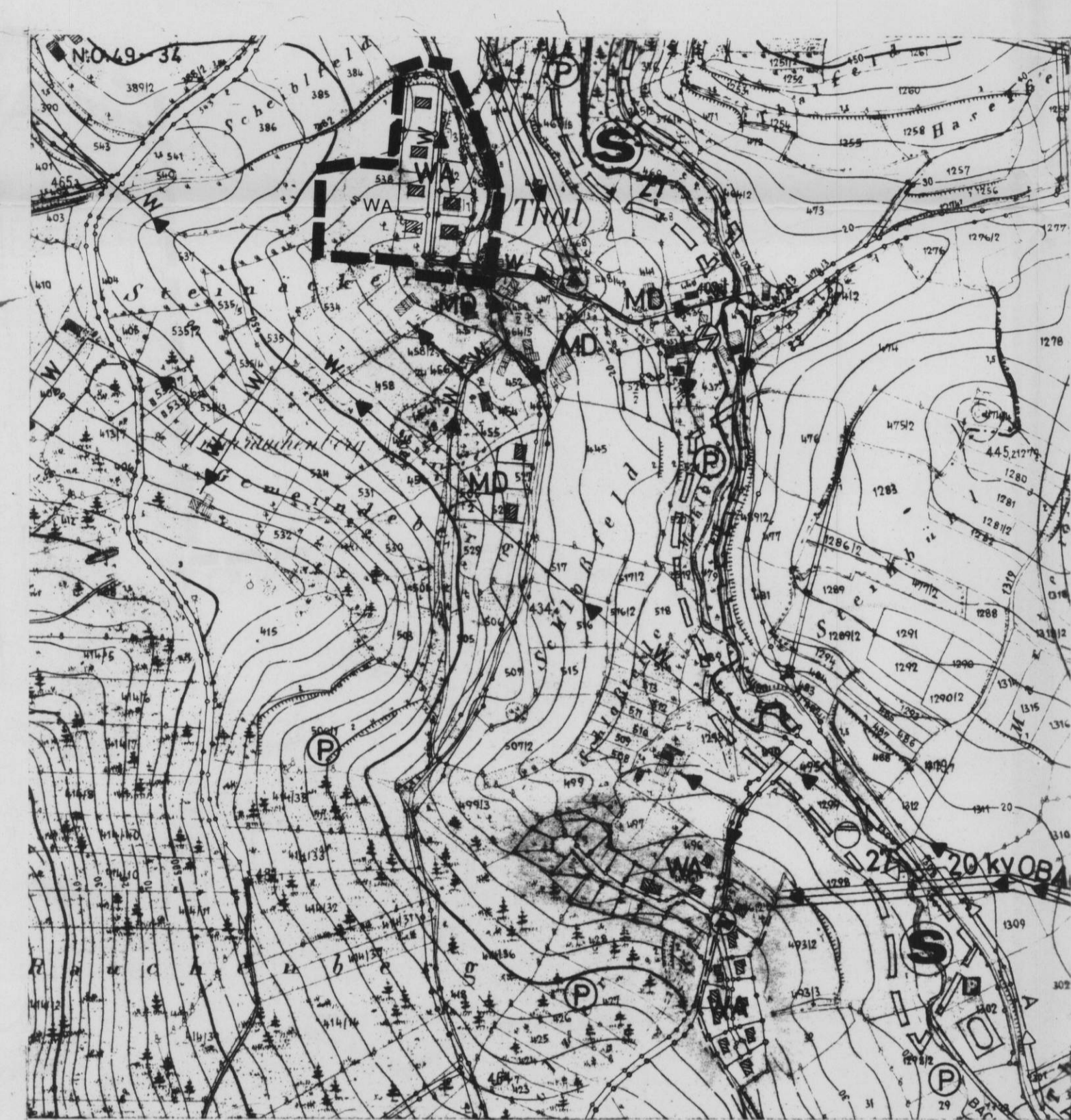


# GEMEINDE TRAITSCHING LKR. CHAM

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

### BAUGEBIET ORTSTEIL „THAL“



ÜBERSICHT M. 1:5000

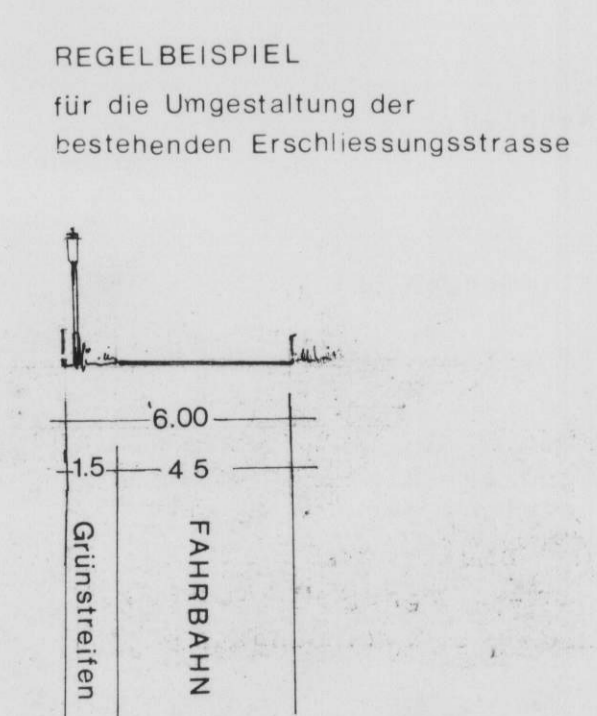
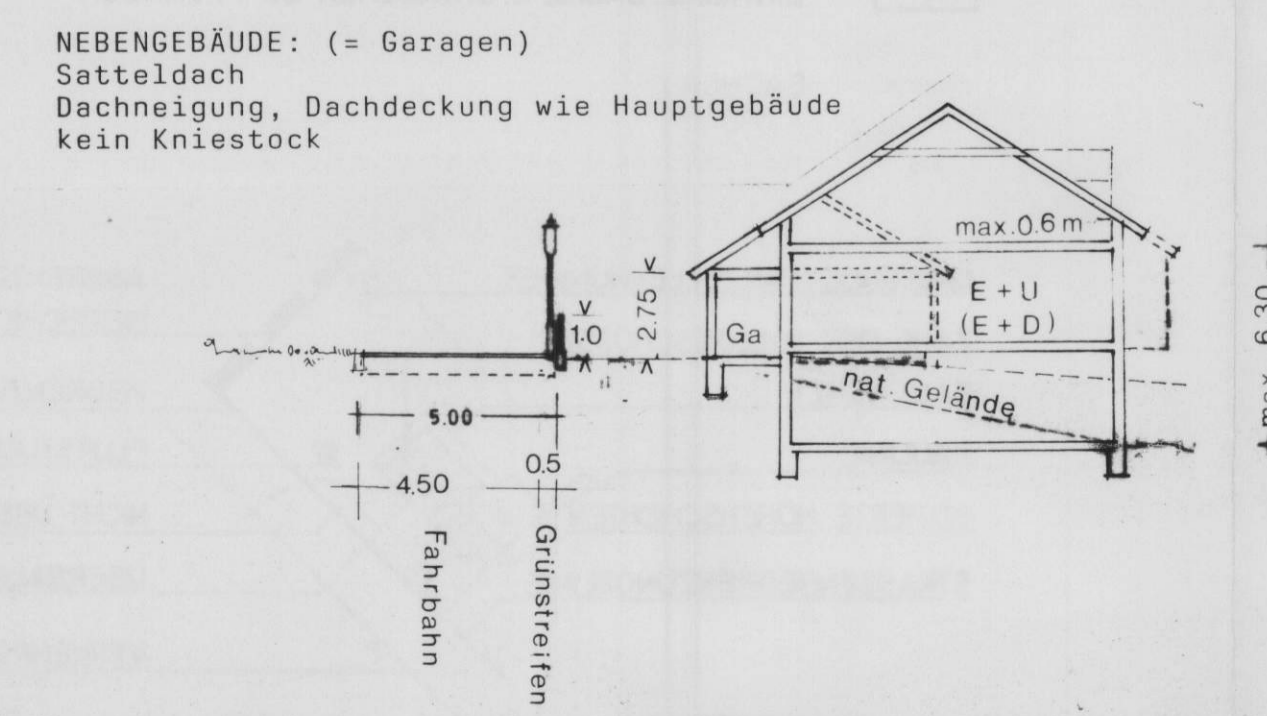


NORDEN

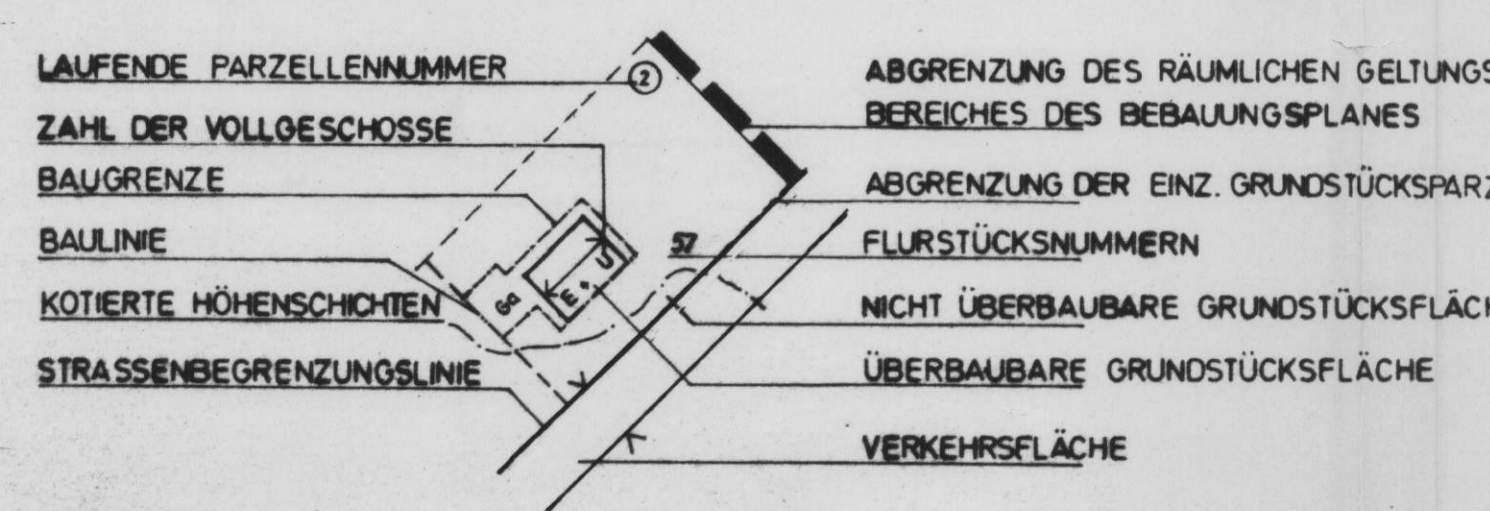


REGELBEISPIELE M 1:200

**HAUPTGEBÄUDE:**  
 Dachneigung: 32 - 36°  
 Dachdeckung: naturfarb. Biberschwanz oder Pfannendeckung  
 Dachgaupen: stehende Satteldach-Einzelgaragen im inneren Drittel der Dachfläche mit max. 1,50 m<sup>2</sup> vorderer Ansichtsfläche  
 Dachüberstände: zulässig:  
 a) unter Einbeziehung eines Balkons max. 1,50 m  
 b) ohne Balkon max. 0,80 m  
 Kniestockhöhe: max. 0,60 m



- LEGENDE**
- BESTEHENDE GEBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG U. GESCHOSSZAHL
  - BESTEHENDE GRENZEN
  - GEPLANTE GRENZEN
  - WA** = ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG U. GESCHOSSZAHL  
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (MAX)
  - E+D** = ERDGESCHOSS-AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
  - E+U** = ERDGESCHOSS-AUSGEBAUTEN TALSEITIGEN UNTERGESCHOSS
  - Ga** = GARAGE
  - F** = FUSSGÄNGERWEG
  - ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
  - PRIVATE WIESENFLÄCHE PRIVATE GRÜNFLÄCHE (BAUGEBIETSEINGRÜNUNG)
  - GEHÖLZ (BESTAND) - ZU ERHALTEN
  - EINHEIME BÄUME U. STRÄUCHER ZU PFLANZEN
  - BACHLAUF
  - SD** SATTELDACH BEI GARAGEN - AUCH BEI VERÄNDERUNGEN -



**Bebauungsvorschriften**

- 1. Nutzungsart**  
 Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S.132) in offener Bauweise.  
 Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben -:  
 Z = Zahl der Vollgeschosse 2 (Höchstgrenze)  
 GRZ = Grundflächenzahl 0,4  
 GFZ = Geschossflächenzahl 0,6
- 2. Hauptgebäude**  
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosszahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge: Breite (Traufe: Giebel) 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, Dachdeckung und Kniestockhöhe gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen und Ortsgängen zulässig bis zu max. 80 cm, bei vorgehängten Balkonen bis zu max. 150 cm. Dachaufbauten (Dachgaupen) gem. Regelbeispiel. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände E + U 6,30 m, bei E + D 4,25 m nicht übersteigen.  
 Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Zulässig sind zur Gestaltung der Fassaden vollflächige naturfarbig gebeizte Holzschelungen. 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 Gesamtkörper stehen; die Außenfronten sind in Holz auszuführen.
- 3. Nebengebäude (Garagen)**  
 Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzfarb- und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, max. Traufhöhe 2,75 m.
- 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 der Sockel max. 10 cm hoch sein darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Als Einfriedungsmaterial sind senkrechte Holzlaten zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben.  
 Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen mit innenliegenden Eisensäulen in gleicher Höhe wie vor, jedoch ohne Ausbildung eines durchgehenden Streifenfundamentes, zugelassen.
- 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 Nord-, Ost- u. Westseite des Baugebietes sind entsprechend den zeichnerischen Darstellungen 2-reihige Randbepflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Geeignete Baum- und Straucharten sind:  
 Bäume: Eberesche, Eiche, Hainbuche, Bergahorn, Feldahorn  
 Sträucher: Schlehe, Heckenrose, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen  
 Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen, davon mind. zwei im Bereich des Vorgartens an der Straße als sog. Hausbäume.  
 Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:  
 1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthassel, Blutberberitze, Blaufichte (Picea pungens glauca) sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.  
 2. Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja), der Säuleneibe (Taxus baccata) sowie der Eissigbaum (Rhus typhina).
- 8. Stromversorgung**  
 Die Stromversorgung erfolgt durch Erdkabelanschluß.
- 9. Abstandsflächen**  
 Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung.

**Hinweise:**  
 Aufgrund der Hanglage ist besonderer Wert zu legen auf die fachgerechte Anordnung von Handrinnen und die Regelung der Oberflächenwasserverhältnisse.

**PRAAMBEL:**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 Bay80 erläßt der Gemeinderat folgende

**Satzung**

§ 1  
 Der Bebauungsplan ... ist beschlossen.

§ 2  
 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Abschluß des Genehmigungsverfahrens (§ 11 Abs. 1 BauGB/§ 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen) und der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

§ 3  
 Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Traitsching, den 24.11.1992

Pongratz  
 1. Bürgermeister

**Verfahrensvermerke:**

1. **Aufstellungsbeschluß**  
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.02.1988 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Traitsching, den 22.02.1988

2. **Bürgerbeteiligung**  
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.1988 hat in der Zeit vom 22.02.1988 bis 22.03.1988 stattgefunden.  
 Traitsching, den 24.03.1988

3. **Auslegung**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.1991 wurde mit Begründung gemäß § 3a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.1992 bis 27.02.1992 in Traitsching, Rathausstr. 1. öffentlich ausgelegt.  
 Traitsching, den 02.03.1992

4. **Satzung**  
 Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 02.03.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.03.1992 als Satzung beschlossen.  
 Traitsching, den 02.03.1992

5. **Genehmigungsverfahren**  
 Mit Bescheid vom 09.03.93 hat das Landratsamt Cham die Bebauungsplansatzung nach § 11 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB/Maßnahmen genehmigt.  
 Traitsching, den 22. April 1993

6. **Inkrafttreten**  
 Der Abschluß des Verfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 10.12.1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

B Nr. 3072  
 Rechnungswesenamt 18.08.93

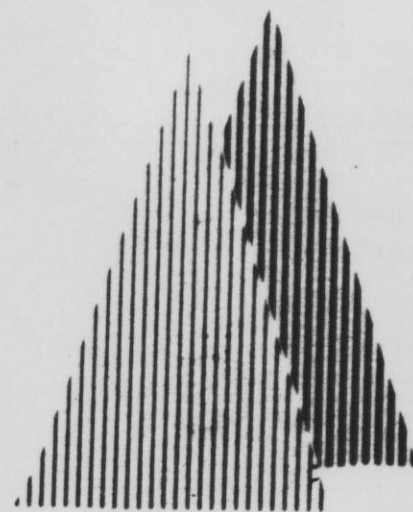
GEMEINDE TRAITSCHING  
 Landkreis Cham  
 Bebauungsplan "THAL"

Aufgestellt:  
 Traitsching, den 2.02.1988  
 ergänzt 10.12.1991  
 Neubearbeitet u. umgestaltet: 30.04.1992





**NORDEN**




REGELBEISPIELE M 1 : 200

HAUPTGEBÄUDE:  
 Dachneigung: 32 - 36 °  
 Dachdeckung: naturfarb. Biberschwanz oder Pfannendeckung  
 Dachgaupen: stehende Satteldach-Einzelgaragen im inneren Drittel der Dachfläche

**MASSTAB 1 : 1000**

# LEGENDE


 BESTEHENDE GEBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG U. GESCHOSSZAHL  
E • D

 BESTEHENDE GRENZEN

 GEPLANTE GRENZEN

WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN


 GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E + U MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG U. GESCHOSSZAHL  
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MAX)

E + D = ERDGESCHOSS + AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

E + U = ERDGESCHOSS + AUSGEBAUTEN TALSEITIGEN UNTERGESCHOSS


Ga = GARAGE

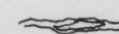
F = FUSSGÄNGERWEG

 ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE

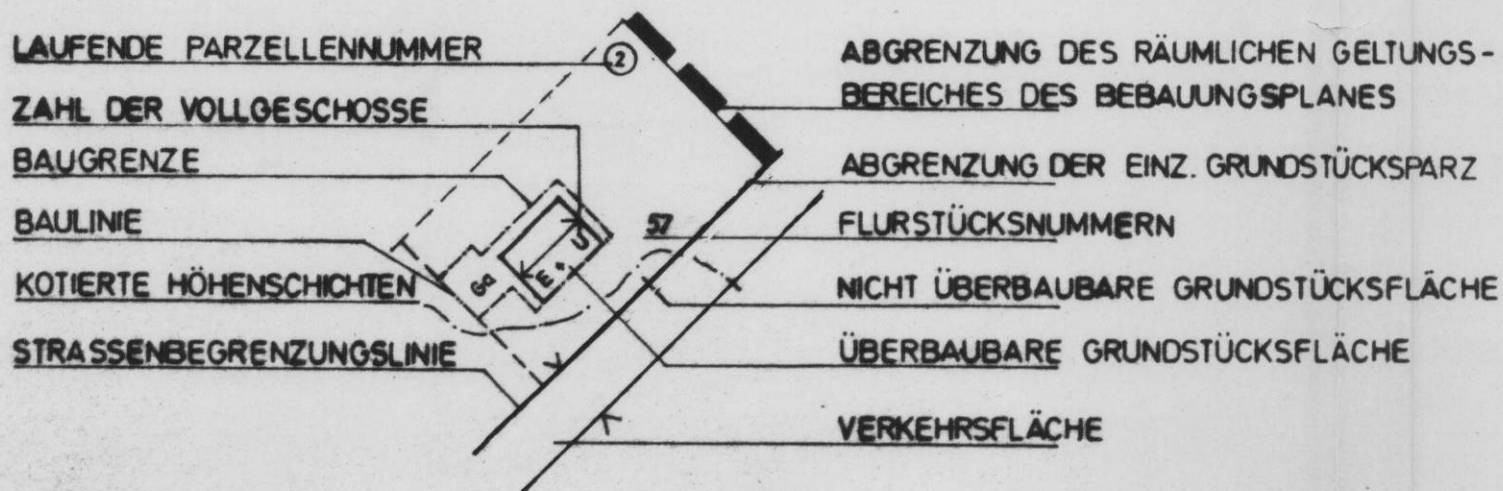
 PRIVATE WIESENFLÄCHE  PRIVATE GRÜNFLÄCHE (BAUGEBIETSEINGRÜNUNG)

 GEHÖLZ (BESTAND) – ZU ERHALTEN

 EINHEIME. BÄUME U. STRÄUCHER ZU PFLANZEN

 BACHLAUF

SD SATTELDACH BEI GARAGEN – AUCH BEI VERÄNDERUNGEN –



# Bebauungsvorschriften

## 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S.132) in offener Bauweise.

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

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

## 2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge: Breite (Traufe: Giebel) 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, Dachdeckung und Kniestockhöhe gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen und Ortgängen zulässig bis zu max. 80 cm; bei vorgehängten Balkonen bis zu max. 150 cm. Dachaufbauten (Dachgauben) gem. Regelbeispiel. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände E + U 6,30 m, bei E + D 4,25 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 mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel, max. Traufhöhe 2,75 m.

### 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 der Sockel max. 10 cm hoch sein darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Als Einfriedungsmaterial sind senkrechte Holzplatten zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben.

Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen mit innenliegenden Eisensäulen in gleicher Höhe wie vor, jedoch ohne Ausbildung eines durchgehenden Streifenfundamentes, zugelassen.

### 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 Nord, Ost- u. Westseite des Baugebietes sind entsprechend den zeichnerischen Darstellungen 2-reihige Randbepflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Geeignete Baum- und Straucharten sind:

Bäume: Eberesche, Eiche, Hainbuche, Bergahorn, Feldahorn

Sträucher: Schlehe, Heckenrose, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen, davon mind. zwei im Bereich des Vorgartens an der Straße als sog. Hausbäume.

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.
2. Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*), der Säuleneibe (*Taxus baccata*) sowie der Eissigbaum (*Rhus typhina*).

## 8. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Erdkabelanschluß.

## 9. Abstandsflächen

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

### Hinweis:

Aufgrund der Hanglage ist besonderer Wert zu legen auf die fachgerechte Anordnung von Hangdränen und die Regelung der Oberflächenwasserverhältnisse.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 .....  
in der Fassung vom ..<sup>Thal</sup> 30.04.1992 ..... ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Abschluß des Genehmigungsverfahrens (§ 11 Abs. 1 BauGB/§ 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG) und der öffentlichen Einsichtnahme 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 .. 24.11.1992 .....



.....  
Pongratz  
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.02.1988 ortsüblich bekannt gemacht.

Traitsching, den 22.02.1988

.....  
Bürgermeister



2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.1988 hat in der Zeit vom 22.02.1988 bis 22.03.1988 stattgefunden.

Traitsching, den 24.03.1988

.....  
Bürgermeister



3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.1991 wurde mit Begründung gemäß § 3a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.1992 bis 27.02.1992 in Traitsching, Rathausstr. 1 öffentlich ausgelegt.

Traitsching, den 02.03.1992

.....  
Bürgermeister





#### 4. Satzung

Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.11.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.04.1992 als Satzung beschlossen.

Traitsching, den 02.03.1992

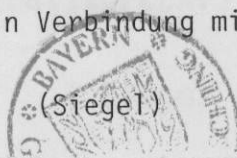
  
Bürgermeister



#### 5. Genehmigungsverfahren

Mit Bescheid vom 09.03.93 hat das Landratsamt Cham die Bebauungsplansatzung nach § 11 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB/MaßnahmenG genehmigt.

Traitsching, den 22. April 1993



#### 6. Inkrafttreten

Der Abschluß des Verfahrens nach § 11 Abs. 3 BBauG wurde am 17.03.93 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Traitsching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

B Nr. 30.7.2

Rechtswirksamkeit 18.03.93