

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan „STEGREUTH“

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 die Grundstücke Flst. Nr. 362 (Teilfläche), 443 (Teilfläche) und 437 (Teilfläche) Gemarkung Holzhausen sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen in Stegreuth, gilt der vom Architekturbüro Heinz Fritsche, Rückstetten, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Planfassung vom 18.01.2005, zuletzt geändert am 1.9.2005, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende textliche Festsetzungen:

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

Das gesamte Bauland der Parzellen 1 – 25 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Baufl. Nr.	GRZ	GFZ	GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO	Zahl der Geschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)	maßgebende Grundstücksfläche m ²	Wandhöhe
1	0,17	0,34	0,36	IHK (zwingend)	665	s. § 2 Ziff. 11.2
2	0,17	0,34	0,38	IHK (zwingend)	638	s. § 2 Ziff. 11.2
3	0,18	0,36	0,32	IHK (zwingend)	621	s. § 2 Ziff. 11.2
4	0,12	0,24	0,31	IHK (zwingend)	923	s. § 2 Ziff. 11.2
5	0,18	0,36	0,31	IHK (zwingend)	723	s. § 2 Ziff. 11.2
6	0,20	0,40	0,32	II (zwingend)	663	s. § 2 Ziff. 11.2
7	0,19	0,38	0,32	II (zwingend)	688	s. § 2 Ziff. 11.2
8	0,23	0,46	0,39	II (zwingend)	583	s. § 2 Ziff. 11.2
9	0,20	0,40	0,31	II (zwingend)	667	s. § 2 Ziff. 11.2
10	0,17	0,34	0,31	II (zwingend)	773	s. § 2 Ziff. 11.2
11	0,20	0,40	0,35	II (zwingend)	651	s. § 2 Ziff. 11.2
12	0,19	0,38	0,43	IHK (zwingend)	591	s. § 2 Ziff. 11.2
13	0,19	0,38	0,33	IHK (zwingend)	593	s. § 2 Ziff. 11.2
14	0,20	0,40	0,34	II (zwingend)	673	s. § 2 Ziff. 11.2
15	0,17	0,34	0,38	II (zwingend)	775	s. § 2 Ziff. 11.2
16	0,18	0,36	0,29	II (zwingend)	953	s. § 2 Ziff. 11.2
17	0,12	0,24	0,24	II (zwingend)	1.168	s. § 2 Ziff. 11.2

Baufl. Nr.	GRZ	GFZ	GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO	Zahl der Geschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)	maßgebende Grundstücksfläche m ²	Wandhöhe
18	0,15	0,30	0,30	II (zwingend)	917	s. § 2 Ziff. 11.2
19	0,16	0,32	0,30	II (zwingend)	763	s. § 2 Ziff. 11.2
20	0,22	0,44	0,33	II (zwingend)	628	s. § 2 Ziff. 11.2
21	0,21	0,42	0,36	II (zwingend)	645	s. § 2 Ziff. 11.2
22	0,17	0,34	0,29	II (zwingend)	769	s. § 2 Ziff. 11.2
23	0,17	0,34	0,31	II (zwingend)	793	s. § 2 Ziff. 11.2
24	0,20	0,40	0,41	II (zwingend)	451	s. § 2 Ziff. 11.2
25	0,21	0,42	0,41	II (zwingend)	426	s. § 2 Ziff. 11.2

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. 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. Dies gilt auch für erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m und einer max. Länge von 5 m. 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, wobei je Grundstück nur 1 derartiges Gebäude zulässig ist. Insoweit dürfen die festgesetzten Nutzungszahlen überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Gebäude bzw. Doppelhaus dürfen max. zwei Wohneinheiten errichtet werden. Doppelhaushälften sind nur auf den Bauflächen Nr. 24 und 25 zugelassen.

6. Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzung die Straßenkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,60 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen hiervon sind einzelne, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.

7. Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr sowie für Fußgänger werden als örtliche Verkehrsflächen festgesetzt.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Auf den Bauflächen Nr. 17 – 21 sind schutzbedürftige Räume wie Kinderzimmer oder Schlafzimmer auf der von der Bahnlinie München – Salzburg abgewandten Seite zu errichten. Dies gilt nicht, wenn an der abgewandten Seite eine zusätzliche Lüftungsmöglichkeit besteht und die Fenster zur Bahnlinie damit geschlossen bleiben können.

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden.

9.1 Die am südlichen Rand des Baugebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Bachlauf und Bepflanzung wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Fläche soll mit Nass- und Trockenbereichen ausgebaut und erhalten werden.

9.2 Ortsrandeingrünung

Für die Bauflächen 1 - 5 sowie 17 – 23 und 25 gilt:

Die Flächen vor den in die freie Landschaft wirkenden Grundstücksgrenzen (Ortsrand) sind mit freiwachsenden Hecken und Bäumen aus standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (besonders Obstbäume und Beerensträucher), z.B. Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Heckenrose.

Mit dem Bauantrag ist für diese Bauflächen ein Außenanlagenplan vorzulegen.

9.3 Private Grünflächen - Gärten

Auf allen Parzellen sind als Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff mindestens 3 Obstbaum-Hochstämme und 3 Wildstrauchgruppen aus jeweils mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

Der Standort und die Stückzahl der Bäume und Sträucher im Plan können variieren und sind nur sinngemäß zu verstehen.

Auf die Verwendung standortfremder, nicht heimischer Nadelhölzer ist aus ökologischen und ästhetischen Gründen zu verzichten. In den Vorgärten sind Ziersträucher erlaubt, wobei heimischen Arten der Vorzug zu geben ist.

Für die Schaffung einer naturnahen Bepflanzung ist ausschließlich standortheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Obstbaumpflanzung hat sich aus bewährten Sorten des Gebietes zusammenzusetzen.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

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 besonderen Geländeverhältnissen kann eine abweichende Höhenfestsetzung im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf erfolgen. Bei Geländeabfall ist das Gelände einem natürlichen Geländeverlauf entsprechend anzupassen. Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 0,80 m sind unzulässig. Zusammen mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte vorzulegen. Für die Parzellen 12, 15 und 17 sind die Höhenlagen vor Baubeginn mit dem Markt Teisendorf und dem Architekten dieses Bebauungsplanes abzustimmen.

In Problemfällen kann die Gemeinde die Höhenlage festsetzen.

11. Bauform und Baugestaltung

11.1 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.

11.2 Wandhöhe

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

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 der Rohdecke zulässig. Bei den Gebäuden mit Kniestock (IIK) beträgt die Wandhöhe 4,65 m. Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von Rohfußboden Erdgeschoss, bis Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauerwerk mit der Oberkante des Sparrens an der Traufe.

11.3 Garagen

11.3.1 Gestaltung

Alle zusammengebauten Garagengebäude sind in ihrer Traufhöhe und Dachneigung einander profiglieich anzupassen; die äußere Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

11.3.2 Abstandsflächenregelung (Art. 7 Abs. 1 BayBO)

Hinsichtlich der Garagengebäude auf den Bauflächen Nr. 7, 8, 12, 13,14, 21, 22, 23, 24 und 25 wird gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO ein Grenzabstand von 1 m entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

11.4 Dachform / Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude wird auf 22° - 28° festgesetzt.

11.5 Dachaufbauten

Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Bei den Häusern mit Kniestock (IIK) sind Stand- und Quergiebel erlaubt. Sie müssen jedoch aus Traufe entwickelt werden. (Traufhöhe wie Hauptgebäude!)

11.6 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

11.7 Dachüberstand

Die Dachüberstände haben sich den Proportionen des Gebäudes anzupassen.

11.8 Fassadengestaltung / baugestalterische Festsetzungen

Die Verwendung von Zier- und Ornamentputzen sowie grellfarbige Anstriche sind unzulässig.

Das Material für die Verblendung der Gebäudefassaden muss aus Putz und / oder Holz bestehen. Ausnahmsweise können andere Materialien in Abstimmung mit der Gemeinde zugelassen werden.

12. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern sind nicht zugelassen. Dies gilt nicht für Einfriedungen innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke.

13. Versorgungsleitungen

Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

14. Hinweise

14.1 Immissionsschutz

Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen und gegebenenfalls auch an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit erfolgen, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Emissionen der Bahnstrecke München – Salzburg befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch die Deutsche Bahn AG können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz - Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Festsetzung siehe Ziff. 8 der Satzung

14.2 Oberflächenwasser

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser soll über den vorhandenen Graben an der Südgrenze der Ausweisungsfläche in den Vorfluter abgeleitet werden. Dazu wird vom Ing. Büro Dippold & Gerold in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein ein Konzept ausgearbeitet.

Die ausreichende Größe des Straßendurchlasses wurde im Zuge der Kanalbaumaßnahme Stegreuth – Holzhausen vom zuständigen Ingenieurbüro bereits bestätigt.

Hinsichtlich des Hangwassers von den nördlich des Planbereiches gelegenen ldw. Grundstücken haben die Grundstückseigentümer selbst dafür zu sorgen, dass das Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken schadlos abgeleitet wird.

§ 3

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

Teisendorf, 1.9.2005
Markt Teisendorf


Schieß
Erster Bürgermeister

