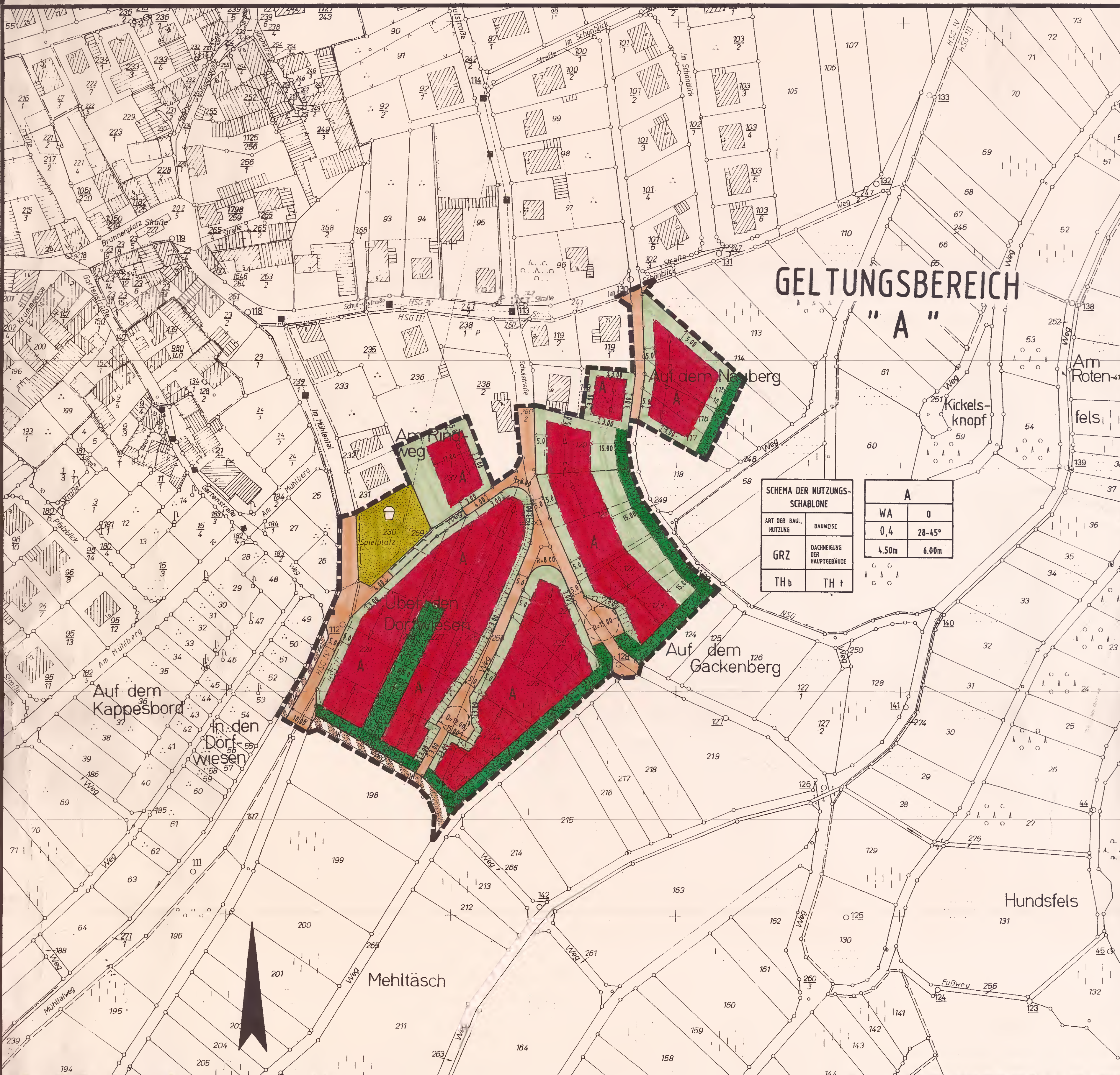


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE TRAISEN FÜR DAS TEILGEBIET : " AUF DEM NAUBERG – AUF DEM GACKENBERG – ÜBER DEN DORFWIESEN " , FLUR 4

MASSTAB 1 : 1000



GELTUNGSBEREICH " A "

SCHEMA DER NUTZUNGS-SCHABLONE		WA	Q
ART DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	0,4	78-15°
GRZ	BAUGRENZE	1,50m	6,00m
TH b	TH t		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung – § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauWO**
Allgemeines Wohngebiet (WA) – § 4 BauWO
Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauWO sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauWO).
Ausnahme zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauWO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauWO).
- Maß der baulichen Nutzung – § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19 BauWO**
Die max. zulässige Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet 0,4. Für das gesamte Baugelände wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauWO auf 25 % der GRZ festgesetzt.
Die max. Traufhöhen liegen bei : bergseitig 4,50 m, talseitig 5,00 m. Die maximalen Traufhöhen (Th) der Hauptbaukörper (= Schlupfpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) sind über den gegenüberliegenden bergseitigen Gebäudekante zu ermitteln.
- Bauweise – § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauWO**
Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
Einzelhäuser sind nur mit einer Gesamtlänge bis zu 20,00 m zulässig. Doppelhäuser sind nur mit einer Gesamtlänge der aneinandergesetzten Häuser bis zu 25,00 m zulässig.
- Nebenanlagen – § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauWO**
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauWO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstands von mindestens 5,00 m von den Straßengrenzen und mindestens 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
- Stallplätze und Garagen – § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauWO**
Stallplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nach Landesbauordnung (LBAuO) zulässig.
- Straßenverkehrsflächen – § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Die in der Planzeichnung in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen sind in Form eines sogenannten Mischprofils auszubilden.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen – § 9 (1) Nr. 26 BauGB**
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.
- Landespflegerechtliche Festsetzungen – § 9 (1) Nr. 14, 20, 25 BauGB**

Allgemein
Schutz des Bodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Überschüssiges Bodennaterial ist zur Anlage der Garten- und Vegetationsflächen zu verwenden. Zusätzlich ist möglich, ob Bodennutzen zur Modellierung der Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verwendet werden können.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
Die im Bereich unbefestigter und unüberbauter Flächen vorhandenen Bäume, Sträucher und Krautpflanzen sind zu erhalten und zu pflegen. Beim Absterben von Gehölzen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 gepflanzt wurden, sind ggf. Neuanpflanzungen vorzunehmen. Die im Geltungsbereich A vorhandenen Restflächen unterliegen nicht der Erhaltung- und Ersatzpflicht.

Öffentliche Verkehrsflächen
Für den Bereich der Straßenverkehrsflächen sind nur standortgerechte und heimische Laubbäume als Hochstämme mit dem Stammumfang von mind. 16-18 cm zulässig. Die Standorte der Straßenbäume sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Die im Bereich der befestigten Verkehrsflächen vorhandenen Bäume sind in einer Mindestabmessung von 1,50 x 1,50 m auszubilden und mit Landschaftsrasen oder Wildstauden zu begrünen.
Die mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzten Verkehrsflächen sind mit Heckengehölzen heimischer Baum- und Straucharten zu bepflanzen.
Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" sind aus wasserdurchlässigen Wegebaumaterialien mit wasser-durchlässiger Oberdecke oder Schotterrasen zu befestigen.

Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den öffentlichen Erschließungsflächen (gekennzeichnet mit A) und den Baugrundstücken (gekennzeichnet mit B) anteilmäßig als die im Geltungsbereich "B" der Planzeichnung festgesetzten Flächen in diesem Erhalt, dem Schutz und der landschaftlichen Entwicklung des Mühltales u. zur nachhaltigen Verbesserung des Natur- und Landschaftscharakters. Die ackerbaulich genutzten Flächen sind in extensiv zu nutzendes Grünland umzuwandeln. Im Bereich der westlichen, teils ebenen Flächen ist das Einleiten und Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser aus dem Bereich des Baugeländes (Geltungsbereich A) und der angrenzenden Vorfluter, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen zulässig. Die Versickerungsflächen sind in Form groß- und mittelständiger Einbauten mit einer maximalen Tiefe von 50 cm unter dem vorhandenen Bodenniveau auszubilden und mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2. Standard mit Kräutern) u. zu begrünen und extensiv zu pflegen.
Die östlich im Hangbereich (Parzelle 176) befindlichen Sukzessionsflächen sind zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen als Halbtrockenrasen zu entwickeln. In Anlehnung an den vorhandenen Gehölzbestand des Mühltales ist eine mindestens 5 m breite Baum- und Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzarten anzulegen. Die Auswahl der Gehölze hat nach dem Leitbild der natürlichen Holzartwahl zu erfolgen. Die oberhalb der Versickerungsflächen befindliche Bodenfläche ist der natürlichen Wiesensukzession zu überlassen und extensiv durch eine einjährige Mahd zu pflegen.
Die Festlegung, Abstimmung und Detailgestaltung der Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen ist dem Bepflanzungsplanentwurf i.V.m. der Ausarbeitung des Entwässerungsentwurfes vorbehalten.

Private Baugrundstücke
Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen
Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter und heimischer Laubbau als Hochstamm mit mind. 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind auch Hochstämme von traditionellen und landschaftstypischen Obstbaumarten.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gehölzpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen als Hochstämme zu realisieren und mit einem Anteil von 50 % heimischer Gehölzarten zulässig. Fensterlose Wände an Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind ab einer Flächegröße von 50,00 m² mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Bepflanzung von Dachflächen ist nur mit standortgerechten Pflanzen für Extensivbegrünung zulässig. Geeignet sind Gress-Krautbegrünung, Sedum-Gress-Krautbegrünungen, Sedum-Moss-Krautbegrünungen und Moss-Sedum-Begrünungen.

Minimierung der Bodenversiegelung
Die im Bereich der privaten Baugrundstücke befestigten Bodenflächen sind mit Ausnahme von Treppen, Hauszügen, Rollstuhlpfaden und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaften von asphaltierten Verkehrsflächen aus wasserundurchlässigen Wegebaumaterialien herzustellen. Als Oberflächenebelag sind Feinsplitt, Schotterrasen, Holzschwellen, Rindschwellen, Rasenschwaben aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasengitterplatten, Rasengitterplatten, Drainageplaster, Busenwurzplaster, Filtersteinplaster aus haufwerkporigen Beton.

Ausgleich der Bodenversiegelung
Die derzeit vorhandenen und befestigten Wirtschaftswegflächen sind für den Bereich der geplanten und nicht bebauten Grundstücksflächen zu entsorgen. Die Entsorgung der Bau- und Befestigungsmaterialien hat nach den Landesrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen. Die durch den Abbruch bzw. die Beseitigung der Materialien an der Geländeerfläche entstandenen Hohlräume sind mit dem aus dem Baugelände gewonnenen und natürlichen Oberboden zu verfüllen. Die Begrünung der Flächen erfolgt nach den für die jeweilige Nutzungsart festgesetzten Bestimmungen.

Pflanzlisten
Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgerechten Artzusammensetzung besonders für die Verwendung im Baugelände und innerhalb der Ersatzflächen eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Gräser und Stauden gleicher Art erweitert werden kann. Eine Gliederung nach verschiedenen Pflanzengrößen oder Formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung auf einzuhaltende Mindestgrößenabstände nach den nachbarrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

Artensauswahl der heimischen Bäume

Acer campestre	Falchorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirne
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rothbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyramidalis	Wildbirne
Quercus robur	Kastanie
Quercus petraea	Stech-Eiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Eläbeere
Sorbus aucuparia	Bergische Vogelbeere
Sorbus domestica	Sperdelling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Artensauswahl der Bäume im Bereich befest. Flächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pl. 'Emerald Queen'	Kegel-F. Spitzahorn
Acer pl. 'Cleveland'	Elfen-Spitzahorn
Acer pl. 'Deborah'	Rundkron-Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus ex. 'Atlas'	Kopfborn
Frax. ex. 'Westhof's Glory'	Nächtfucht-Esche
Pyrus cal. 'Chanticleer'	Stech-Birne
Robinia pseudacacia	Akazie
Robinia ps. 'Bessiana'	Kegel-Akazie
Robinia ps. 'Monophylla'	Straßen-Akazie
Robinia ps. 'Sandreuth'	Kegelform. Akazie
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde
Tilia cordata 'Renech'	Klein-Korn. Winterlinde
Tilia vulgaris 'Palidus'	Kaiserlinde

Artensauswahl der heimischen Obstbäume

Malus domestica	Kultur-Äpfel
Prunus avium juliana	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus cerasifera	Kirschlorst
Prunus domestica domest.	Zweitsche
Prunus domestica italica	Reineclaude
Prunus domestica syriaca	Mirabelle
Prunus communis	Kultur-Birne

Artensauswahl der heimischen Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartweigel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Wegdorn
Eunonymus europaeus	Pfeifenröhchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus spinosa	Schlehdorn
Rubus fruticosus	Faulbush
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundrose
Rosa rubiginosa	Weißrose
Rosa spinosissima	Rosenblättrige
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Schwelme
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wiburnum
Viburnum opulus	Göwölz, Schneeball

Artensauswahl für Fassadenbegrünung und Rankgerüste

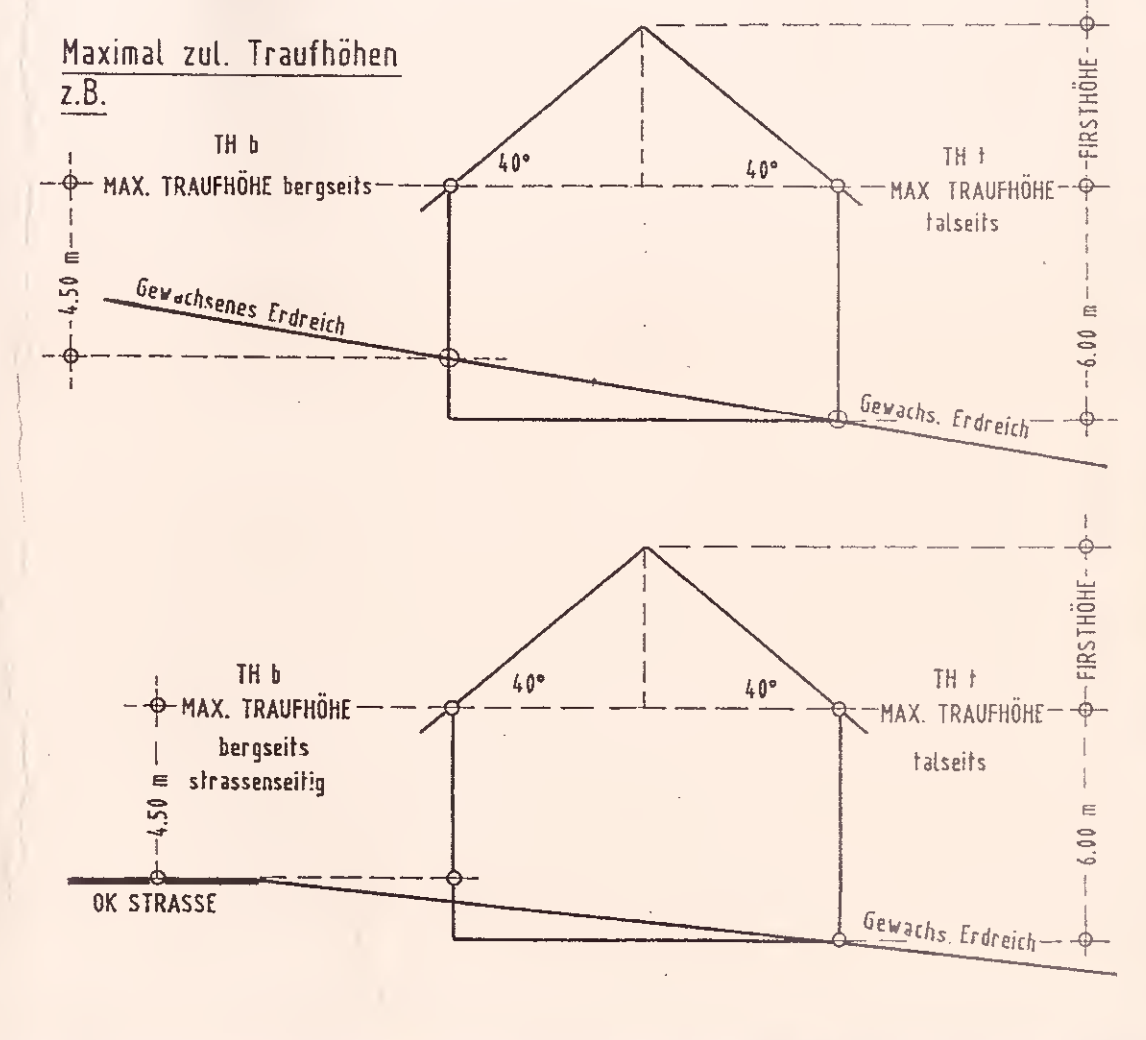
Actinidia arguta	Strahlengriffel
Akebia quinata	Akebie
Clematis vitalba	Pfeifenröhchen
Clematis montana rubens	Heckenkirsche
Clematis vitalba	Felsenkirsche
Eunonymus fort. 'Radicans'	Kletterpflanzstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelielber
Lonicera henryi	Immergrüne Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Gelbblättrige
Parthenocissus quinquefol.	Wilder Wein
Parthen. tric. 'Vetchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Kinderkorn
Vitis - Hydris	Echter Wein (wärmelieb.)
Mistria sinensis	Glycine, Blauregen

Artensauswahl für extensive Dachbegrünung
Handelsübliche Geäser-Kräutermischung für extreme Standorte mit Substratschichten von 5-15 cm (keine Düngung oder Beregnung erforderlich):
Alopecurus pratensis, Agrostis viridis, Allium schoenoprasum, Anthyllus vulneraria, Aster amellus, Bromus erectus, Deschampsia flexuosa, Festuca ovina, Hippocrepis comosa, Inula conyza, Koeleria macrantha, Linum catharticum, Geranium vulgare, Petrorhagia saxifraga, Potentilla argentea, Prunella grandiflora, Sedum album, Sedum reflexum, Sedum spaldingii, Silene vulgaris, Thymus serpyllium, Trisetum flavescens, Saxifraga granulata, Veronica phoenicea u.ä.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachlandschaft**
- Dachform**
Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 28° bis 45°, bei Nebengebäuden, Garagen und Garports bis 30° betragen. Die Firsthöhe, die sich aus einem gleichförmigen Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 40° ergibt, darf von abweichenden Dachformen nicht überschritten werden.
- Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von 1,30 m zulässig. Die Gesamtlänge aller Giebel darf maximal ein Drittel der Gebäudebreite betragen. Dachanschnitte u. zurückgesetzte Dachgeschosse sind unzulässig.
- Dacheindeckung**
Zulässig sind nur rote; braune od. anthrazitfarbene kleinformatige Eindeckungsmaterialien (z.B. Betondeckschichten, Dachpappen, Falzziegel, Schieferplatten) und extensive Dachbegrünung.
- Einfriedigungen**
Zulässig sind nur rote; braune od. anthrazitfarbene kleinformatige Eindeckungsmaterialien (z.B. Betondeckschichten, Dachpappen, Falzziegel, Schieferplatten) und extensive Dachbegrünung.
- Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen.
- Vorgärten**
Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

HINWEIS : Maximal zulässige Traufhöhe

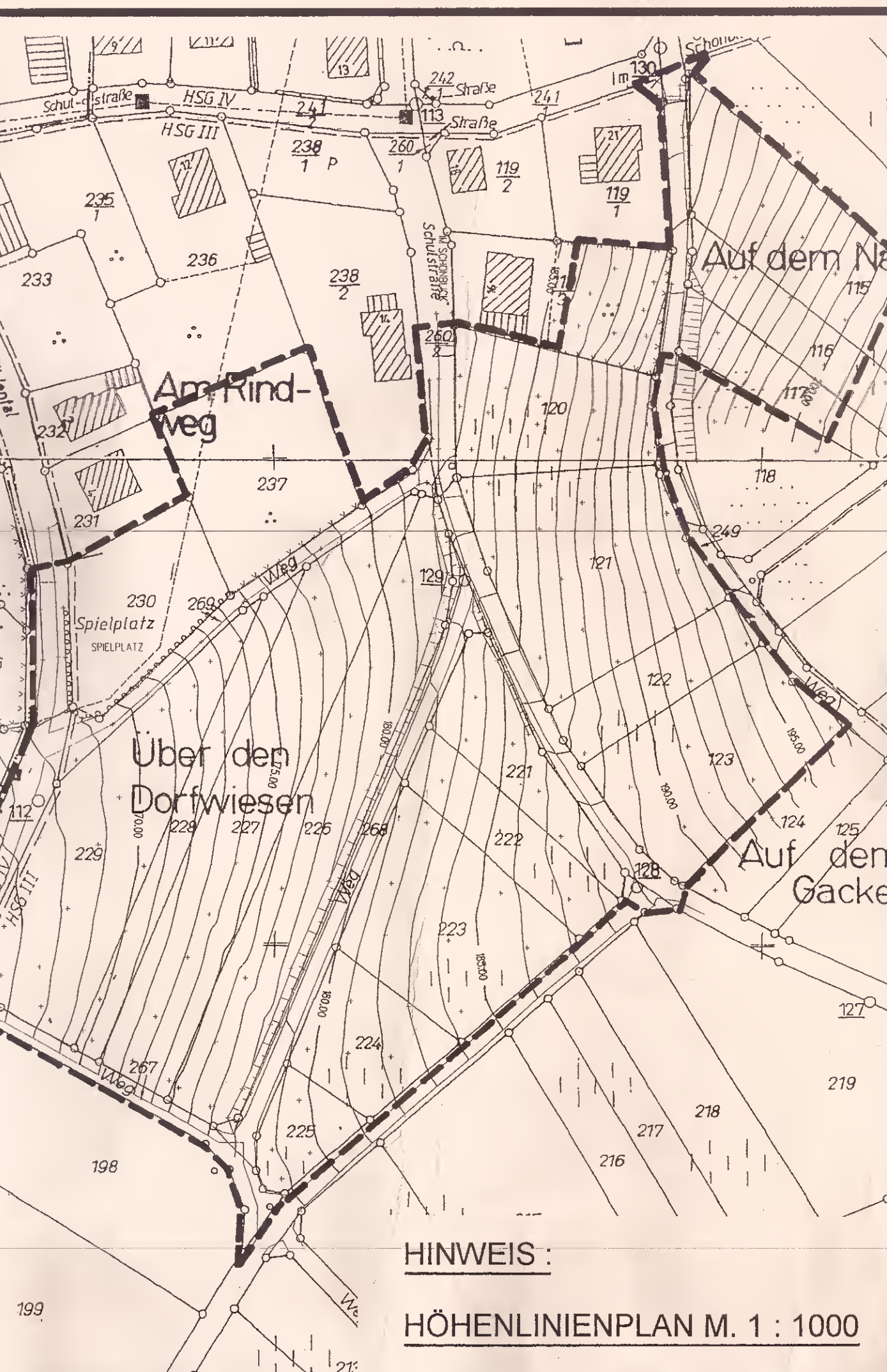


RECHTSGRUNDLAGEN

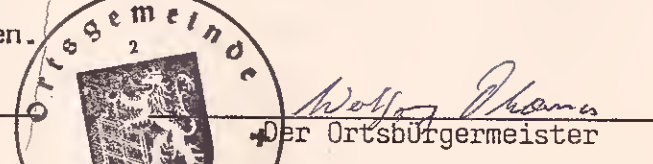
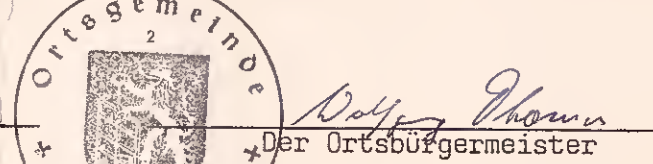
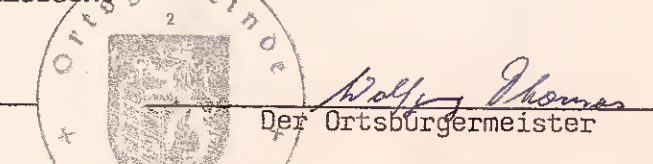
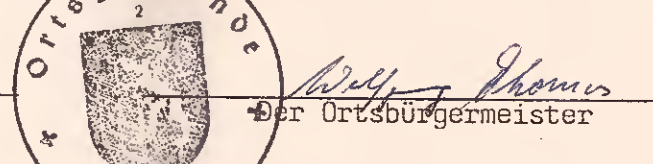
- Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S.2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauWB-Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GBl. S.365).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (GBl. Jahrg. 1991, Teil 1 S.58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1997 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.1997 (BGBl. I S.2081).
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPFG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GBl. S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GBl. S.280).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.06.1990 (BGBl. I S.880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S.930).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205).

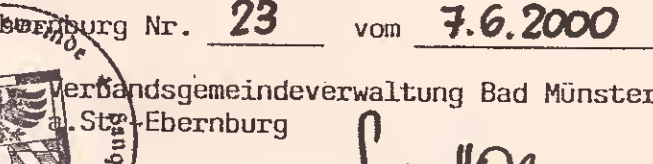
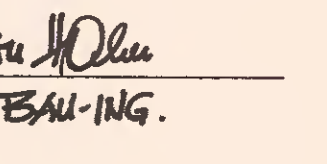
HINWEISE

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs.2 des DSHpFlG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSHpFlG). Das Dachflächenwasser kann über ein getrenntes Leitungssystem in eine Sammelrinne (Schluckbrunnen) oder einer Zisterne abgeleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 Liter pro m² Dachfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Das Einleiten von Regenwasser bei der Anlage eines Schluckbrunnens bedarf einer behördlichen Erlaubnis (§ 7 WHG) oder Bewilligung nach § 8 WHG. Die hydrologischen Verhältnisse des Baugrundes und die Unbedenklichkeit gegenüber den benachbarten Grundstücken und deren baulichen Nutzungen sind fachkundig nachzuweisen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am **24.2.2000** beschlossen.
Traisen, den **16.5.2000** 
- Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom **24.2.2000** in der Zeit vom **23.3.2000** bis einschließlich **26.4.2000** nach § 3 BauGB ausgelegen.
Traisen, den **16.5.2000** 
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am **15.5.2000** vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.
Traisen, den **16.5.2000** 
- In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom **7.6.2000**
- Ausfertigung : Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Ortsgemeinde Traisen überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensbeschlüsse sind durch eingehalten.
Traisen, den **16.5.2000** 

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht in  Nr. **29** vom **7.6.2000**
Bad Münster a. St.-Ebernberg
Ortsgemeindeverwaltung Bad Münster den, **8.6.2000**
Bau-Nr. **104**

55585 Norheim



PLANZEICHEN

PLANZEICHEN MIT FESTSETZUNGSCHARAKTER		PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		bestehende Grundstücksgrenzen
	Städtebaulicher Ordnungsbereich "A"		vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Flächen		Höhenlinien
	nicht überbaubare Grundstücksfläche		Flurstücksnummern
	GRZ		Vermaßung in Metern
	Grundflächenzahl		
	TH b		
	TH t		
	offene Bauweise		
	Hauptfrischrichtung		
	Straßenverkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg		
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Verkehrsgrün		
	Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser		
	Öffentliche Grünfläche - Spielfeld		