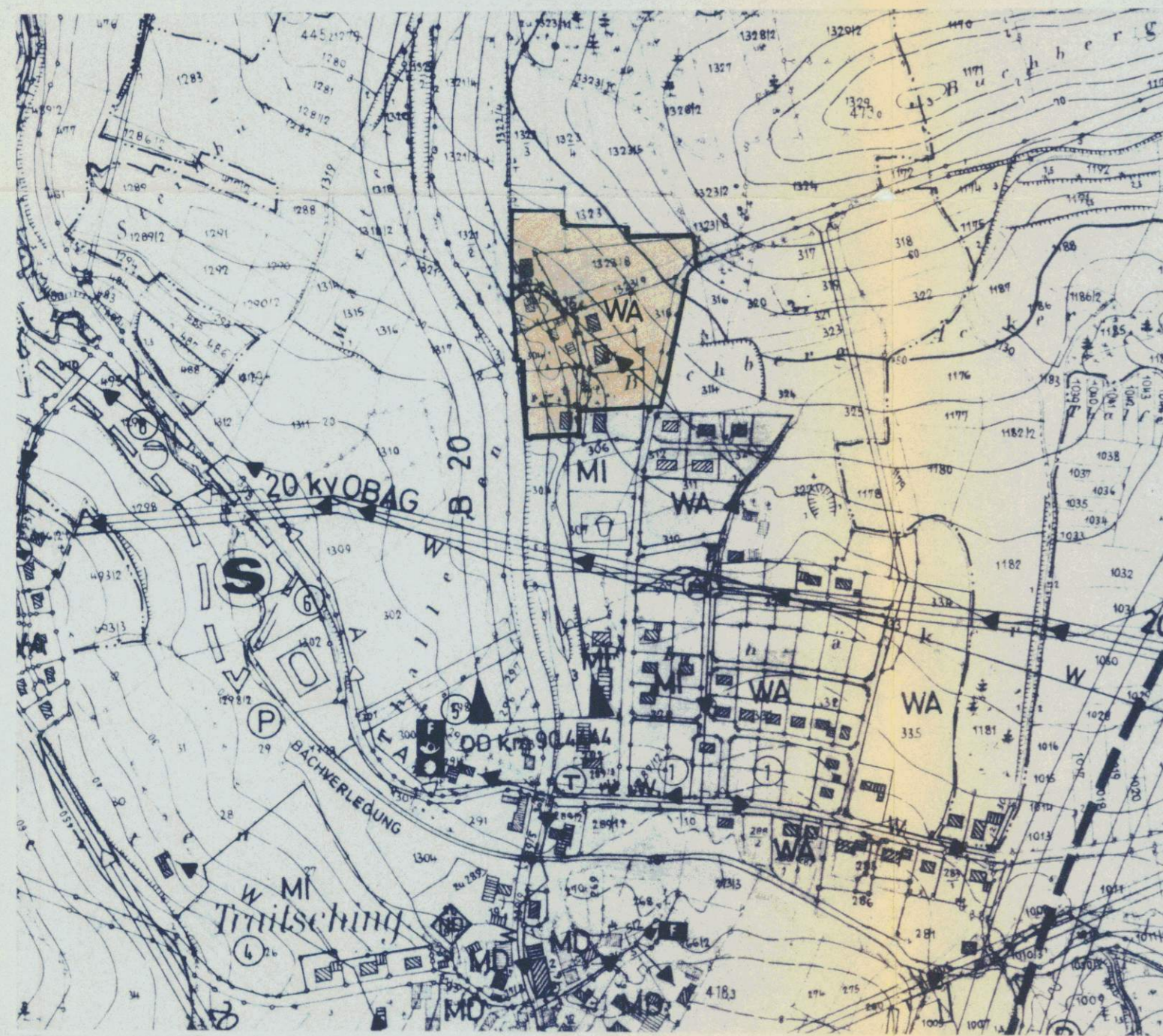


# GEMEINDE TRAITTSCHING LKR. CHAM

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

### BAUGEBIET „TRAITTSCHING-NORD II“



ÜBERSICHT M 1 : 5000

#### LEGENDE

- I ESTEH. WOHNBEBAUUNG m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG u. GESCHOSSZAHL
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E + D m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- Ga = GARAGEN
- F = FUSSWEG
- ZU ERHALTENDE FELDGEHÖLZE
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ANZULEGENDE RANDBEPPFLANZUNG

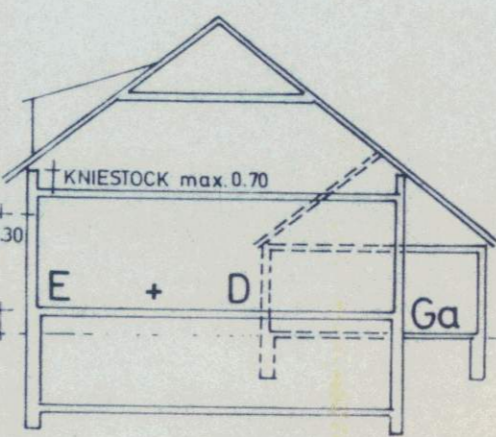
- LAUFENDE PARZELLENUMMER
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- FUSSGÄNGERWEG

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



REGELBEISPIEL M 1 : 200

DACHNEIGUNG: 36 - 38°  
DACHDECKUNG: NATURFARB. BIBERSCHWÄNZE  
LIEGENDE DACHGAUPEN



NEBENGEBÄUDE = GARAGE  
DACHNEIGUNG: WIE HAUPTGEBÄUDE  
DACHDECKUNG: WIE HAUPTGEBÄUDE

#### Begründung:

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem genehmigten und in Kraft gesetzten Flächennutzungsplan der Gemeinde Traitsching entwickelt. Er soll eine städtebaulich geordnete Abrundung des Baugebietes Traitsching-Nord und eine wirtschaftlich vertretbare Erschließung sicherstellen. Die Erschließungsanlagen sind teilweise bereits erstellt.

Der Grundstücksverkehr erfolgt auf privater Basis unter beratender Mitwirkung der Gemeinde Traitsching.

#### Überschlägige Schätzung des Gesamterschließungsaufwandes (ohne Grunderwerb)

Straßenflächen	ca. 2.000 m <sup>2</sup> à 75,- DM =	150.000,- DM
Kleinwegflächen	ca. 300 m <sup>2</sup> à 30,- DM =	9.000,- DM
Wasserversorgung	ca. 300 lfdm à 90,- DM =	27.000,- DM
Abwasserleitungen	ca. 300 lfdm à 250,- DM =	75.000,- DM
Straßenleuchten	ca. 6 Stck à 2.000,- DM =	12.000,- DM
		273.000,- DM

Geschätzter Erschließungsaufwand aufgerundet (einschl. bestehender Teilanlagen)

275.000,- DM

#### Bebauungsvorschriften

1. **Nutzungsart**  
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der BauNVO (BauNVO) vom 15.09.77 (BGBl I S. 1763) in offener Bauweise.
2. **Hauptgebäude**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosshöhen 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 50 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortsgang bis zu 10 cm. Dachausbauten zulässig, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Dachgaupen dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Größe der Dachgaupen darf 1,5 m Vorderfläche nicht überschreiten. Außenputz als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, 4,55 m nicht überschreiten.
3. **Nebengebäude (Garagen)**  
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einen 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. 1,0 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 Einfriedigungsmaterial sind senkrechte Holzplanken zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben einheitlich in den Straßenzügen.
6. **Terrassen**  
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
7. **Bepflanzung**  
Das Feldgehölz am Nordostrand der Siedlung ist zu erhalten. An der Nord- und Westseite des Baugebietes ist entsprechend den zeichnerischen Darstellungen eine Randbepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Geeignete Baum- und Straucharten sind: Eberesche, Vogelkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Holunder, Heckenrose, Hartrieel, Pfaffenhütchen. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Als Grenzbepflanzung sind nur freiwachsende Hecken mit heimischen Sträuchern oder mit Sträuchern die in Wuchsform und Belaubung den heimischen Gehölzen ähneln. Geeignete Arten sind: Flieder, Forsythie, Weigelie, Kolkwitzie, Kerrie, Kornelkirsche, Apfelrose.
8. **Freileitungen**  
Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannungseleitungen - 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 mind. 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

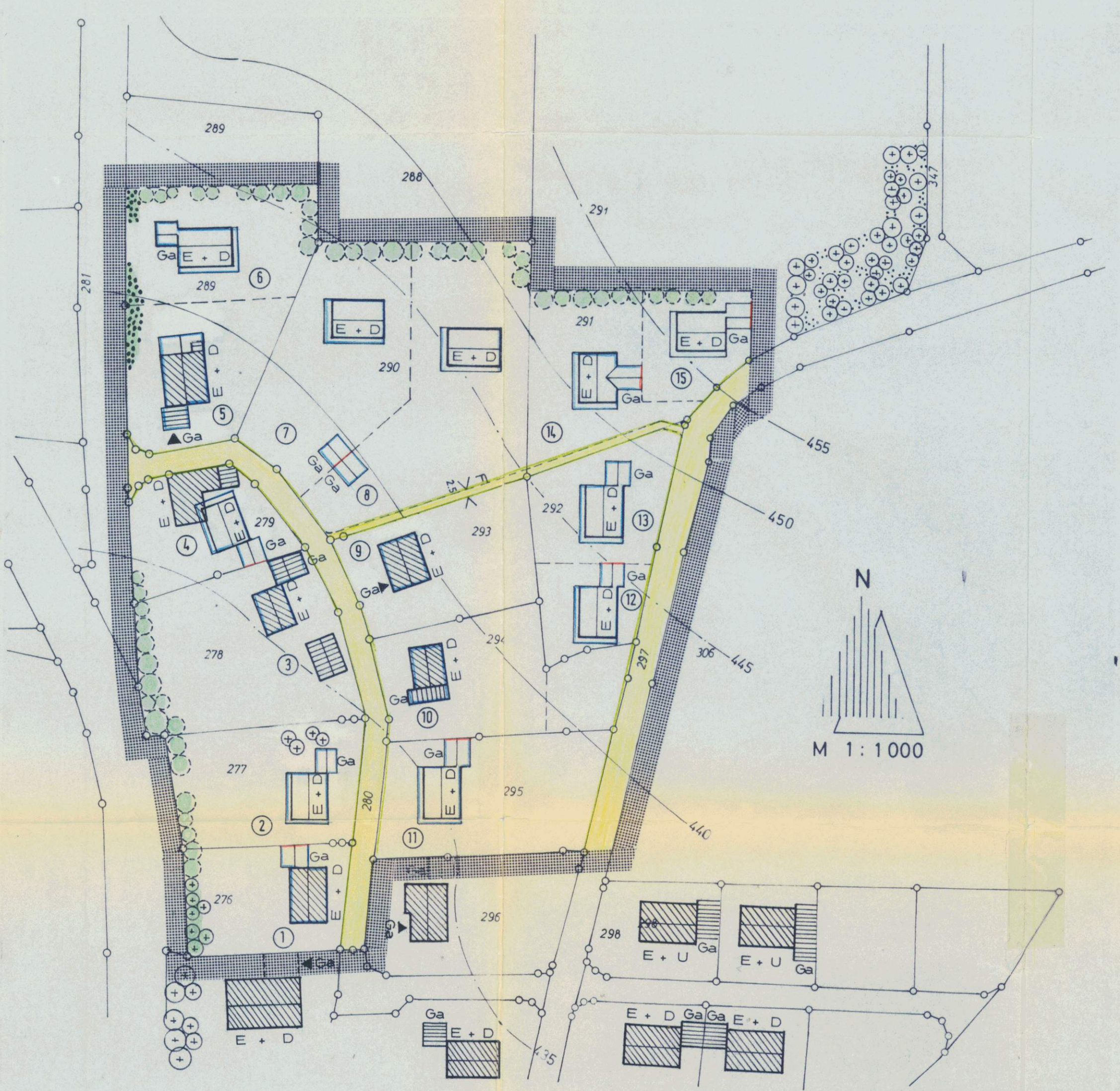
Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes	31.07.1981
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	18.03.1982
Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG von 29.03.1982	29.04.1982
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften	01.09.1982
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes	22.12.1982
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)	25.01.1983
Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham	28.07.1983
Ort und Zeit der dauernden Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der Bekanntmachung	06.10.83
Ort	RATHAUS TRAITTSCHING
Tag der Bekanntmachung	07.11.83

REGENSBURG, DEN 26.10.1982

*Stiny*

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Traitsching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

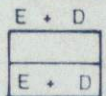
Traitsching, den 26.10.1982  
Sölich  
1. Bürgermeister



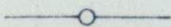
# LEGENDE



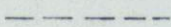
EXIST. WOHNBEBAUUNG m. ANGABE  
d. FIRSTRICHTUNG u. GESCHOSSZAHL



GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E + D  
m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG



BESTEHENDE GRENZEN



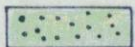
GEPLANTE GRENZEN



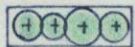
Ga = GARAGEN

F

= FUSSWEG



ZU ERHALTENDE FELDGEHÖLZE



ZU ERHALTENDE BÄUME



ANZULEGENDE RANDBEPFLANZUNG

L A U F E N D E P A R Z E L L E N N U M M E R

Z A H L D E R V O L L G E S C H O S S E

B A U G R E N Z E

B A U L I N I E

K O T I E R T E H Ö H E N S C H I C H T E N

S T R A S S E N B E G R E N Z U N G S L I N I E

F U S S G Ä N G E R W E G

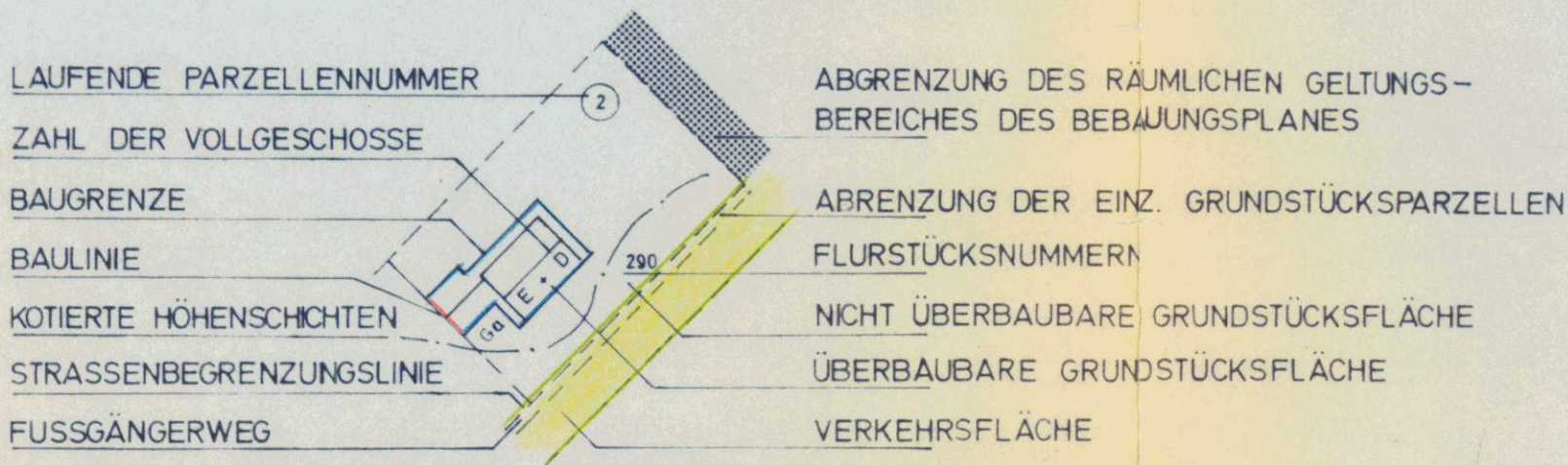
A B G R E N Z U N G D E S R Ä U M L I C H E N G E L T U N G S -  
B E R E I C H E S D E S B E B A U U N G S P L A N E S

A B G R E N Z U N G D E R E I N Z . G R U N D S T Ü C K S P A R Z E L L E N  
F L U R S T Ü C K S N U M M E R N

N I C H T Ü B E R B A U B A R E G R U N D S T Ü C K S F L Ä C H E

Ü B E R B A U B A R E G R U N D S T Ü C K S F L Ä C H E

V E R K E H R S F L Ä C H E



# Bebauungsvorschriften

## 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 (BGBl I S. 1763) in offener Bauweise.

## 2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll mind. 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamform 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 30 cm, am Ortgang bis zu 10 cm. Dachausbauten zulässig, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Dachgaupen dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Größe der Dachgaupen darf 1,5 m Vorderfläche nicht überschreiten. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, 4,55 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 Dacheindeckung 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. 1,0 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 einheitlich in den Straßenzügen.

## 6. Terrassen

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

## 7. Bepflanzung

Das Feldgehölz am Nordostrand der Siedlung ist zu erhalten.

An der Nord- und Westseite des Baugebietes ist entsprechend den zeichnerischen Darstellungen eine Randbepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Geeignete Baum- und Straucharten sind: Eberesche, Vogelkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Holunder, Heckenrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen.

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

Als Grenzbepflanzung sind nur freiwachsende Hecken mit heimischen Sträuchern oder mit Sträuchern die in Wuchsform und Belaubung den heimischen Gehölzen ähneln. Geeignete Arten sind: Flieder, Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie, Kerrie, Kornelkirsche, Apfelrose.

## 8. Freileitungen

Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - 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 mind. 4,0 m zu betragen; soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes 31.07.1981  
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 18.03.1982  
 Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG von 29.03.1982 bis 29.04.1982  
 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 Rathaus Traitsching von 22.12.1982 bis 25.01.1983

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 (BGB1 I S. 949) 28.07.1983

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham 4.10.1983  
 Ort und Zeit der dauernden Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der Bekanntmachung  
 Ort RATHAUS TRAITSCHING von 06.10.83 bis 07.11.83  
 Tag der Bekanntmachung



*Klinke  
Regierungsrat z.A.*

REGENSBURG, DEN 26.10.1982

*Stinke*

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Traitsching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Traitsching, den 06.10.1983

*56*  
Sölch  
1. Bürgermeister

