

A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1. GRENZEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

2. ART UND MASS DER NUTZUNG

- MD** Dorfgebiet
- SO** Sondergebiet (für Kur und Erholungseinrichtungen)
- 2.1 ART UND MASS DER NUTZUNG FÜR DEN QUALIFIZIERTEN TEILBEREICH**
 - St** Parkplatz für Kur und Erholungseinrichtungen
 - GRZ 0,28** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,28
 - GFZ 0,43** max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,43
 - II** zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
 - WH** 6,20 m max. Wandhöhe, gemessen von Rohfußboden Erdgeschoss, bis Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauerwerk mit der Oberkante des Sparren an der Traufe.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN FÜR DEN QUALIFIZIERTEN TEILBEREICH

- nur Einzelhäuser (als Wohngebäude) zulässig
- Pro Parzelle sind maximal zwei Wohnheiten zugelassen.
- Baugrenze

Solten die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BoyB0 erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, dürfen auch nicht untergeordnete Gebäude Teile wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschreiten. Dies gilt auch für erdgeschosshohe Wintergärten bis zu einer max. Grundfläche von 15 qm.

4. BAUFORM FÜR DEN QUALIFIZIERTEN TEILBEREICH

- Frischrichtung zwingend
- Baugrundriß der Hauptgebäude: Rechteck, dessen Längsseite mind. 1/4 länger als die Breitseite ist; der First muß parallel zur Längsseite verlaufen.
- Dachform: nur Satteldach mit einer Dachneigung von 23 - 28 Grad
- Dachhautarten: Dachgärten und negative Dachanschlüsse sind nicht zulässig. Aus der Traufe entwickelte Quer- oder Ständerdächer sind erlaubt, wobei die max. Breite 1/3 der Gebäudelänge betragt. Die Dachneigung der Quer- und Ständerdächer darf 5 Grad stellen sein, die Dachneigung des Hauptdaches. Die Tiefe der Quer- und Ständerdächer darf max. 3,0 m betragen.
- Dachbedeckung: rote Dachziegel

5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE FÜR DEN QUALIFIZIERTEN TEILBEREICH

- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Innenhalb der für Garagen vorgesehenen Flächen dürfen Garagen und deren Nebenräume sowie die damit verbundenen Eingangsbauten eine bebauete Fläche von max. 50 qm nicht überschreiten. Offene Eingangsüberdachungen zählen nicht zu dieser Fläche. Die Länge der Garagen an der Grundstücksgrenze darf 8,0 m nicht überschreiten. Die für das Grundstück festgesetzte Grundflächenzahl darf dabei ebenfalls nicht überschritten werden.
- Je Wohninheit sind 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Die Oberflächen der Stellplätze, der Garagenzufahrten und Zugänge sind wasser-durchlässig auszuführen. (Spilttrotten, Pflaster mit Rosenfluge oder Rasengittersteine).
- Freistehende Nebengebäude, die eine Grundfläche von 15 qm und eine Wandhöhe von 2,50 m nicht überschreiten, dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn das Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird und die Gestaltung der örtlichen Bauweise entspricht (Satteldach, Holzboiweise, Holz- oder Planeneindeckung usw.)
- Innenhalb der Ortsrandengrenzung sind freistehende Nebengebäude nicht zulässig.

6. ENFRIEDUNGEN FÜR DEN QUALIFIZIERTEN TEILBEREICH

- Einfriedungshöhe: max. 1,0 m db Fahrbahnoberkante
- Entlang der Straße dürfen die Grundstücke nur mit Holzzäunen oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen eingefriedet werden.
- Belensockel, Mauern und geschlossene Verkleidungen sind als Einfriedung an allen Grundstücksgrenzen untersagt.

7. SICHTBECKE

Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Beflaggung der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnanlaufes um nicht mehr als 0,80 m überagen. Eberswenig dürfen dort geneigungs- und anzeigefreie Baulen oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

8. VERKEHRSEFLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsflächen (Bestand nach Objektivplan der Marktgemeinde)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Privatstraße

9. GRUNDORDNUNG FÜR DEN QUALIFIZIERTEN TEILBEREICH

- Ausgleichsflächen und Maßnahmen -
- (§ 10 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- standortthermische Baumpflanzung zwingend im Einvernehmen mit dem Kreisforstberater
- zu erhaltende heimische und standortgerechte Bäume
- Anpflanzung von standortthermischen Bäumen und Sträuchern als Ortsrandengrünung und Eingrünung der Baugrundstücke im Einvernehmen mit dem Kreisforstberater.
- Pro Bauparzelle mind. 2 hochstammige Obstbäume.

10. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE FÜR DEN QUALIFIZIERTEN TEILBEREICH

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens der baulichen Anlagen in Bezug auf das Baugrundstück erfolgt in der Anlage 1 zur Satzung. Die darin gemachten Angaben über die Höhenlage der Gebäude sind von den Bauherren einzuhalten und beim Bauantrag durch Geländeschnitte nachzuweisen. Geringfügige Abweichungen (-20 cm bis +10 cm) sind nur im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung möglich. Sie sind in jedem Fall vorher abzustimmen.

11. HINWEISE FÜR DEN QUALIFIZIERTEN TEILBEREICH

- Stromversorgung: Alle technischen Auflagen zur Stromversorgung (Kabelverlegung, Mindestabstände usw.) sind von Bauherren zu beachten.
- Immissionen: 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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Errichtung von Lärmschuttmassnahmen durch den Straßenbaubehörden können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrsschutz-Erstellungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

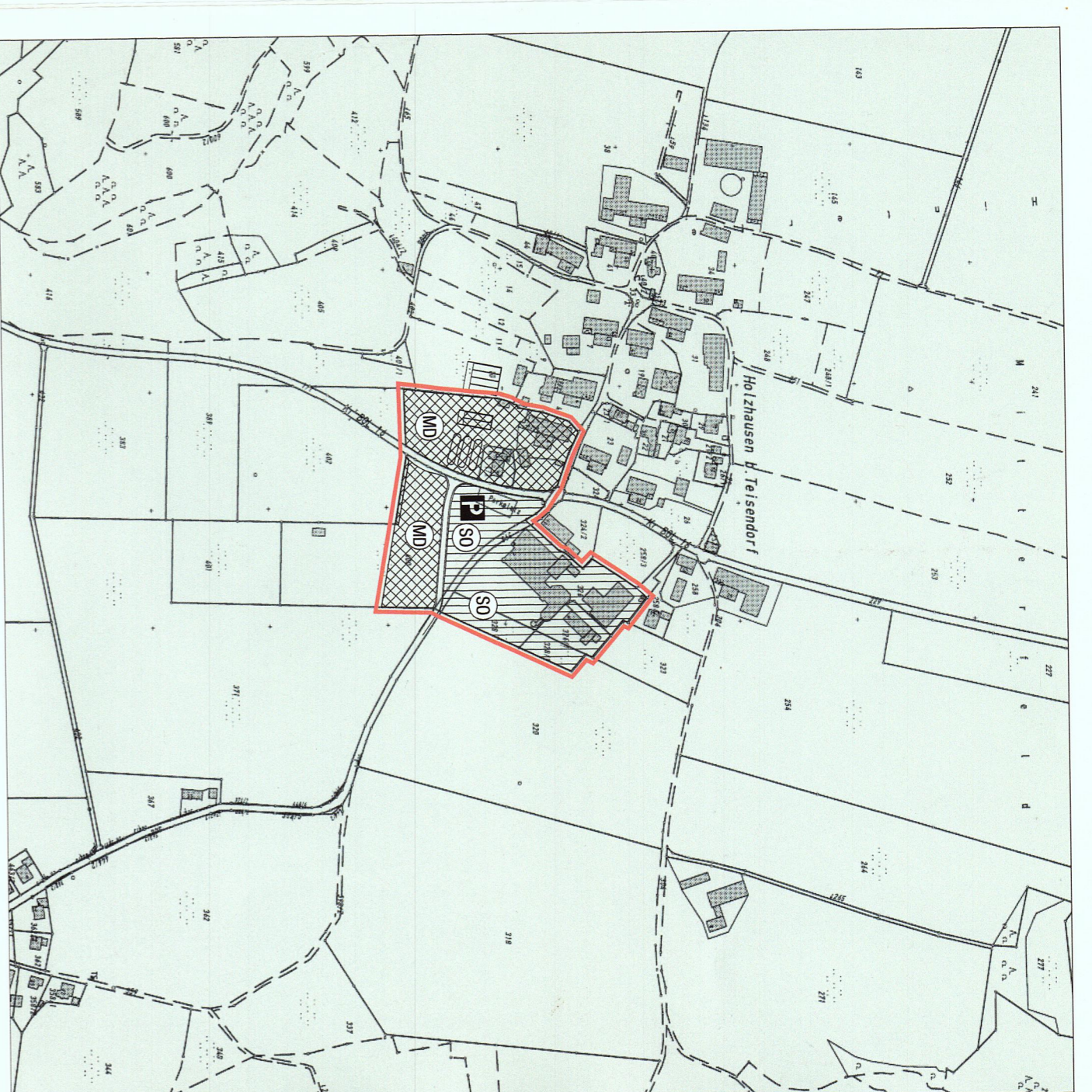
Markt Teisendorf, den 2. Mai 2003

Teisendorf, den 2. Mai 2003



B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für Grundstücksteilung
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Flurstücksnummer (z.B. 100/10)
- Maßzahl in Metern (z.B. 4,0 m)
- Parzellennummer (z.B. Nr. 3)
- (fortlaufende Nummerierung der Grundstücke)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Private Parkfläche bestehend und unverändert



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

MARKTGEMEINDE TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENEN LAND

BEBAUUNGSPLAN "HOLZHAUSEN - SÜD" M. 1:1000

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Bundesgesetzes (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BoyB0) diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat Teisendorf hat in der Sitzung am 8.4.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2002, ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2002 hat in der Zeit vom 20.10.2002 bis 20.11.2002 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 9.12.2002 hat der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am 15.11.2002, wurden die Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 15.11.2002, beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.7.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB + 2.7.2003 - 16.7.2003 bis 16.2.2003 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Teisendorf hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 17.2.2003 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.5.2003, gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Teisendorf, den 26.5.2003



Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Teisendorf, den 13.8.2003



ARCHITECT: DR. HENZ FRITSCHE 2002
TEISENDORF, DEN 26. MAI 2003