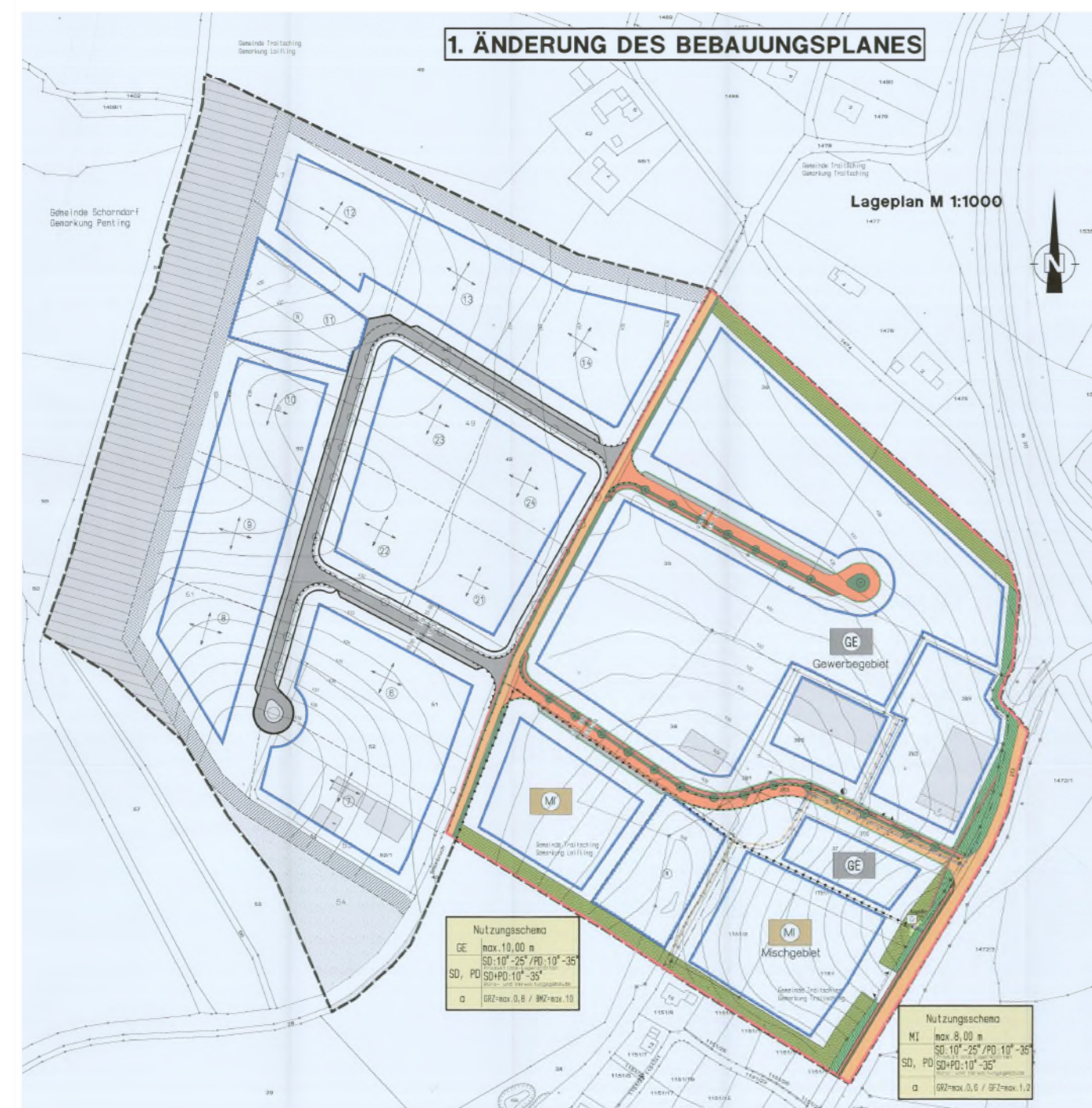


Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (ohne Maßstab)



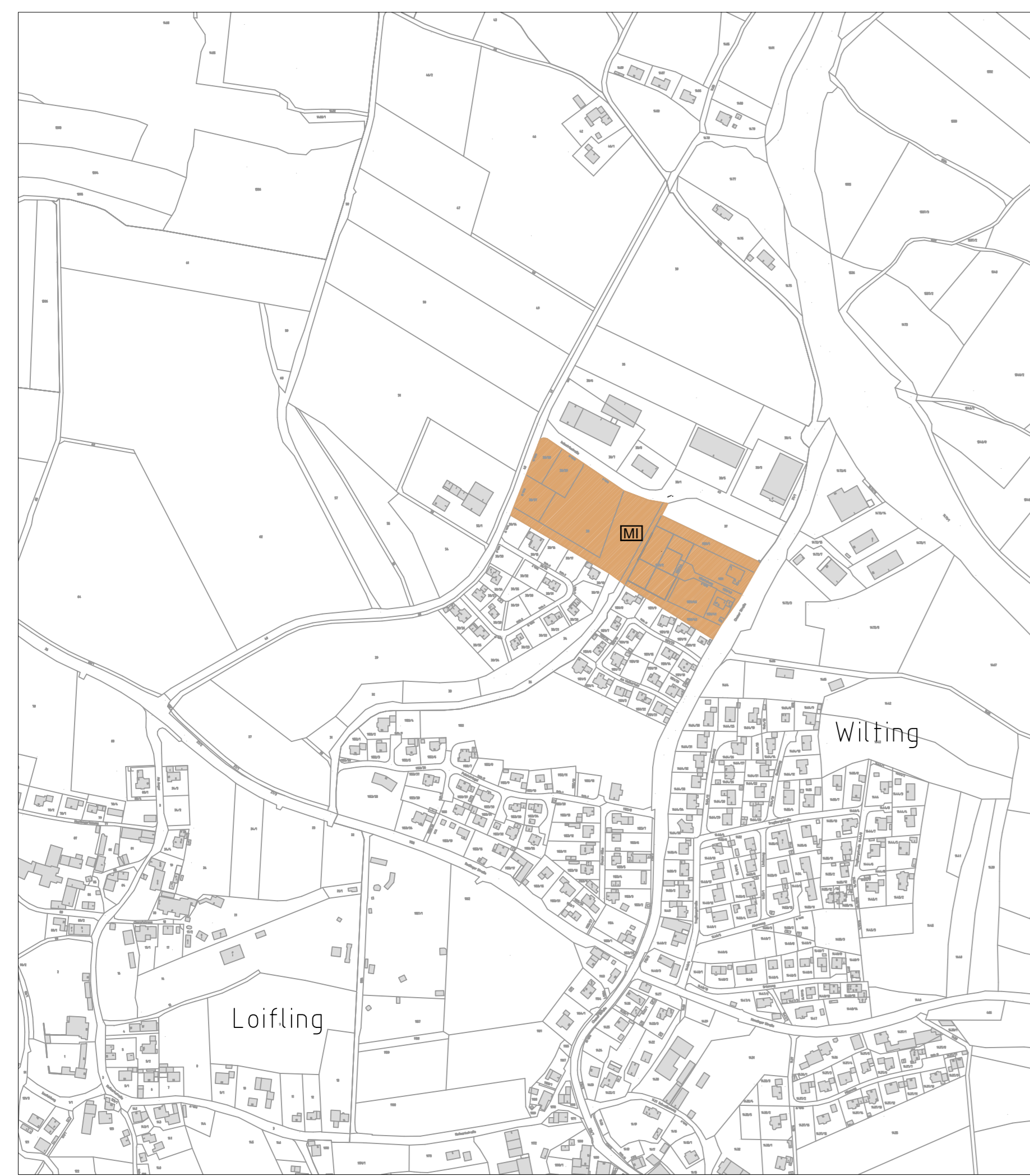
Zeichen für planliche Festsetzungen (PlanZV1990)

- Art der Nutzung
 - MI Mischgebiet gemäß §6 BauNVO 1990/2013
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 Maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6
 - 1,2 Maximale zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2
- Bauweise

1	2
3	4
5	6

 - 1 = Art der Nutzung
 - 2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
 - 3 = höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
 - 4 = zulässige Gebäudetypen
 - 5 = Bauweise: ein offene Bauweise | ED= Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 6 = max. zulässige GRZ
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Verkehrflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - Hauptversorgungsleitung (Wasser)
- Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zeichenerklärung Planliche Hinweise
 - Gehwegflächen
 - Schotterflächen
 - Multifunktionsfläche
 - Hauptgebäude (geplant)
 - Nebengebäude (geplant)
 - Grundstücksgrenzen (vorgeschlagen)
 - Gebäude und Nebengebäude (Bestand)
 - Flurnummern
 - Parzellennummern
 - Höhenschichtlinien
 - Zufahrten für Tiefgarage

Übersichtsplan M 1: 5000



2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Pfahl" 1: 1000



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Gliederung nach § 1 Art. 4 BauNVO (1990)
 - Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: 0,6
 - GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl: 1,2
 - Vollgeschosse max. 3 Vollgeschosse zulässig
 - die max. Wandhöhe sind in der Planzeichnung Geländeschnitt in Abhängigkeit des Gebäudetyps geregelt (H. Definition siehe Art. 6 BayBO).
- Bauweise
 - offene Bauweise
- Abstandsflächen
 - Die Geltung der Vorschriften Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungserrasses wird angeordnet.
- Bauliche Gestaltung der Gebäude

Hauptgebäude:	Firstrichtung	Die Firstrichtung ist frei wählbar ausschließlich gem. Art. 6 Abs. 8 Punkt 3 BayBO zulässig sind in einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig max. Dachneigung: 38°
Nebengebäude, Garagen:	Garagenstandort	nicht zwingend vorgegeben
	Dach	Bezüglich der Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen
	Stellplätze	Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück auszuweisen
	Nebengebäude	Bei Gebäuden an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der "nachbauende" Nachbar in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.
	"Nachbauender"	Nachbauender
	Garagenzufahrt	Tiefe der Garagenzufahrt mind. 5,00 m
- Versorgungsleitungen
 - die Versorgungsleitungen haben grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen
- Abwasserbeseitigung
 - Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Traitsching anzuschließen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser wird in den best. Rückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt abgegeben. Die Nutzung von Regenwasser für Bewässerung oder Toilettenspülung wird empfohlen

8. Grünordnerische Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt

- Bei den nachfolgend aufgeführten Grünordnerischen Maßnahmen ist die unten angeführte "Pflanzenliste" zur Auswahl heranzuziehen
- Alle Parzellen sind zur freien Landschaft in Form einer frei wachsenden Pflanzhecke aus heimischen Laubbäumen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen. Alle 2,00 m ist ein Strauch und alle 10 km ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen.
- Eingrünung der privaten Bereiche: Die Bepflanzung der Gärten der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubbäumen erfolgen. Je angefangener 300 m Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laubbau oder Obsthochstamm zu pflanzen.
- Die Pflanzung landschaftstypischer, hochwüchsiger Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelabfärbung sind unzulässig.
- Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen.
- Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahrszeit) durchzuführen.
- Grenzabstand von Pflanzen und Bäumen regeln sich nach Art. 47 (1) AGBGB
- Öffentliche Grünflächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Artenliste:

- | | |
|--------------------------|--|
| Bäume | Acer pseudoplatanus |
| Bergahorn | Acer patonicoides |
| Spitzahorn | Acer campestre |
| Feldahorn | Quercus robur |
| Stieleiche | Sorbus aucuparia |
| Vogelbeere | Ulmus glabra |
| Bergahorn | Tilia cordata |
| Winterlinde | Tilia platyphyllos |
| Sommerlinde | Betula pendula |
| Bergahorn | Prunus avium |
| Kirsche | Fraxinus excelsior |
| Esche | Fagus sylvatica |
| Rotbuche | Populus tremula |
| Zierpappel | Salix alba |
| Silberweide | Salix fragilis |
| Bruchweide | Alnus glutinosa |
| Schwarzerle | |
| Sträucher | Corylus avellana |
| Haselnuss | Lonicera xylosteum und nigra |
| Heckenkirsche | Cornus sanguinea |
| Hartweige | Prunus spinosa |
| Schlehe | Viburnum opulus und lantana |
| Schneeball | Euonymus europaeus |
| Pflaferkappchen | Ribes nigrum |
| Schwarze Johannisbeere | Rosa canina, multiflora |
| Muldwiden | rubiginosa, hugonis, pendulina |
| Holunder | Sambucus nigra und racemosa |
| Strauchweiden | Salix aurita, caprea, triandra, fragilis, cinerea, viminalis |
| Traubeneiche | Prunus padus |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Selbstbast | Daphne mezereum |
| Pflaferkappchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Schneebere | Symphoricarpos albus, orbiculatus und chaenautia |
| sowie alle Obststräucher | |

9. Stützmauern

- Stützmauern ohne Grenzabstand sind mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig
- Die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. In diesem Zusammenhang ist auch die Auffüllung des "nachbauenden" Nachbarn gegen die vorhandene Stützmauer zulässig
- Sichtbar betriebene Teile sind aus regional typischem Naturstein oder als Stein-Gabionen herzustellen und zu begrünen
- Stützmauern sind hinsichtlich ihrer Gestaltung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben sicherheitsfähig auszubilden
- Stützmauern und deren evtl. erforderlichen Absturzsicherungen sind im Eingabebplan mit Angaben zur konstruktiven Ausgestaltung darzustellen. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen wird hingewiesen.

10. Stell- und Lagerflächen

- Flächen für Lager-, Parkflächen, Zufahrten, Zugänge sowie Betriebsflächen sind auf das Mindestmaß zu beschränken.
- Pkw-Stellplätze und Lagerflächen im Freien sind versickerungsfähig auszubilden. Ausgenommen sind die Flächen, die durch die gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordern.

11. Lärmschutz

- bei Mischgebieten:
 - tagsüber (von 06:00 - 22:00) 60 dB(A)
 - nachts (von 22:00 - 06:00) 45 dB(A)
- Für Anlagen, die im geplanten Gebiet errichtet werden, sind Maßnahmen z.B. die bauliche Ausbldung der Wand-, Dach- und Tonkonstruktion zu ergreifen, damit die o.g. Immissionswerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden.

12. Einfriedungen

- Zulässig sind Maschendraht-, Drahtzäune und alle Metallzäune mit einer max. Höhe von 2,0 m.
- Einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Einzäunungen sind sockellos (Punktfundamente) und mit einem Abstand von 15 cm zum Boden auszuführen.
- Für sicherheitsrelevante Objekte sind Ausnahmen zulässig. Diese sind mit dem Bauantrag einzureichen.

13. Sonnenenergienutzung

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig
- im Mischgebiet sind aufgeständerte Anlagen nicht zulässig.

14. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind an einer Gebäudeseite auf eine gemeinsame Fläche von 20 m² zu beschränken. Sich bewegende Werbeanlagen, Blink- oder Wechselbeuchtung, Lauf- oder Kletterschriften sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben unzulässig.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching hat in der Sitzung am 22.06.2017 die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in der Fassung vom 28.08.2017 hat in der Zeit vom 05.10.2017 bis 03.11.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in der Fassung vom 28.08.2017 hat mit Schreiben vom 05.10.2017 mit Fristsetzung bis 03.11.2017 stattgefunden.

Zu den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom mit Fristsetzung bis beteiligt.

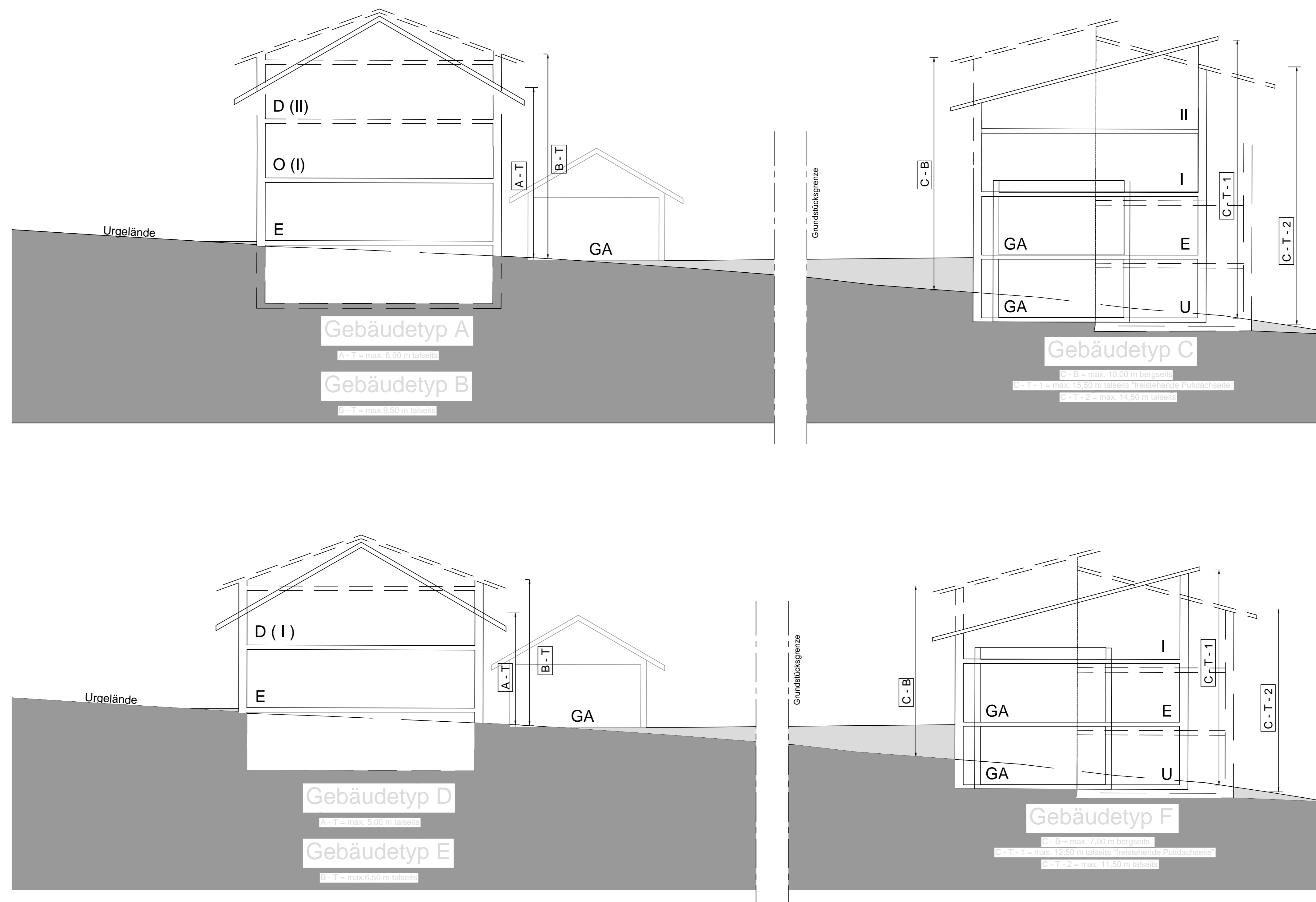
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Traitsching, den
Sepp Marchl, 1. Bürgermeister

Geländeschnitt & Darstellung zulässiger Gebäudetypen

Schnitt als Gestaltungsbeispiel M 1: 100



2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Pfahl"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch



Gemeinde Traitsching - Landkreis Cham - Reg. Bezirk Oberpfalz

Präambel

Auf Grund der §2 Abs. 1 und §10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Bayerische Bauordnung BayBO erlässt die Gemeinde Traitsching für die Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung "MI Am Pfahl" in Wilting folgende

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1: 1000 vom maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil 1: 1000 vom einschl. Übersichtsplan M1: 5000 und textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Traitsching, den
Sepp Marchl, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Traitsching, den

BAUEBERWACHUNG - ECKL

Planung & Bauüberwachung • Öffentliche Bauüberwachung • BDO-Koordinator

Baumkontrolle • Baugutachten

BAUSTELLEN

BAU-ALTBÄUERBEREITUNG

BAU-ALTBÄUERBEREITUNG

BAU-ALTBÄUERBEREITUNG

BAU-ALTBÄUERBEREITUNG

BAU-ALTBÄUERBEREITUNG

BAU-ALTBÄUERBEREITUNG

BAU-ALTBÄUERBEREITUNG