



MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

Die Gemeinde Teisendorf erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 BauGB, Art. 91 BayBO und Art. 23 BayGO und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

§ 1

Für das Gebiet "M E H R I N G N O R D" gilt der vom Architekten Heinz Fritsche in der Fassung vom 16.12.92 gefertigte Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Für die im Geltungsbereich ausgewiesenen Grundstücke wird eine Nutzung als "A L L G E M E I N E S W O H N G E B I E T" (§ 4 BauNVO) festgelegt.

§ 3

1. Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Für Baugrenzen überschreitende untergeordnete Bauteile wie Kamine, Fassadengliederung, Erker, Balkone, Vordächer, Eingangsüberdachungen etc. können gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Überschreitungen bis zu einer Tiefe von 1 m zugelassen werden.
3. Untergeordnete Nebenanlagen wie Sichtschutzmauern oder Pergolen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Gestaltung muß den baurechtlichen Festsetzungen entsprechen.
4. Querfirste oder Zwerchgiebel werden grundsätzlich zugelassen. Sie dürfen jedoch nur an der Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von maximal einem Drittel der Hauslänge und einer Tiefe von maximal 3.0 Metern errichtet werden. Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauerwerkes an der Längsseite. Die Tiefe von 3 Metern ist rechtwinkelig zur Traufseite des Gebäudes in Richtung des geplanten Querfirstes von Mauer - Außenkante zu Mauer - Außenkante zu bemessen. Die Traufen müssen sich auf gleicher Höhe befinden. Der Einbau von Dachgauben ist unzulässig.
- ~~5. Die Errichtung von Wochenendhäusern, Sommerhäuschen, Blechhütten, Gewächshäusern, Wellblechgaragen und Bauwerken von ähnlicher, untergeordneter Bedeutung, auch soweit sie nicht genehmigungspflichtig wären, ist untersagt.~~

*Mr. 5 geändert durch 1. Änderungssatzung vom 6.10.97 - rechtskr. mit 18.11.97
(s. Anlage)*

Markt Teisendorf

l.A. *Wanner*

§ 4

1. Als Baugrundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $1/4$ länger ist als die Breitseite.
2. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt $23^\circ - 27^\circ$.
3. Bei allen Gebäuden darf die Wandhöhe 4.70 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für dieses Maß gelten die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
4. Die Dächer sind mit rotem Deckmaterial (Ziegel) einzudecken.
5. Zier- und Manierputze, sowie Fassadenverkleidungen aus Blech, Kunststoff, Asbestzementplatten oder ähnlichem Material sind nicht erlaubt. Die traufseitigen Wandflächen bei Kniestockhäusern sollten im Bereich des Kniestockes eine Bretterverschalung erhalten. Alle übrigen Fassadenverkleidungen sind mit dem Kreisbaumeister und der Gemeinde abzustimmen.

§ 5

1. Freistehende Nebengebäude (Garagen, Holzlegern) sind innerhalb der im Plan eingezeichneten überbaubaren Flächen zu errichten und haben sich in Form und Größe dem Hauptbau anzupassen.
2. Die Errichtung von freistehenden Kleintierställen ist unzulässig.

§ 6

1. Einfriedungen an oder entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nach dem im Plan angegebenen Verlauf als farblich unauffällige Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von 1 m einschl. Sockel zu errichten und sollten mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinterpflanzt werden.
Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau zu erfolgen.
2. Die sonstigen Einfriedungen können als farblich unauffällige Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von ebenfalls 1 m einschl. Sockel errichtet werden. Dabei soll ebenfalls eine Hinterpflanzung mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern erfolgen.
Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau zu erfolgen.
3. Die Sockel dürfen nicht höher als 0,15 m sein. Einfriedungen und deren Sockel müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen. Bei einer Verbretterung darf keine geschlossene Fläche entstehen.

§ 7

Die Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung, wie bauliche Anlagen, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0.80 m - gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte - freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2.50 m Höhe.

§ 8

Alle im Bebauungsplan liegenden privaten Grünflächen, sowie die Gartenflächen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Mindestens ist jedoch je 300 qm Fläche des Baugrundstückes an geeigneter Stelle ein halbstämmiger Obstbaum bodenständiger Art zu pflanzen.

Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau zu erfolgen.

§ 9

Gemäß Art. 89 Abs. 1 Ziffer 10 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dem Bepflanzungsgebot des § 8 zuwiderhandelt.

§ 10

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

§ 11

Vor jeder Garage muß ein befestigter Stellplatz mit einer Tiefe von mindestens 5.0 m errichtet und dauerhaft unterhalten werden. Die Zufahrt zu diesem Stellplatz darf nicht durch Zäune, Tore, Ketten oder Ähnliches versperrt werden.

Zusätzlich zu den Stellflächen vor den Garagen hat jeder Grundstückseigentümer einen weiteren PKW - Stellplatz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Oberfläche dieses Stellplatzes sollte wasserdurchlässig ausgeführt werden. (Splitttrasen, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine.)

§ 11

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Teisendorf, den 16. Feb. 1993



Lindner
Lindner
1. Bürgermeister