

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan „Holzhausen Mitte“

Die Marktgemeinde Teisendorf erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- folgende

SATZUNG

§ 1

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Holzhausen – Mitte“ gilt der vom Architekturbüro Heinz Fritsche, Rückstetten, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Planfassung vom 4.7.2005, der Bestandteil dieser Satzung ist.

I. Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Planbereich wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Oberflächenwasser
Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist so weit wie möglich zu versickern.
3. Sichtdreiecke
Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzung die Straßenkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Bei der Bebauung und Gestaltung der privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden.
5. Hinweise
Immissionsschutz
Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen und gegebenenfalls auch an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit erfolgen, zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an den Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls solche Arbeiten notwendig sind.

II. Zusätzliche Festsetzungen für den Geltungsbereich östlich der Kreisstraße (Flst.Nr. 258/3), Bauflächen Nr. 1 – 3 (qualifizierter Bebauungsplan):

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude
Pro Gebäude dürfen maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden. Doppelhäuser sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baufläche Nr	GRZ	GFZ	GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der zulässigen Geschosse (Z)	maßgebende Grundstückfläche m ²
1	0,12	0,24	0,25	II als Höchstgrenze	1.145
2	0,17	0,34	0,32	II als Höchstgrenze	889
3	0,21	0,42	0,40	II als Höchstgrenze	639

3. Der fertige Fußboden des Erdgeschosses darf maximal 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante der zugehörigen Verkehrsfläche zu liegen kommen. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage der Hauptgebäude ist der Schnittpunkt der Mittelachse der Gebäudeseite, die der Strasse zugewandt ist, mit dem Rand der Fahrbahn. Bei Geländeabfall ist das Gelände dem natürlichen Geländeverlauf entsprechend anzupassen. Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 0,80 m sind unzulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)4.1. Bauweise und Baugrenzen

Für das Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig. Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, dürfen Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten. Bei erdgeschossigen Wintergärten darf die Baugrenze bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn die überbaute Fläche nicht mehr als 15 m² beträgt. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

4.2. Nebenanlagen

Freistehende Nebengebäude, die eine Grundfläche von 15 qm und eine Wandhöhe von 2,50 m über OK Gelände nicht überschreiten, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Je Baufläche ist 1 Nebengebäude zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Baugrundriss der Hauptgebäude ist ein Rechteck, dessen Längsseite mind. 1/5 länger als seine Breitseite ist. Der First muss parallel zur Längsseite verlaufen.

6. Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe für die Hauptgebäude wird auf 6,30 m, bei den Garagen auf max. 3,00 m festgesetzt.

Soweit ein Gebäude mit Kniestock errichtet wird, beträgt die max. Wandhöhe 4,40 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von Oberkante Rohdecke Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauerwerk mit der Oberkante der Sparren an der Traufe.

Bei Gebäuden mit einer Decke über dem zweiten Vollgeschoss ist für die Oberkante der Fußpfette ein maximales Maß von 0,40 m über der Oberkante dieser Rohdecke zulässig.

7. Dachaufbauten

Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Aus der Traufe entwickelte Quer- und Standgiebel sind nur bei Kniestockhäusern an der Längsseite bis zu einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge und einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig.

Die Baugrenze darf dabei um max. 3 m überschritten werden.

Die Dachneigung der Quer- und Standgiebel darf 5° steiler sein, als die des Hauptdaches.

8. Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Oberflächen der Stellplätze, der Garagenzufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen. (Splitttrasen, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine).

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Auf den Bauflächen Nr. 1 – 3 sind nur sonstige Wohngebäude gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO zulässig. Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 4 – 7 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine unzulässigen Störungen des angrenzenden Kurgebietes entstehen.
10. Gestalterische Festsetzungen
- 10.1 Dachform / Dachneigung
Die zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude wird auf 22° - 28° festgesetzt.
- 10.2 Dacheindeckung/Dachüberstände
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude und der Garagen hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Bei untergeordneten Bauteilen sind auch Blech und Glaseindeckungen zulässig.
Die Dachüberstände haben sich nach der umliegenden Bebauung bzw. den Proportionen des Gebäudes zu richten.
- 10.3 Einfriedungen
Die Einfriedungshöhe ist bis maximal 1,20 m zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen innerhalb von Sichtdreiecken. Entlang der Straße dürfen die Grundstücke nur mit Holzzäunen oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen eingefriedet werden. Betonsockel, Mauern und geschlossene Verbretterungen sind als Einfriedung an allen Grundstücksgrenzen untersagt.
- 10.4 Versorgungsleitungen
Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Der Bauantrag der Baufläche Nr. 2 ist dem Stromversorger (E-ON) zur Überprüfung der Sicherheitsabstände vorzulegen. Alle technischen Auflagen zur Stromversorgung (Kabelverlegung, Mindestabstände, Sicherheitszonen usw.) sind vom Bauherrn zu beachten.

Hinweise

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärm- sanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutzerrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

§ 2

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Teisendorf, den 1.9.2005
Markt Teisendorf

Schießl
1. Bürgermeister

