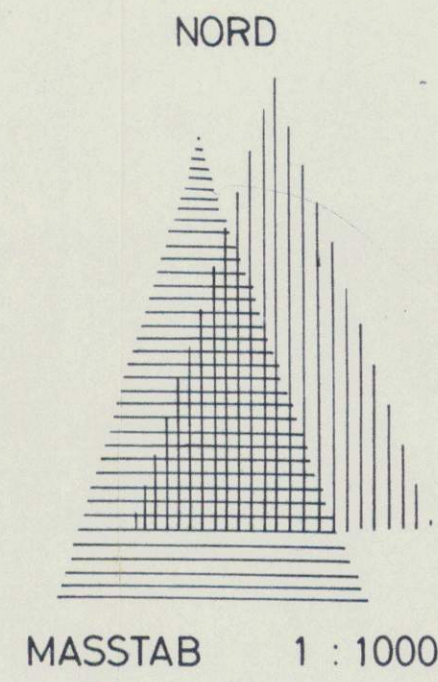


GEMEINDE TRAITSCHING LKR. CHAM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

BAUGEBIET „WILTING SÜDOST“



ÜBERSICHT M 1 : 5000

LEGENDE

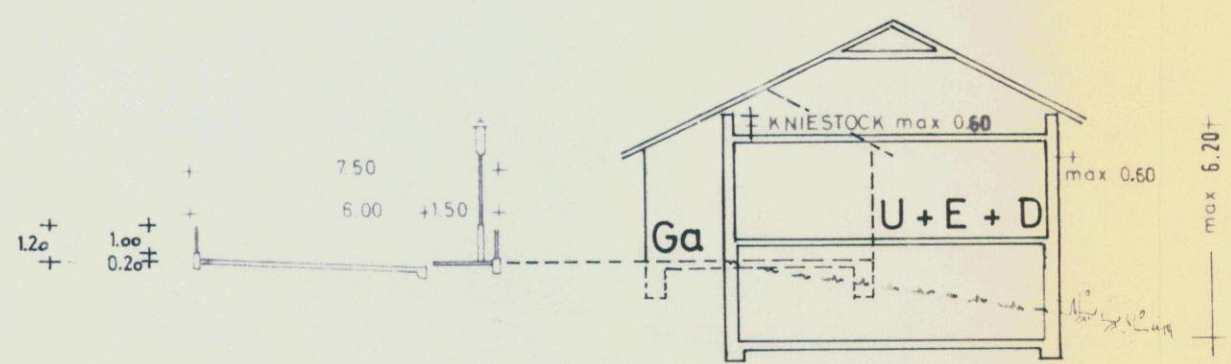
- BESTEH. WOHNBEBAUUNG U+E+D MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL
- BEPL. WOHNBEBAUUNG U+E+D MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- BESTEH. GRENZEN
- GEPL. GRENZEN
- Ga = GARAGE

- LAUFENDE PARZELLENUMMER
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
- BAUGRENZE
- KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
- STRASSENBEZUGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE
- FUSSWEG

- ABGRENZUNG DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- FLURSTÜCKNUMMERN
- ABGRENZUNG DER EINZELGRUNDSTÜCKSPARZELLEN

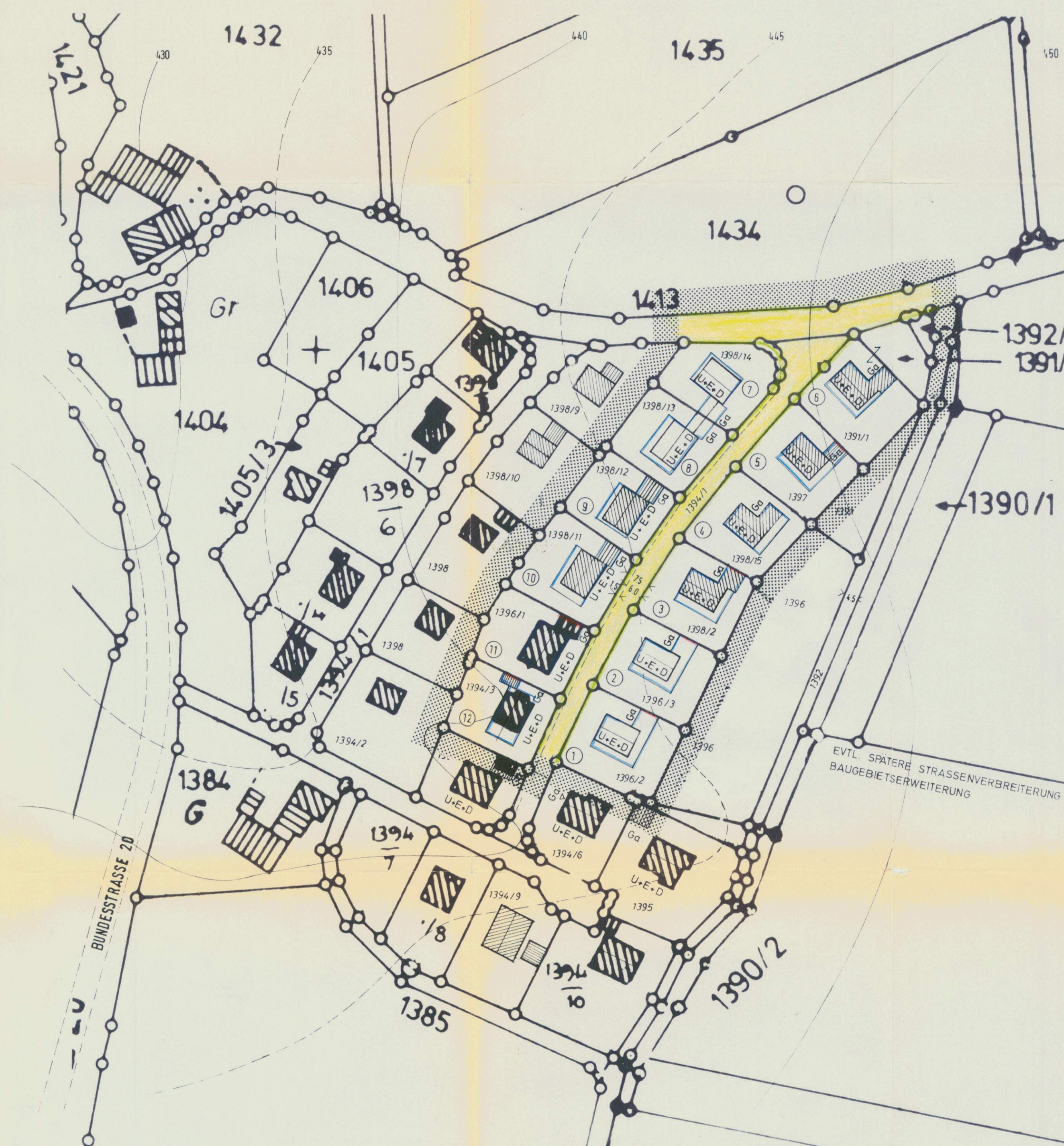
REGELBEISPIEL M 1 : 200

DACHNEIGUNG 24 - 28°
DACHDECKUNG ENGOB. DACHPANNEN OD. BIBER
DACHGAUPEN NICHT ZULÄSSIG NUR LIEG. WOHNRAUMFENSTER



STRASSEDECKE:
TEER OD. ASPHALT
SCHOTTERUNTERBAU
SAUBERKEITSSCHICHT

NEBENGEBAUDE = GARAGE
PULTDACH DACHNEIGUNG 5 - 10°
DACHDECKUNG WEL LASBESTEMENTPL. (ROSTBRAUN)



Begründung

Die Gemeinde Traitsching verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (RS vom 25.07.1980 Nr. 420 - 1191 CHA - 30/2/80). Der vorliegende Bebauungsplan "Wilting Südost" ist voll aus der Vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt (§ 8 Abs. 2 BBauG).

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein leicht nach Westen geneigtes Gelände, das unmittelbaren Anschluß an die Ortsbebauung von Wilting findet.

Die Erschließung der Baufläche ist gewährleistet: Anschluß an die zentrale Wasserversorgung ist gegeben, die straßenmäßige Anbindung erfolgt über bereits ausgebaute Erschließungsstraßen, Stromversorgung kann gesichert werden. Anschluß an das im Ausbau begriffene Kanalisationsnetz ist gewährleistet.

Überschlägige Schätzung der Erschließungskosten

Strassenflächen	ca. 1800 m ²	70,- DM	= 126.000,- DM
Wasserversorgung	ca. 160 lfdm	90,- DM	= 14.400,- DM
Kanal	ca. 160 lfdm	260,- DM	= 41.600,- DM
Strassenbeleuchtung	ca. 6 Stück	2.000,- DM	= 12.000,- DM
Summe Kostenschätzung			193.000,- DM
aufgerundet ca.			195.000,- DM

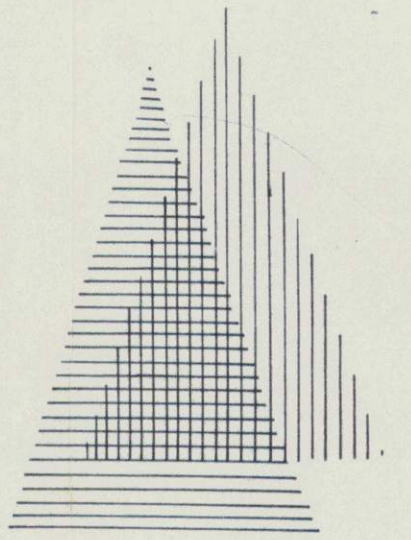
Bebauungsvorschriften

- 1) **Nutzungsart**
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bek. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.
- 2) **Hauptgebäude**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosshöhen 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 60 cm, am Ortsgang bis zu 25 cm. Dachgaupen nicht zulässig. Außenputz als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände 6,20 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. 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 anzuschließen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
- 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) **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. Zäune müssen 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.
- 6) **Terrassen**
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- 7) **Bepflanzung - Hausgärten**
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen.
- 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 U+E+D Gebäuden mind. 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.
- 10) **Bepflanzung - Allgemein**
An der Ostseite des Baugebietes (Ostseite der Grundstücke Parz. 1 - 6) sind Randbepflanzungen freiwachsenden Hecken aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Geeignete Straucharten sind: Eberesche, Vogelkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Heckenrose. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

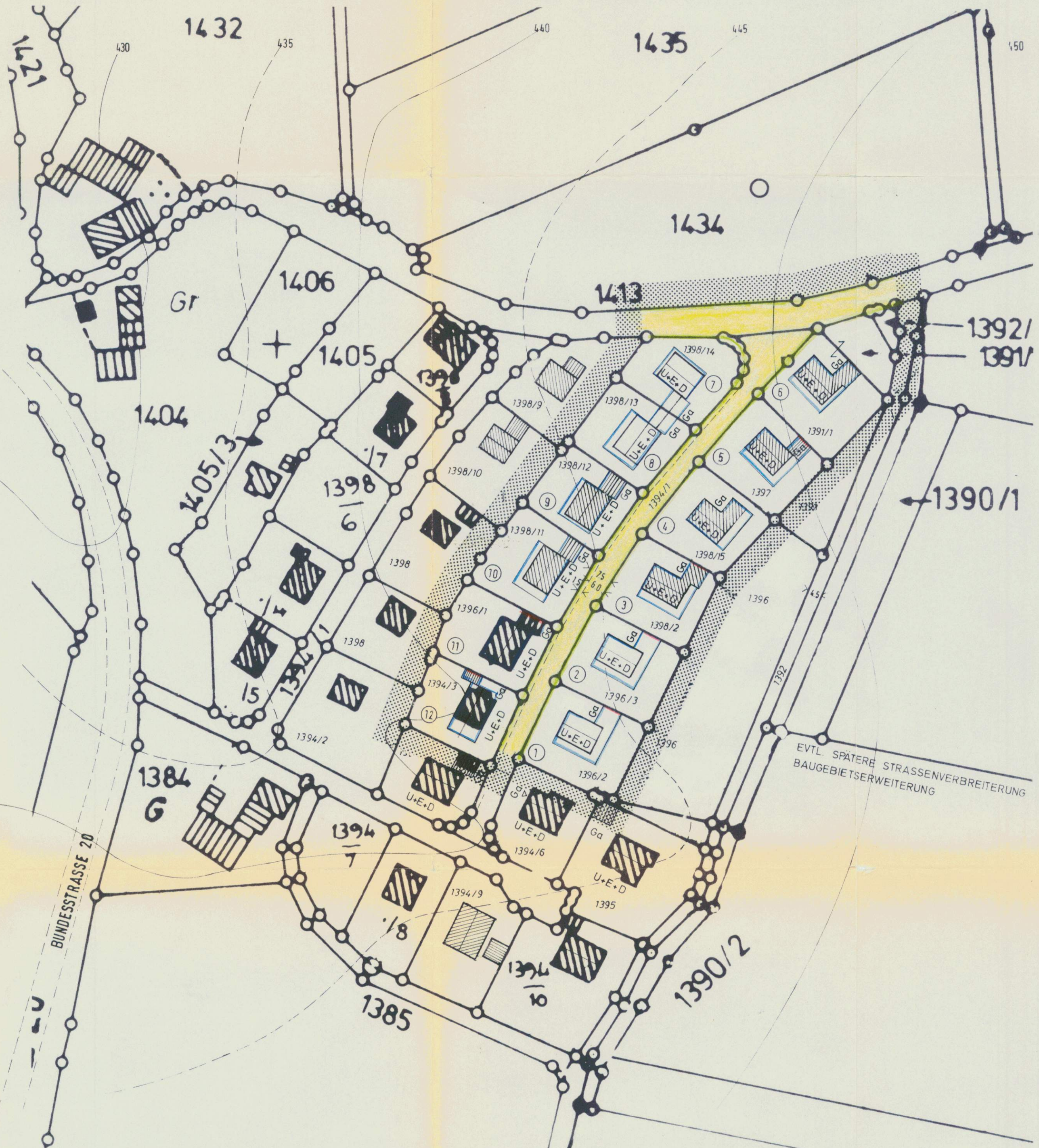
Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes	31.01.1979
Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlusses	11.03.1982
Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG	von 22.03.1982 bis 22.04.1982
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes	01.09.1982
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften	
Ort TRAITSCHING, RATHAUS	von 20.09.1982 bis 20.10.1982
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG i. d. F. der Bek. vom 18.08.78, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)	21.04.1983
Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt	06.06.1983
Ort und Zeit der dauernden Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der Bekanntmachung	
Ort	von 07.07.1983 bis 07.08.1983
Tag der Bekanntmachung	

CHING LKR. CHAM MITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) "SÜDOST"




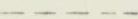

NORD



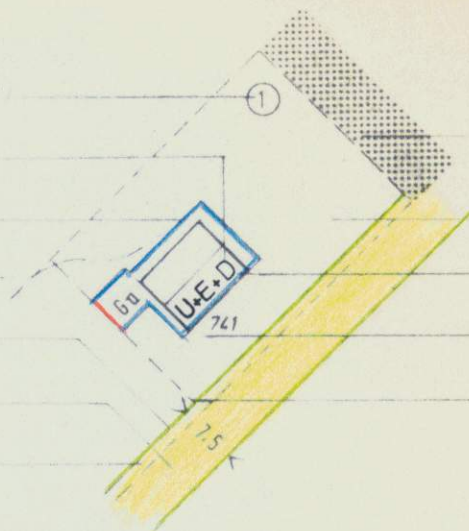
MASSTAB 1 : 1000



LEGENDE

-  BESTEH. WOHNBEBAUUNG U + E + D MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL
-  BEPL. WOHNBEBAUUNG U + E + D MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
-  BESTEH. GRENZEN
-  GEPL. GRENZEN
-  Ga = GARAGE

- LAUFENDE PARZELLENUMMER
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BAUGRENZE
- KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE
- FUSSWEG



- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- FLURSTÜCKSNUMMERN
- ABGRENZUNG DER EINZ. GRUNDSTÜCKSPARZELLEN

Bebauungsvorschriften

1) Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bek. vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) 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. $1/4$ 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 60 cm, am Ortgang bis zu 25 cm. Dachgaupen nicht zulässig. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände 6,20 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. 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.

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 $\frac{1}{4}$ 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 - Hausgärten

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen.

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 B.+E.D. Gebäuden mind. 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

10. Bepflanzung - Allgemein

An der Ostseite des Baugebietes (Ostseite der Grundstücke Parz. 1 - 6) sind Randbepflanzungen freiwachsenden Hecken aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Geeignete Straucharten sind: Eberesche, Vogelkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Heckenrose. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung
des Bebauungsplanes 31.01.1979

Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlusses 11.03.1982

Durchführung der Bürgerbeteiligung nach
§ 2a BBauG von 22.03.1982.. bis 22.04.1982.....

Beschluß der Gemeinde über die Billigung
des Bebauungsplanes 01.09.1982

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des
Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Le-
gende und Bebauungsvorschriften
Ort TRAITSCHING RATHAUS von 20.09.1982... bis 20.10.1982.....

Beschluß des Bebauungsplanes durch die
Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG i.d.F.
der Bek vom 18.08.76, zuletzt geändert
durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl I S. 949) 21.04.1983

Genehmigung des Bebauungsplanes durch
das Landratsamt 10.6.1983

Ort und Zeit der dauernden Auslegung des
genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt
der Bekanntmachung
Ort von 07.07.1983 bis 07.08.1983

Tag der Bekanntmachung



Brey
Brey
Regierungsrat