

# GEMEINDE TRAITSCHING LKR. CHAM

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

### BAUGEBIET „TRAITSCHING-LEITEN“



ÜBERSICHT M 1:5000

#### LEGENDE

- BESTEHENDE GEBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHUNG U. GESCHOSSZAHL
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U MIT ANGABE DER FIRSTRICHUNG U. GESCHOSSZAHL
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN

- E+1+D = ERDGESCHOSS+VOLLES OBERGESCHOSS+ AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- E+1 = ERDGESCHOSS+VOLLES OBERGESCHOSS
- E+U = ERDGESCHOSS+ AUSGEBAUTEN TALSEITIGEN UNTERGESCHOSS
- Ga = GARAGE
- F = FUSSGÄNGERWEG

#### PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- OFFENE VORGÄRTEN
- BAUME ZU ERHALTEN
- EINHEIME BAUME U. STRÄUCHER ZU PFLANZEN
- VERKEHRSLÄCHE MIT BÜSCHUNGEN (ÖFFENTLICH)
- KAPELLE
- EINFRIEDUNGSFLUCHT

- LAUFENDE PARZELLENUMMER
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BAUGRENZE
- FLURSTÜCKNUMMERN
- KOTIERTE HÖHENSCHNITTEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG DER EINZ. GRUNDSTÜCKSPARZ.
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- VERKEHRSLÄCHE



#### REGELBEISPIEL M 1:200

DACHNEIGUNG: 24 - 29°  
 DACHDECKUNG: BIBERSCHWANZ, PFANNENDECKUNG (NATURFARB.)  
 KEINE DACHGÄUPEL



NEBENGEBAUDE = GARAGE  
 SATTELDACH, DACHNEIGUNG WIE HAUPTGEBAUDE  
 DACHDECKUNG WIE HAUPTGEBAUDE  
 KEIN KNIESTOCK

NORDEN

MASSTAB 1:1000

#### Bebauungsvorschriften

- 1. Nutzungsart**  
 Das Baugebiet ist "Mischgebiet" im Sinne des § 6 der Bek der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 15.09.77 (BGBl I S. 1763) in offener Bauweise.  
 Das Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BaunVO gegliedert; es dient im Bereich der Parz. 1 - 7 und 18 der Unterbringung von Gewerbebetrieben (einschl. dazugehöriger Wohngebäude), 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 = Geschöflächenzahl 0,6
- 2. Hauptgebäude**  
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschözahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll mind. 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 30 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen und Ortsängeln zulässig gem. Regelbeispiel. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig. Die Traufhöhe darf auch an der Tal- seite, gemessen ab natürlichem Gelände, 6,30 m nicht übersteigen.  
 Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Zulässig sind zur Gestaltung der Fassaden vollflächige naturfarbig gebeizte Holzschalungen. Bei den Fenstern sind stehende Formate, die durch Unterteilungen und Versprossungen zu gliedern sind, vorzuziehen.  
 Die Hauseingänge sind dem Charakter des Hauses anzupassen; es ist landschaftstypisches Material (z.B. Holz) in einfacher und klarer Ausführung zu verwenden.  
 Vorbauten (Balkone) müssen in einer harmonischen Proportion zum Gesamtbaukörper stehen; die Außenfronten sind in Holz auszuführen.
- 3. Nebengebäude (Garagen)**  
 Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Bei den Parz. 1 - 7 sind die Nebengebäude innerhalb der als überbaubar festgelegten Flächen zulässig. Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, max. Traufhöhe 2,20 m. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbar- grenze hat sich der Nachbausende in bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dach- deckung 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, Farbmi- schungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flä- chennaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- 5. Einfriedigungen**  
 Zulässig sind Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlos- senen Wänden und Rohrmaten, höchst. 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 Einfriedungs- material sind senkrechte Holzlatzen zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben.  
 Einfriedungsbeschränkungen für Parz. 1 - 10:  
 Im Bereich der Parz. 1 - 10 sind offene Vorgärten anzulegen; Einfriedungen sind erst ab Gebäudelfluht (Hauptgebäude oder Nebengebäude) zulässig.
- 6. Terrassen**  
 Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- 7. Bepflanzung**  
 Zulässig sind Bepflanzungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlos- senen Wänden und Rohrmaten, höchst. 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 Einfriedungs- material sind senkrechte Holzlatzen zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben.  
 Einfriedungsbeschränkungen für Parz. 1 - 10:  
 Im Bereich der Parz. 1 - 10 sind offene Vorgärten anzulegen; Einfriedungen sind erst ab Gebäudelfluht (Hauptgebäude oder Nebengebäude) zulässig.
- 8. Stromversorgung**  
 Die Stromversorgung erfolgt durch Erdkabelanschluß.
- 9. Abstandsflächen**  
 Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung.

REGENSBURG, DEN 22.11.1983  
 ÜBERARBEITET: 20.05.1985  
 ERGÄNZT: 7.10.1985

#### Prüfamt:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayVO erläßt der Gemeinderat folgende

#### Satzung

Der Bebauungsplan **TRAITSCHING - LEITEN** in der Fassung vom **28.11.1985** ist beschlossen.

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

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vor- sätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvor- schrift zuwiderhandelt.

TRAITSCHING, den 28.11.1985  
 Bürgermeister

#### Verfahrensvermerke:

**1. Aufstellungsbeschuß**  
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 20.12.1981 ortsüblich bekannt gemacht.  
 TRAITSCHING, den 11.10.1985  
 Bürgermeister

**2. Bürgerbeteiligung**  
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.1985 hat in der Zeit vom 21.12.1984 bis zum 21.01.1985 stattgefunden.  
 TRAITSCHING, den 11.10.1985  
 Bürgermeister

**3. Auslegung**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.1985 wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 30.07.1985 bis zum 20.08.1985 öffentlich ausgelegt.  
 TRAITSCHING, den 11.10.1985  
 Bürgermeister

**4. Satzung**  
 Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.10.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 28.11.1985 als Satzung beschlossen.  
 TRAITSCHING, den 11.10.1985  
 Bürgermeister

**5. Genehmigung**  
 Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 22.11.1985 gemäß § 11 BBauG genehmigt.  
 CHAM, den 22.11.1985

**6. Inkrafttreten**  
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 27.11.1985 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienst- stunden in der Gemeinde Traitsching, z.Nr. 3, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

PLANFERTIGER:

J.Nr. 3.13  
 W. Zambet 'St.M.85"

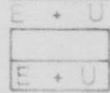


+ VOLLES OBERGESCHOSS + AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS  
 + VOLLES OBERGESCHOSS  
 + AUSGEBAUTEN TALSEITIGEN UNTERGESCHOSS

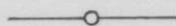
# LEGENDE



BESTEHENDE GEBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG U. GESCHOSSZAHL



GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E + U MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG U. GESCHOSSZAHL



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN

E + 1 + D = ERDGESCHOSS + VOLLES OBERGESCHOSS + AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

E + 1 = ERDGESCHOSS + VOLLES OBERGESCHOSS

E + U = ERDGESCHOSS + AUSGEBAUTEN TALSEITIGEN UNTERGESCHOSS

Ga = GARAGE

F = FUSSGÄNGERWEG

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN



ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



OFFENE VORGÄRTEN



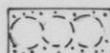
BÄUME ZU ERHALTEN



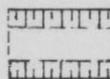
KAPELLE



EINFRIEDUNGSFLUCHT



EINHEIME BÄUME U. STRÄUCHER ZU PFLANZEN



VERKEHRSFLÄCHE MIT BÖSCHUNGEN (ÖFFENTLICH)

LAUFENDE PARZELLENUMMER

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUGRENZE

BAULINIE

KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-  
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

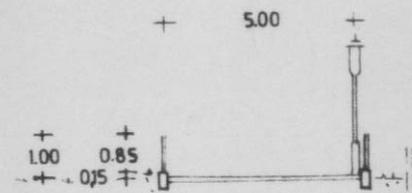
ABGRENZUNG DER EINZ. GRUNDSTÜCKSPARZ.

FLURSTÜCKSNUMMERN

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE



# Bebauungsvorschriften

## 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Mischgebiet" im Sinne des § 6 der Bek der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 (BGBl I S. 1763) in offener Bauweise.

Das Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; es dient im Bereich der Parz. 1 - 7 und 18 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. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll mind. 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 30 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen und Ortsgängen zulässig gem. Regelbeispiel. Dachaufbauten (Dachgaupen) sind nicht zulässig. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, 6,30 m nicht übersteigen.

Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Zulässig sind zur Gestaltung der Fassaden vollflächige naturfarbig gebeizte Holzschalungen. 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 (z.B. Holz) in einfacher und klarer Ausführung zu verwenden.

Vorbauten (Balkone) müssen in einer harmonischen Proportion zum Gesamtbaukörper stehen; die Außenfronten sind in Holz auszuführen.

## 3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Bei den Parz. 1 - 7 sind die Nebengebäude innerhalb der als überbaubar festgelegten Flächen zulässig. Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel, max. Traufhöhe 2,20 m. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf 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. Sog. 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. 1,0 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.

Einfriedungsbeschränkungen für Parz. 1 - 10:

Im Bereich der Parz. 1 - 10 sind offene Vorgärten anzulegen; Einfriedungen sind erst ab Gebäudeflucht (Hauptgebäude oder Nebengebäude) zulässig.

#### 6. Terrassen

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

#### 7. Bepflanzung

An der Nordost- und an der Nordwestseite des Baugebietes sind entsprechend den zeichnerischen Darstellungen Randbepflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Geeignete Baum- und Straucharten sind:

- a) Entlang des Wasserlaufes: Erle, Weide, Eiche, Wasserschneeball
- b) Zum freien Landschaftsraum hin: Eberesche, Vogelkirsche, Feldahorn, Heckenrose, Pfaffenhütchen

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Einzelheiten der Baum- und Strauchwahl sowie der Gestaltung sind mit dem zuständigen Referat des Landratsamtes abzustimmen.

#### 8. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Erdkabelanschluß.

#### 9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung.

Präambel:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes 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 ..... TRAITSCHING - LEITEN .....  
in der Fassung vom ... 7.10.1985 ..... ist beschlossen.

§ 2

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

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

TRAITSCHING ....., den 28.11.1985 .....

Pongratz  
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.1981 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.12.1984 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

TRAITSCHING, den 11.10.1985

.....  
Bürgermeister



2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.1983 ..... hat in der Zeit vom 21.12.1984 ..... bis 21.01.1985 ..... stattgefunden.

TRAITSCHING, den 11.10.1985

.....  
Bürgermeister



3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.1985 ..... wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 30.07.1985 ..... bis 30.08.1985 ..... öffentlich ausgelegt.

TRAITSCHING, den 11.10.1985

.....  
Bürgermeister



4. Satzung

Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ~~10.10.1985~~ .....  
den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom ~~7.10.1985~~ ..... als Satzung  
beschlossen.

TRAITSCHING, den 11.10.1985



.....  
Bürgermeister

5. Genehmigung

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 22.11.1985 .....  
Nr. 510-610-B.Nr. 30.1.3 ..... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

CHAM ..... den 22.11.1985

*Klinke*



.....  
*Klinke*  
Landratsrat

6. Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 27.11.1985 ..... gemäß § 12 BBauG  
ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienst-  
stunden in GDE. TRAITSCHING, ZI. NR. 4 ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten  
und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § ~~44~~ c sowie § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

*B. Nr. 30.1.3.*

*Wirksamkeit " 27.11.85 "*

PLANFERTIGER: