgeführt.

(Siegel) Traitsching, den 31.01.1990



.....  
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 24.01.1991... den Bebauungsplan gebilligt  
und den Billigungsbeschluß am 15.03.1991 öffentlich bekannt-  
gemacht.

(Siegel) Traitsching, den 15.03.1991



.....  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Datum vom 10.07.1990 bestehend aus Zeichnung und Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.03.1991 bis 26.04.1991 im Rathaus der Gemeinde Traitsching während der allgemeinen Amtsstunden öffentlich ausgelegt.



(Siegel) Traitsching, den 27.04.1991 .....  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Datum vom 01.08.1989 /Ergänzungsdatum vom 22.07.1993 wird durch den Gemeinderat als Satzung gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO beschlossen.



(Siegel) Traitsching, den 22.07.1993 .....  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Datum vom 01.08.1989 /Ergänzungsdatum vom 22.07.1993 wurde dem LRA Cham gemäß § 11 (3) BauGB zur Anzeige gebracht.



(Siegel) Traitsching, den 22.07.1993 .....  
1. Bürgermeister

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch das Landratsamt Cham nicht geltend gemacht (Bescheid vom 07.03.1994 Nr. 50-610-B Nr. 30.9.7).

Traitsching [REDACTED], den 11.03.1994 .....

Pongratz 1. Bgm.

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 14.03.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Traitsching, Traitsching, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Verhalt 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.



(Siegel) Traitsching, den 15.03.1994 .....  
1. Bürgermeister