

Markt Teisendorf

Landkreis Berchtesgadener Land



Bebauungsplan „Oberteisendorf Südost I“

für die Grundstücke Fl.-Nrn. 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 91/5, 119/2 usw.
und Teilflächen von 107/2, 113, 172/2, 172/3, 236/3, 237 usw.
Gemarkung Oberteisendorf

Neuaufstellung
im Verfahren nach § 30 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 21.02.2024

STALLER
INGENIEURBÜRO

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Veranlassung und Ziele	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets.....	4
1.2.1	Städtebauliche Einbindung und Gebietsentwicklung	4
1.2.2	Geltungsbereich	5
1.2.3	Bestandssituation.....	5
1.2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
1.2.5	Erschließung	6
1.2.5.1	Verkehr.....	6
1.2.5.2	Trinkwasserversorgung	6
1.2.5.3	Löschwasser	6
1.2.5.4	Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)	6
1.2.5.5	Niederschlagswasserbeseitigung	6
1.2.5.6	Energieversorgung	7
1.2.5.7	Kommunikation	7
1.2.5.8	Abfallentsorgung	7
1.2.6	Planunterlage	7
1.3	Planerische Ausgangssituation.....	7
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm	7
1.3.2	Regionalplan Südostoberbayern	8
1.3.3	Flächennutzungsplan.....	9
1.4	Untersuchungsrahmen.....	10
1.4.1	Geologie und Topographie.....	10
1.4.2	Hochwasser	10
1.4.3	Schutzgebiete	10
1.4.4	Denkmäler	10
1.5	Bedarfsbegründung.....	10
1.6	Ziele und Entwicklung der Planung	11
2.	GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
2.4	Bauweise	12

2.5	Bauform.....	12
2.6	Äußere Gestaltung	12
2.7	Stellplätze, Garagen, Carports.....	15
2.8	Einfriedungen, Stützmauern	15
2.9	Sichtfelder	15
2.10	Grünordnung.....	16
2.11	Immissionsschutz	16
3.	VERFAHREN	16

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Veranlassung und Ziele

Der Marktgemeinderat Teisendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberteisendorf Südost I“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 91/5, 119/2 usw. sowie 107/2, 113, 172/2, 172/3, 236/6, 237 usw. (Teilflächen), Gemarkung Oberteisendorf beschlossen. Der Ursprungsbebauungsplan „Oberteisendorf Südost I“ stammt aus dem Jahr 1971 und wurde zuletzt im Jahr 2015 zum 42. Mal geändert. Über die Jahrzehnte entstanden zunehmend differenzierte baurechtliche Regelungen für die jeweiligen Parzellen. Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist es, die Zulässigkeiten neu zu ordnen und die baurechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße und sinnvollen Entwicklung im Ortsinneren von Oberteisendorf zu schaffen.

Das Ingenieurbüro Staller GmbH, Maxplatz 9, 83278 Traunstein, wurde mit der Bauleitplanung beauftragt.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Städtebauliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsinneren von Oberteisendorf. Das Umfeld ist geprägt von einer gemischten Nutzung aus Wohnbebauung, vereinzelt nicht störenden Gewerbebetrieben, Gebäuden für soziale Zwecke, einer Hofstelle und landwirtschaftlichen Grünflächen. Nördlich verläuft die Bundesstraße B 304.

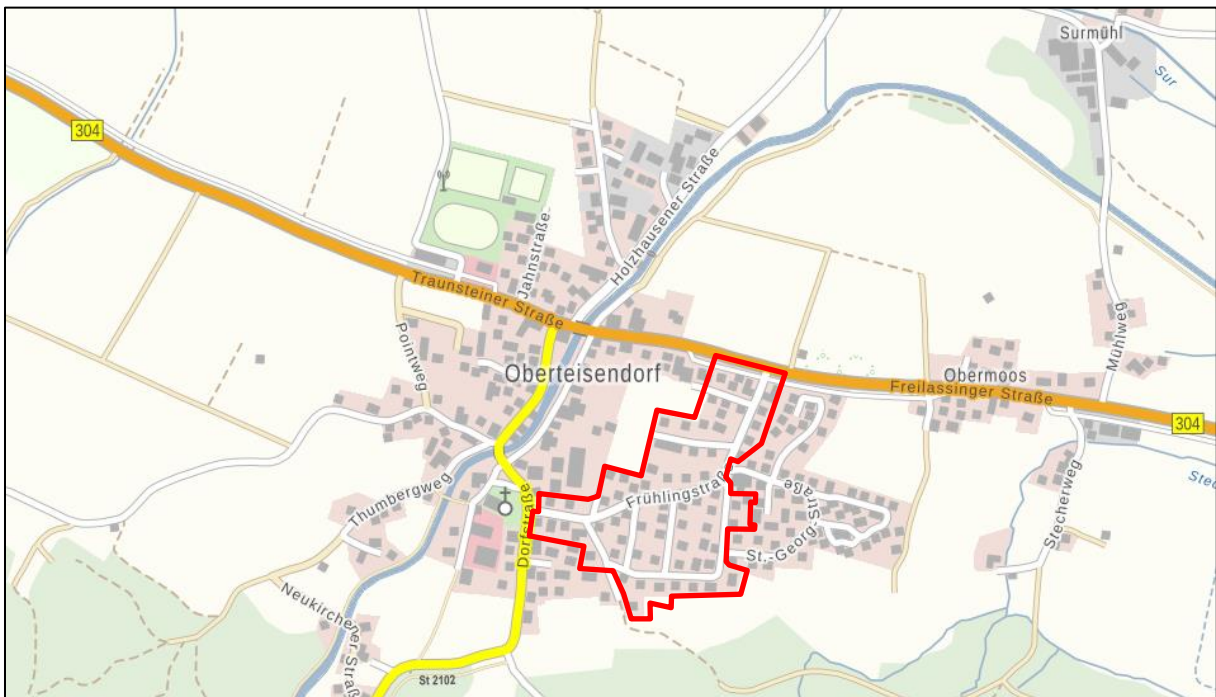


Abb. 1: Übersichtskarte Oberteisendorf mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

Die bisherige Entwicklung wurde bauleitplanerisch durch den Flächennutzungsplan von 2012 vorbereitet und durch den Bebauungsplan „Oberteisendorf Südost I“ aus dem Jahr 1971 mit diversen Änderungen städtebaulich geleitet.

1.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 91/5, 119/2, 120, 221, 222, 224, 224/1, 224/2, 225, 225/1, 226, 226/2, 226/3, 226/4, 227, 227/2, 227/3, 235/1, 235/3, 235/4, 235/8, 235/9, 235/10, 235/12, 235/13, 236, 236/3, 236/5, 236/7, 236/8, 238, 238/4, 238/6, 238/7, 238/8, 238/9, 238/10, 238/11, 238/12, 238/13, 240, 241, 241/1, 241/2, 241/3, 241/4, 297, 298, 298/1, 298/2, 299, 300, 301, 302/1, 303/1, 303/2, 303/3, 303/4, 303/5, 303/6, 303/7, 303/8, 303/9, 303/10, 303/11, 303/12, 303/13, 304/2, 304/3, 304/5, 304/6, 304/7, 304/16, 305/1, 305/2, 305/3, 305/6 und 305/88 sowie Teilflächen von 107/2, 113, 172/2, 172/3, 236/6, 237, 238/5, 303, 305/4, 312, 1210/2, 1210/3 und 1210/4 Gemarkung Oberteisendorf. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rd. 75.900 m².

1.2.3 Bestandssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße B 304 und innerörtliche landwirtschaftliche Grünfläche
- im Osten durch Wohnbebauung
- im Süden durch landwirtschaftliche Grünfläche
- im Westen durch die Dorfstraße St 2102, Wohn- und Gewerbegebäude sowie eine Hofstelle.

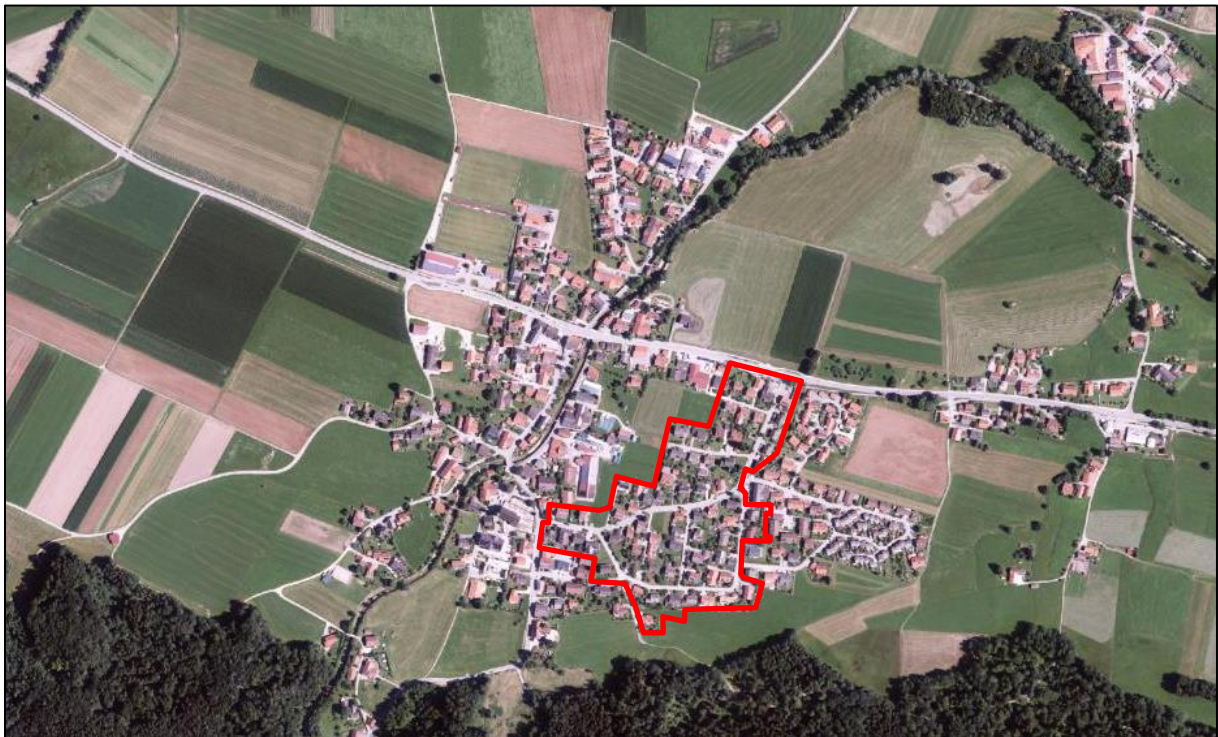


Abb. 2: Luftbildübersichtskarte mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberteisendorf Südost I“ aus dem Jahr 1971, zuletzt geändert im Jahr 2015.

1.2.5 Erschließung

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird nach § 30 Abs. 1 BauGB die gesicherte Erschließung vorausgesetzt.

1.2.5.1 Verkehr

Verkehrstechnisch schließt das Plangebiet im Westen an die Dorfstraße St 2102 und im Norden an die Freilassingener Straße B 304 an.

1.2.5.2 Trinkwasserversorgung

Die bestehende Trinkwasserversorgung ist durch einen Anschluss an das Wasserleitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Surgruppe sichergestellt.

1.2.5.3 Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung sind grundsätzlich entsprechende Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) vorzuhalten. Für künftige Baumaßnahmen sind die Löschwassermenge und die Leistungsfähigkeit des örtlichen Versorgungsnetzes zu prüfen. In der Erarbeitung des objekt-spezifischen Brandschutzkonzeptes sind die feuerschutztechnischen Belange mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

1.2.5.4 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)

Die bestehenden Schmutzwasserleitungen bleiben unverändert. Das gemeindliche Kanalnetz verläuft unter den Erschließungsstraßen und schließt im Norden und Osten des Geltungsbereichs an das weiterführende Netz in Richtung Kläranlage Teisendorf an. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert.

1.2.5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Flächen ist innerhalb der jeweiligen Parzelle durch die Grundstückseigentümer selbst zu gewährleisten.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Das ankommende Regenwasser kann z. B. zur Gartenbewässerung oder WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen §37 WHG zu berücksichtigen.

1.2.5.6 Energieversorgung

An den südlichen Rand des Geltungsbereichs führt eine oberirdische Mittelspannungsleitung, die unterirdisch bis zum Umformer am westlichen Rand des Geltungsbereichs weitergeführt wird. Die Stromversorgung ist über einen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz am Umformer sichergestellt.

1.2.5.7 Kommunikation

In den Erschließungsstraßen sind Kommunikationsleitungen der Versorgungsträger vorhanden und angebunden.

1.2.5.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Berchtesgadener Land.

1.2.6 Planunterlage

Basis der Planung stellt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Freilassing bzw. der Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München, dar.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Teisendorf wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als allgemeiner ländlichen Raum bewertet. Im LEP werden u.a. folgende Ziele formuliert:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermeiden werden.

Die Planung entspricht den Zielen des LEPs.

1.3.2 Regionalplan Südostoberbayern

Die Gemeinde Teisendorf ist dem Regionalplan Südostoberbayern zugeordnet. In den fachlichen Festlegungen zum Siedlungswesen wird u.a. formuliert:

- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden.
- Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

Teisendorf wird in der Raumstruktur als allgemeiner ländlicher Raum definiert (Karte 1). Belange und Themen der Siedlung und Versorgung, wie z.B. wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Überschwemmungsgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen oder beeinträchtigt (Karte 2). Andere Festlegungen und Ziele des Regionalplans Südostoberbayern wie Landschaft und Erholung werden nicht nachteilig beeinflusst (Karte 3). Das Plangebiet steht der übergeordneten Raumordnungsplanung nicht entgegen.

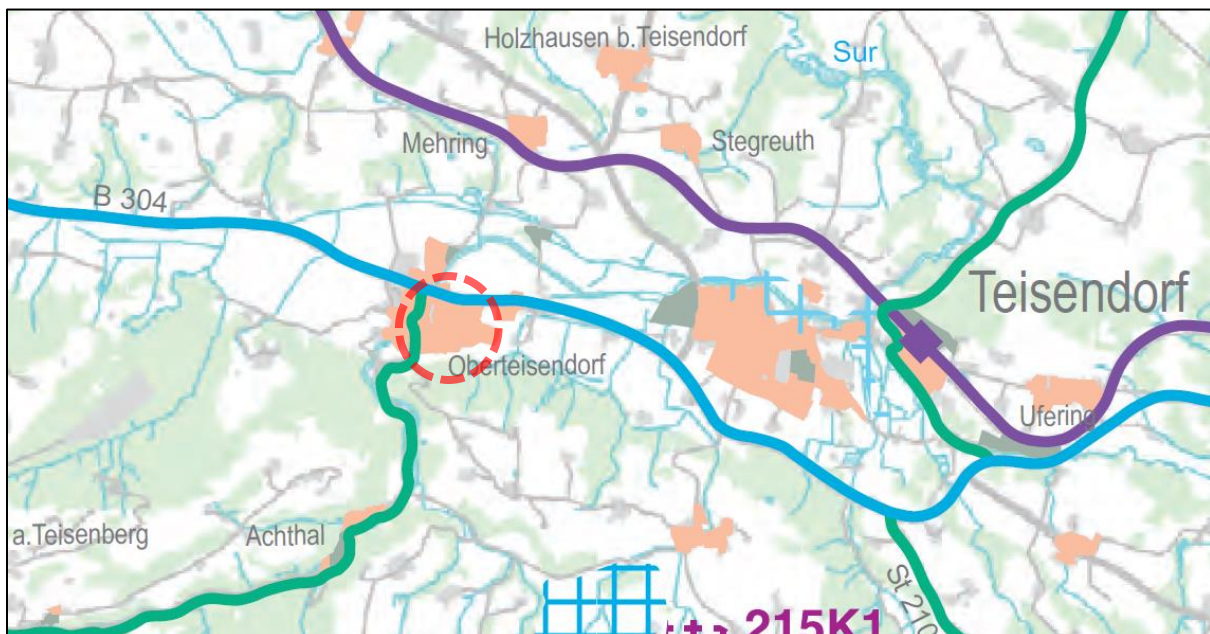


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2: Siedlung und Versorgung mit Plangebiet (Quelle: Regionaler Planungsverband 18 Südostoberbayern)

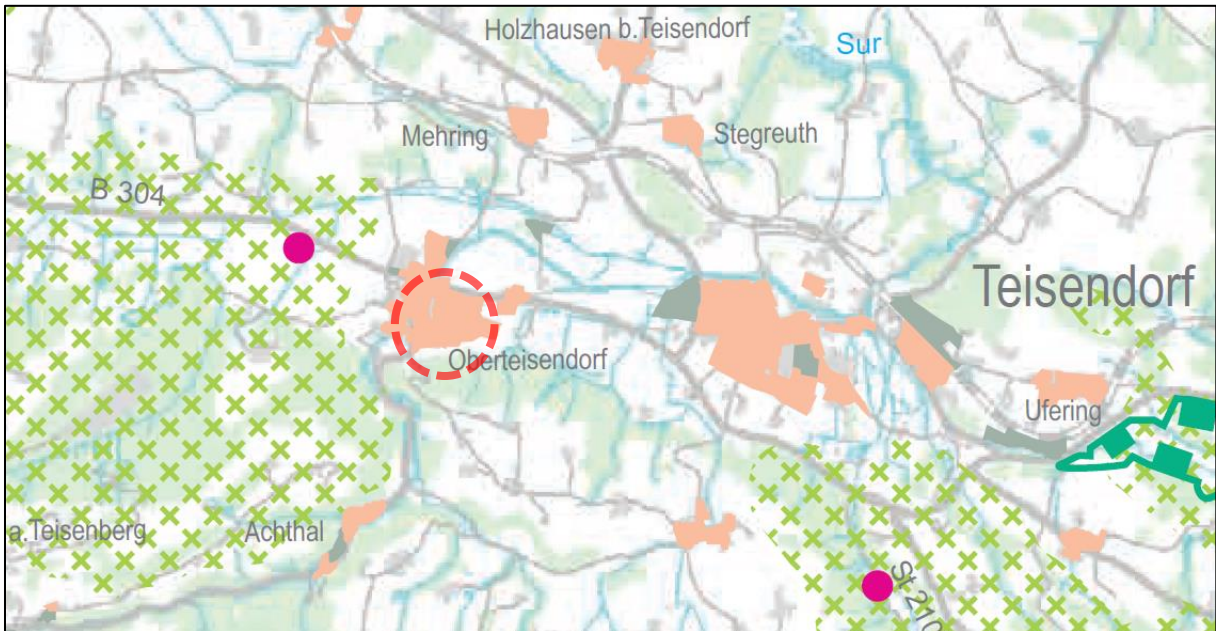


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Karte 3: Landschaft und Erholung mit Plangebiet (Quelle: Regionaler Planungsverband 18 Südostoberbayern)

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Teisendorf vom 04.06.2012, zuletzt geändert am 10.10.2016 stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet dar. Eine Parzelle wird auf einer Teilfläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Landwirtschaft dargestellt.

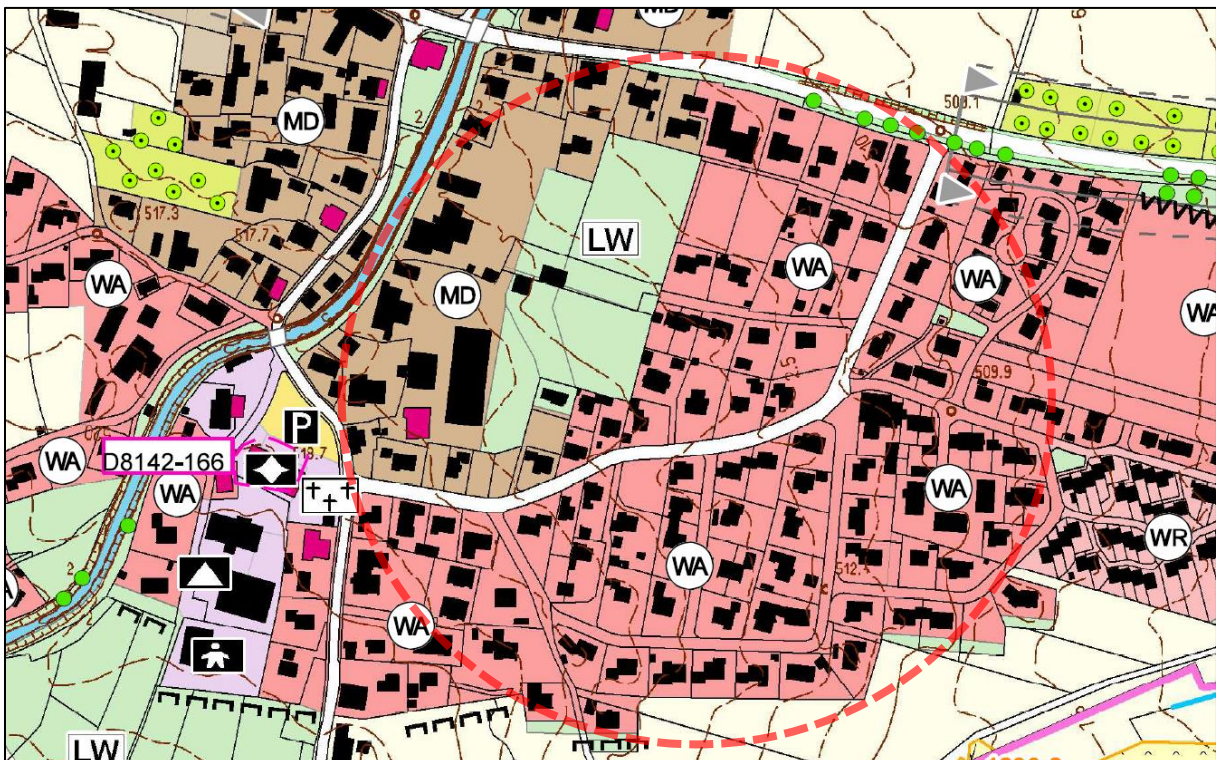


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebiet (Quelle: Gemeinde Teisendorf)

1.4 Untersuchungsrahmen

1.4.1 Geologie und Topographie

Den Angaben der geologischen Karte von Bayern zufolge befindet sich der Planungsbereich innerhalb einer geologischen Einheit von Bach- und Flussablagerungen, pleistozän bis holozän. Das Gestein ist aus Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel.

Gemäß der ingenieurgeologischen Karte von Bayern wird der Baugrund als Mischung von bindigen und nichtbindigen Lockergesteinen aus Ton, Schluff, Sand und Kies mit einer wechselhaft mittel bis hohen Tragfähigkeit beschrieben.

Das Gelände bzw. die Topographie im Planungsgebiet weist ein leichtes Gefälle von Südwest nach Nordost auf und liegt gemäß BayernAtlas auf einem Höhengniveau zwischen 518,50 m üNN bis 509,50 m üNN.

1.4.2 Hochwasser

Der Geltungsbereich ist im BayernAtlas nicht als Hochwassergefahrenfläche kartiert.

1.4.3 Schutzgebiete

Gemäß BayernAtlas befindet sich der Geltungsbereich im großflächigen Biosphärenreservat Berchtesgadener Land.

1.4.4 Denkmäler

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich folgende Baudenkmäler

- ehem. Bauernhaus als Mittertennhaus in der Dorfstraße 31
- ehem. Bauernhaus als Mittertennhaus in der Dorfstraße 35
- kath. Pfarrkirche St. Georg mit Bodendenkmal im Schulweg 3

Im Dorfzentrum befinden sich weitere Baudenkmäler

- ehem. Schul- und Mesnerhaus im Schulweg 7
- Wohnteil eines ehem. Bauernhauses im Schulweg 2
- Ehem. Bauernhaus mit Mittertenne in der Dorfstraße 24
- Ehem. Bauernhaus als Mittertennhaus in der Dorfstraße 16
- Wohnteil eines Bauernhauses in der Dorfstraße 4
- Gasthaus in der Traunsteiner Straße 1

Diese Denkmäler sind außer Sichtweite des Geltungsbereichs.

1.5 Bedarfsbegründung

Der Ursprungsbebauungsplan „Oberteisendorf Südost I“ stammt aus dem Jahr 1971 und wurde zuletzt im Jahr 2015 zum 42. Mal geändert. Über die Jahrzehnte entstanden zunehmend differenzierte baurechtliche Festsetzungen für die jeweiligen Parzellen. Die neuen Festsetzungen sollen die Zulässigkeiten vereinheitlichen und einer geregelten Nachverdichtung

bestehender Wohnbauflächen dienen. Um eine strukturierte Entwicklung innerhalb des Gebiets vorzugeben, ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

1.6 Ziele und Entwicklung der Planung

Auf den überwiegend bereits bebauten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die städtebauliche Entwicklung neu geregelt werden. Grundidee ist im Sinne des verantwortungsvollen Umgangs mit Flächen eine zeitgemäße Nachverdichtung bestehender Baulandflächen, die dem Gebietscharakter entspricht.

Entwicklungspotential für das Gebiet besteht in der überbaubaren Fläche und im Maß der baulichen Nutzung. Hierfür sind die Baufenster, GRZ, GFZ und Wandhöhe neu festzulegen sowie die Zahl der zulässigen Wohnungen neu aufzunehmen.

Gebäudegeometrie und Dachform der geplanten Bebauung leiten sich aus dem Bestand und der Umgebung ab. Die angestrebte Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans so gestaltet, dass sie sich harmonisch in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügt.

2. GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

In Orientierung am bestehenden Bebauungsplan wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Kleinere Bereiche sind als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO oder als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Baufenster (Baugrenze) sind die im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) maximal zulässig. Zur Ermittlung der GRZ werden erdüberdeckte Anlagen, die mit der Konstruktionsoberkante mind. 50 cm unter der Geländeoberfläche liegen, sowie die Flächen von unüberdachten Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen nicht mitgerechnet.

Mit den Festsetzungen werden die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein Dorfgebiet (MD) und ein Mischgebiet (MI) eingehalten.

Dem Gebietscharakter entsprechend sind als Haustypen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Eine integrierte und mit Wohnräumen überbaute Garage wird erlaubt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem über die seitliche Wandhöhe (WH) definiert. Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens von Hauptgebäuden darf maximal 0,30 m über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße.

Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei. Darüber hinaus wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Zahl der Wohnungen festgesetzt. Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude werden durch die Baugrenzen im Planteil des Bebauungsplans eindeutig definiert. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter Berücksichtigung des Art. 6 Abs. 7 BayBO über die Baugrenzen hinaus zulässig.

2.4 Bauweise

In Orientierung am Bestand gilt die offene Bauweise.

2.5 Bauform

Als Baugrundrissform für Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um ein Viertel länger ist als die Breitseite. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

2.6 Äußere Gestaltung

Für alle Hauptgebäude sind gleichmäßige Satteldächer mit durchgehender Firstlinie und einer Dachneigung zwischen 22 ° und 28 ° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit naturroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zu erfolgen.

Dachgauben sind als Giebel-, Walm-, Spitz-, Schlep- oder Flachdachgaube erlaubt. Je Gebäude ist eine Form zulässig. Die Dachgauben dürfen je Längsseite mit einer Breite von insgesamt maximal einem Drittel der Hauslänge errichtet werden und dürfen die gesetzlichen Abstandsflächen nicht überschreiten. Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauerwerks an der Längsseite. Die Gesamtlänge aller Dachgauben je Längsseite ist auf maximal 5,00 m begrenzt. Die Ansichtsfläche pro Dachgaube (vertikale äußere Ansicht) darf nicht mehr als 6,50 m² betragen. Die maximale Höhe der Dachgaube darf 2,50 m nicht überschreiten. Dachgauben sind deutlich von First und Traufe abzusetzen, indem die Oberkante der Dachgauben die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 0,30 m unterschreitet. Die Dachneigung der Giebel-, Walm- und Spitzgauben muss zwischen 27° und 47° betragen. Schlep- und Flachdachgauben müssen eine Dachneigung von mindestens 15° aufweisen. Flachdachgauben sind mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig. Fledermaus-, Segment-, Tonnen- und Trapezgauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls unzulässig.

Berechnungsbeispiel zu Dachgauben (ohne Abstandsflächen):

Beispiel 1:

Ein Gebäude ist 12,00 m lang. Somit darf die Länge einer Dachgaube max. $12,00 \text{ m} / 3 = 4,00 \text{ m}$ je Längsseite betragen. Zulässig wäre auch die Aufteilung auf beispielsweise zwei Dachgauben mit je einer Länge von 2,00 m.

Beispiel 2:

Ein Gebäude ist 18,00 m lang. Die Berechnung für die Länge einer Dachgaube lautet $18,00 \text{ m} / 3 = 6,00 \text{ m}$. Hier greift nun die Höchstgrenze von 5,00 m. Die Länge einer oder mehrerer Dachgauben je Längsseite darf somit insgesamt maximal 5,00 m betragen.

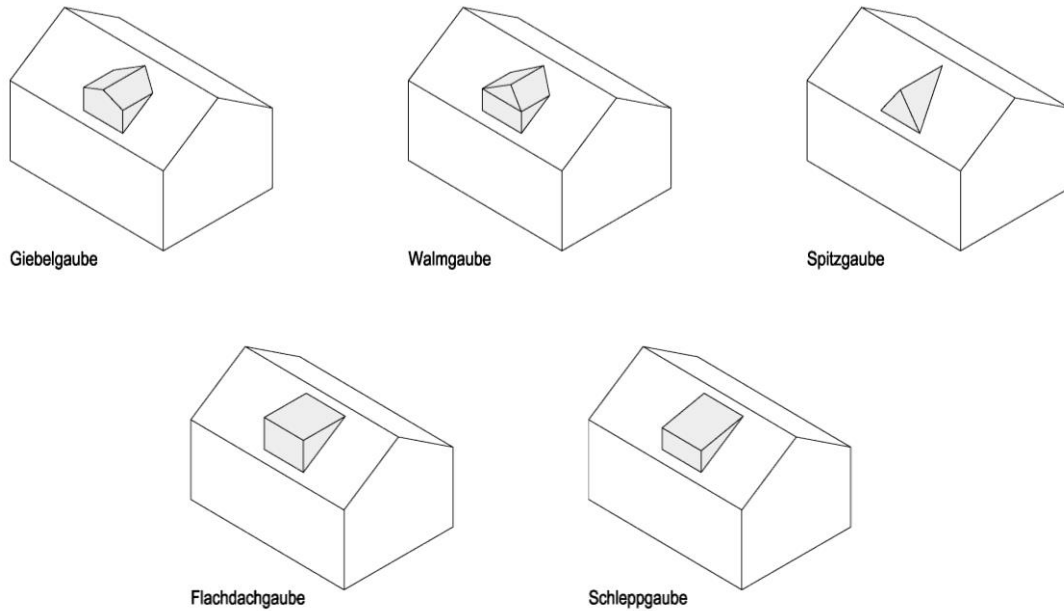


Abb. 6: Zulässige Gaubenformen

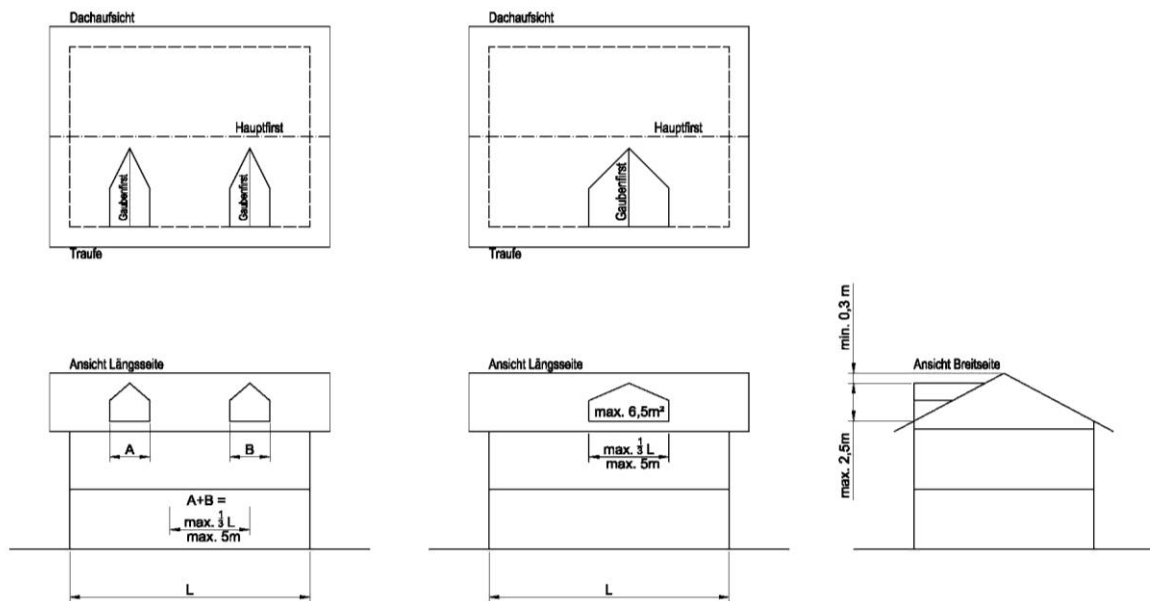


Abb. 7: Erläuterungsschema Dachgauben

Quer- oder Zwerchgiebel sind zulässig. Je Gebäude ist eine Form erlaubt. Sie dürfen bei Gebäuden mit maximaler seitlicher Wandhöhe von 6,40 m an einer Längsseite, bei Gebäuden mit maximaler seitlicher Wandhöhe von 5,20 m an beiden Längsseiten des Gebäudes errichtet werden. Die Breite darf je Längsseite insgesamt maximal ein Drittel der Hauslänge betragen und die gesetzlichen Abstandsflächen dürfen nicht überschritten werden. Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauerwerks an der Längsseite. Der Quergiebel darf mit einer Tiefe von maximal 3,00 m errichtet werden und ist aus der Traufe heraus zu entwickeln. Die Tiefe ist rechtwinklig zur Traufseite des Gebäudes in Richtung des geplanten Querfirstes von Maueraußenkante zu Maueraußenkante zu bemessen. Der Querfirst von Quer- oder Zwerchgiebel darf den Hauptfirst höhenmäßig nicht überragen. Die Dachneigung muss zwischen 27 ° und 42 ° betragen.

Eine Kombination von Quer- oder Zwerchgiebel mit einer Dachgaube an einem Gebäude ist unzulässig.

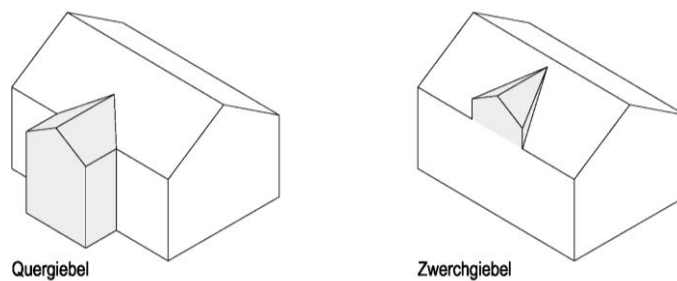


Abb. 8: Zulässige Giebelformen

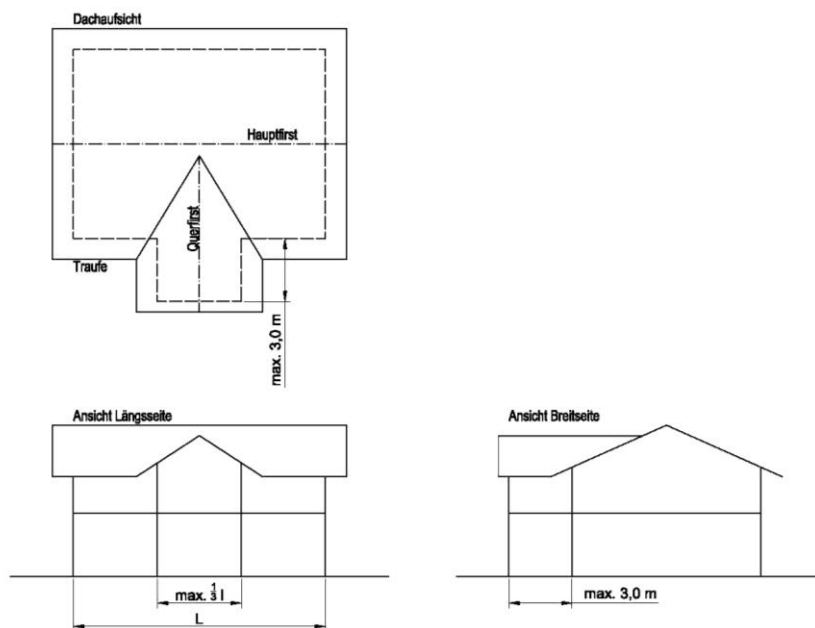


Abb. 9: Erläuterungsschema Quergiebel

Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Sattel- oder Flachdach zulässig. Angebaute Garagen sind auch mit Pultdach erlaubt. Bei Sattel- und Pultdächern sind Material und Farbe der Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Dachneigung von Satteldächern ist bis zu 8° flacher als das dazugehörige Hauptgebäude zulässig. Die Dachneigung von Pultdächern darf bis zu 16° betragen. Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm auszuführen.

Alle Gebäude und Bauteile sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Die Fassaden inkl. Tür- und Fensteröffnungen sind ortsüblich zu gestalten. Die Fassadenflächen sind aus Naturstein, Beton oder Putz in hellen, natürlichen und ortstypisch angepassten Farbtönen zu gestalten. Naturbelassene Holzverschalungen ohne Farbanstrich sind ebenfalls zugelassen. Nicht erlaubt sind Fassadenverkleidungen aus Blech, Kunststoff oder ähnlichem Material. Für untergeordnete Bauteile wie Verbindungsteile oder Abdichtungselemente sind andere Materialien zulässig. Grelle Farben sind nicht zugelassen.

2.7 Stellplätze, Garagen, Carports

Im Dorfgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen unzulässig.

Vor Garagen ist eine Aufstellfläche mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten. Diese Fläche darf nicht durch Zäune, Tore, Ketten oder Ähnlichem versperrt werden.

Stellplätze sowie Vorplätze von Garagen oder Carports und deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen (Schotter, Pflaster). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung des Marktes Teisendorf festgelegt.

2.8 Einfriedungen, Stützmauern

Im Bereich der Parzellen 15, 16 und 19 bis 25 dürfen Einfriedungen entlang der Freilassingstraße (B 304) sowie entlang der Frühlingstraße eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Im Übrigen sind im gesamten Baugebiet Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit auszubilden.

Alle Einfriedungen sind optisch zurückhaltend und schlicht zu gestalten. Durchgehende Mauerwerke sind nicht gestattet.

Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 1,00 m Höhe sind unzulässig.

2.9 Sichtfelder

Die Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, wie baulichen Anlagen, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m, gemessen ab Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

2.10 Grünordnung

Alle im Bebauungsplan liegenden privaten Grünflächen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens ist je 300 m² Fläche des Baugrundstücks ein hochstämmiger Obstbaum im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater an geeigneter Stelle zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

2.11 Immissionsschutz

In der westlichen Abschlusswand von Wohnräumen im Gebäude auf Parzelle 4a und 4b sind zum Schutz vor Gerüchen aus dem bestehenden Rinderstall auf dem Nachbargrundstück Flur Nr. 91 Fenster oder andere Öffnungen nur zulässig, soweit sie nur der Belichtung der Wohnräume dienen und nicht zu öffnen sind. Die Belüftung der Wohnräume ist durch technische Maßnahmen (z.B. Lüftungsgerät mit Aktivkohlefilter zur Filterung von Gerüchen und Schadgasen u.a.) sicherzustellen.

3. VERFAHREN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den

Thomas Gasser, Erster Bürgermeister