






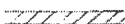







Bebauungsplan

„Oberwurzten“







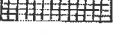

Die Marktgemeinde Teisendorf erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichnerische Festsetzungen

	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
	Dorfgebiet § 5 BauNVO
II	zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
	zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
I	ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zulässig
	Baugrenze
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
	öffentliche Parkfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrt
	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	öffentliche Verkehrsgrünfläche
	private Grünfläche - Ortsrandbegrünung (Obstwiese)

B) Zeichnerische Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehendes Hauptgebäude
	bestehendes Nebengebäude
	abzubrechendes Gebäude
	Vorschlag für Teilung der Grundstücke
22	Flurstücksnummer
	fortlaufende Nummerierung der Grundstücke
	Vorschlag für Gestaltung als Pflasterfläche
	Vorschlag für Gestaltung als befestigter Kiesbereich mit Bänken

C) Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Das Bauland der Parzellen 2 – 19 ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO genannten Anlagen sind nicht zugelassen.

Das Bauland der Parzellen 1, 20 und 21 ist als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Die in § 5 Abs. 3 genannten Anlagen sind nicht zulässig. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig, mit Ausnahme von Parzelle 1.

2. Stellplätze und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind hier Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 Tonnen. Im Dorfgebiet hingegen sind diese zugelassen.

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.

3. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist im Baugebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,27 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,49 festgesetzt.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

a) Für das Baugebiet ist eine offene Bauweise zulässig.

b) Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

c) Freistehende Nebengebäude, außerhalb der Baugrenzen liegen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird, eine Grundfläche von 15 m² und eine Traufhöhe von 2,75 m nicht überschritten, das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Gestaltung (insbesondere Satteldach, Holzbauweise, Holz- oder Pfannendeckung usw.) entspricht.

d) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung kann gestattet werden,

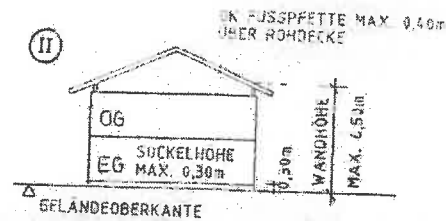
dass auch nicht untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,40 m überschreiben, wenn sie vor ihren Außenkanten die nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen einhalten.

6. Stellung der baulichen Anlagen

Für die Richtung der Lang- und Schmalseite und die Firstrichtung der Gebäude ist die im Plan eingetragene Bebauung bindend.

7. Bauform

- a) Als Baugrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger ist als die Breitseite, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.
- b) Die Dachform der Haupt- und Nebengebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind möglichst mit roten oder rotbraunen Dachziegeln einzudecken. Blecheindeckungen und Dachgauben sowie negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Standgiebel (sog. Quergiebel) sind zulässig, aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen. Ein Abweichen um bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5 ° größer sein als die des Hauptdaches. Die Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiben. Im Bereich des Quergiebels ist ein Gebäudevorsprung von 1,40 m zulässig, wenn dies die erforderliche Abstandsfläche zur Nachbargrenze hin zulässt. Im Bereich der Parzellen 9 – 19 können innerhalb der Baugrenzen erdgeschossige Anbauten wie z.B. Wintergärten errichtet werden.
- c) Die Dachneigung der Gebäude beträgt 24 ° - 28 °.
- d) Der Erdgeschoßfußboden bei den Hauptgebäuden darf nicht höher als 0,30 m, gemessen ab fertiger Straßenoberkante, liegen. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage der Hauptgebäude ist dabei der Schnittpunkt einer Geraden mit dem befestigten Straßenrand, die rechtwinkelig zum befestigten Straßenrand zur Mitte der nächsten Gebäudeumfassungswand zielt. Bei Geländeabfall ist das Gelände einem natürlichen Geländeverlauf entsprechend aufzufüllen. Abgrabungen und Stützmauern von mehr als 1 m Höhe sind unzulässig. Zusammen mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte vorzulegen.
- e) Auf Parzelle 1 – 8 und 17 – 21 sind zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Auf Parzelle 9 – 16 ist entweder die Errichtung von Erdgeschoß und einem vollen Obergeschoß oder einem Kniestock mit max. 1,80 m, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette, zulässig.
 Als seitliche Wandhöhe gilt in Anlehnung an Art. 6 Abs. 3 BayBO das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
 Bei 2 Vollgeschossen wird die seitliche Wandhöhe mit max. 6,50 m festgesetzt, bei Gebäude mit einem Vollgeschoß mit Kniestock auf max. 4,90 m.
 Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auf der obersten Rohdecke nur hölzerne Fußpfetten mit einem Gesamtmaß von 0,40 m zulässig. Bei Doppelhäusern sind gleiche First- und Traufhöhen einzuhalten.
 Die eingeschossigen Anbauten dürfen eine Wandhöhe von max. 2,70 m aufweisen.



für Parz. 1-8, 17-21 zwingend
für Parz. 9-16 zulässig



für Parz. 9-16 zulässig

- f) Bei zweigeschossigen Gebäuden darf keine Kniestockmauer ausgeführt werden.
- g) Dachüberstände sind auf die Proportionen des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter der Ortschaft Neukirchen abzustimmen.
- h) Als Außenputz sind nur einfache, möglichst glatte bzw. feinkörnige Putze zugelassen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind unzulässig. Außenwandverkleidungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden.
- i) Pfettenbretter und Windläden aus Blech, Kunststoff oder Asbestzement sind unzulässig. Die Außenwandverkleidungen der sichtbaren Umwehrungen der Balkone dürfen nur in Holz ausgeführt werden.
- j) Der Einbau von Kellergaragen ist unzulässig.
- 8. Einfriedungen**
Die Höhe der Einfriedungen, gemessen ab Fahrbahnoberkante, darf 1,00 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf 0,15 m nicht übersteigen. Mauern, geschlossene Verbretterungen sowie Stacheldraht sind als Einfriedung an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Als Hinterpflanzung dürfen nur bodenständige Pflanzen verwendet werden. Hecken dürfen die Einfriedungen nicht überragen. Bei den Eingängen und Einfahrten sind verputzte Pfeiler in schalungsreinem Sichtbeton oder abgespitztem Beton mit einem Querschnitt bis 30/50 cm Grundfläche zulässig. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum der öffentlichen Verkehrsanlagen hinein aufschlagen. Bei allen Grundstückseinfriedungen zum Außenbereich ist die Erstellung eines Betonsockels untersagt. Entlang der Straße dürfen die Grundstücke nur mit Holzzäunen – bestehend aus senkrechten Hanicheln oder Latten – oder mit Maschendrahtzäunen, die mit bodenständigen Sträuchern zu hinterpflanzen sind, eingefriedet werden.
- 9. Terrassen**
Terrassenbauten haben sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich in Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen.
- 10. Pflanzgebot**
Alle privaten Gartenflächen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Auf den Parzellen 9 – 15, 17 und 18 ist als Ortsrandbegrünung eine Wiesenstreifen mit Obstbäumen anzulegen.
- 11. Sichtdreiecke**
Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante in Straßenmitte bei Endausbau um nicht mehr als 0,80 m übersteigen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitende Anlagen errichtet, noch Gegenstände gelagert werden.

D) Textliche Hinweise

1. Um die Sickerfähigkeit des Bodens auf den Bauparzellen nicht übermäßig zu beeinträchtigen, sind Flächenteerungen oder sonstige Bodenversiegelungen zu vermeiden.
2. Alle technischen Auflagen zur Stromversorgung (Kabelverlegungen, Mindestabstände) müssen von der Bauherrn beachtet werden.
3. Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solchen Arbeitszeiten erzwingt.

Teisendorf, den 5.2.1996

gez. Lindner
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 6.12.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.1.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.95 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 6.12.95 bis 20.12.95 öffentliche ausgelegt.

Teisendorf, den 12.Aug. 1996

gez. Lindner
1. Bürgermeister

Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 5.2.96 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.10.95 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den 12. Aug. 1996

gez. Lindner
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Marktgemeinde am 30.7.96 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. 206 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Teisendorf, den 12. Aug. 1996

gez. Lindner
1. Bürgermeister