

Bebauungsplan der Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land  
für das Gebiet

"N e u k i r c h e n - R a i n e r f e l d I I"

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10  
des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Frei-  
staat Bayern (GO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen  
Bebauungsplan für das Gebiet "Neukirchen-Rainerfeld II"  
vom 10.06.86 als

S A T Z U N G

Für das Gebiet "Neukirchen-Rainerfeld II", Marktgemeinde Teisendorf, gilt  
der vom Architektenbüro Hofmann + Döberlein, Mittlere Feldstr. 2, 8228 Frei-  
lassing ; vom 10.06.86 ausgearbeitete Plan, der mit den nach-  
stehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

I. Festsetzungen nach dem BBauG und der Baunutzungsverordnung:

§ 2

Bauweise

1. Für das Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.
2. Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
3. Freistehende Nebengebäude, die außerhalb der Baugrenzen und Baulinien  
liegen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das zulässige Maß  
der baulichen Nutzung eingehalten wird, eine Grundfläche von 15 qm und  
eine Traufhöhe von 2,75 m nicht überschritten, das Orts- und Straßen-  
bild nicht beeinträchtigt wird und die Gestaltung der örtlichen land-  
schaftsbezogenen Bauweise (insbesondere Satteldach, Holzbauweise, Holz-  
oder Pfanneneindeckung usw.) entspricht.
4. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung kann gestattet wer-  
den, daß auch nicht untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer  
und Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,40 m  
überschreiten, wenn sie vor ihren Außenkanten die nach Art. 6 Abs. 4 und 5  
der Bayer. Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen einhalten.

§ 3

Art der Nutzung

Das Bauland ist nach § 9 BBauG und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig.

Auf den Bauparzellen 9, 10 und 11 sind nur 2 Wohneinheiten zugelassen.

§ 4

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen.

§ 5

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und der Eigenart des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet nicht widersprechen.

§ 6

Stellung der baulichen Anlagen

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

§ 7

Sichtdreiecke

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Lagerung und Bepflanzung über 1,00 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

§ 8

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,25,  
die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf 0,50 nicht überschreiten.

II. Festsetzungen nach der Bayer. Bauordnung und der Verordnung über  
Festsetzungen im Bebauungsplan:

§ 9

Abstandsflächen

Die erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände sind nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu bemessen.

§ 10

Bauform

1. 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.
2. Die Dachform der Hauptgebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind mit rotem oder rotbraunem Deckmaterial einzudecken. Blecheindeckung und Dauchgauben sind unzulässig.
3. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 24°-26°.
4. 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 Gebäude einem natürlichen Geländeverlauf entsprechend aufzufüllen. Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 1,00 m Höhe sind unzulässig.
5. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe Schema-skizze).
6. Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Ortes Neukirchen abzustimmen.
7. Die gesamte Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante der obersten Rohdecke bis Oberkante Fußpfette darf, bei den Gebäuden mit Höchstgrenze IK das Gesamtmaß von 1,40 m nicht überschreiten.  
Für die Kniestockmauer ohne Fußpfette ist ein Höchstmaß von 1,20 m zulässig. Bei den zweigeschoßigen Gebäuden darf keine Kniestockmauer

ausgeführt werden. Zulässig sind nur hölzerne Fußpfetten auf der obersten Rohdecke mit einem höchsten Gesamtmaß von 50 cm.

8. Holzverschalungen als Außenwandverkleidungen sowie ein Außenputz als einfacher Kellenwurf oder Kratzputz sind zugelassen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind unzulässig. Art, Form und Farbe von Wetterschutzverkleidungen sind im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Teisendorf und dem Landratsamt festzulegen, soweit sie nicht als Holzverschalung oder Holzschindelverkleidung ausgeführt werden.
9. Pfettenbretter und Windläden aus Blech und Asbestzement sind unzulässig.
10. Sonnenkollektoren sind zugelassen, wenn sie in die Dachebene integriert werden können und auf die umliegende Bebauung und das gesamte Orts- und Landschaftsbild nicht störend und verunstaltend wirken.
11. Nebengebäude sind mit Satteldach und harter Dacheindeckung zu errichten. Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Der Außenputz der Nebengebäude ist dem Putz des Hauptgebäudes anzupassen. Der Einbau von Kellergaragen ist unzulässig.

## § 11

### Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der Straße sind, wie im Bebauungsplan festgelegt, zurückgesetzt in einer Höhe von 1,00 m gemessen ab Fahrbahnoberkante, auszuführen.

Die Sockelhöhe darf 0,15 m nicht überschreiten.

Mauern, geschlossene Verbretterungen, sowie Stacheldraht sind als Einfriedung entlang der Straße und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen untersagt. Als Hinterpflanzung dürfen nur bodenständige Sträucher verwendet werden. Hecken dürfen die Einfriedungshöhe nicht überschreiten. Bei den Eingängen und Einfahrten sind verputzte Pfeiler oder in schalungsreinem Sichtbeton oder abgespitztem Beton mit einem Querschnitt bis 30/50 cm Grundfläche zulässig.

Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens fünf Meter entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor muß ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten, Planken oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen hinein aufschlagen.

§ 12

Terrassen

Terrassenbauten haben sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich in Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Natursteinmauern sind in fachgerechter Weise ohne Ausziehen der Fugen mit Zementmörtel herzustellen. Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von Wasserleitungsrohren o.ä. ist für Terrassenbrüstungen untersagt.

§ 13

Pflanzgebot und Gartengestaltung

1. Alle privaten Gartenflächen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Mindestens ist jedoch je 300 qm Fläche des Baugrundstückes an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Auf den Grundstücken ist entlang der Erschließungsstraße, Standort wie im Bebauungsplan festgelegt, je ein hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.  
Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau zu erfolgen.
2. Um den Anfall von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken wegen der Kanalisation möglichst gering zu halten, sind Flächenteerungen oder sonstige Bodenversiegelungen zu vermeiden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

§ 14

Inkrafttreten

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

Teisendorf, 16. DEZ. 1986

MARKT TEISENDORF



*Lindner*  
Lindner  
1. Bürgermeister

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 29.10.1986 bis 1.12.1986 im Rathaus Teisendorf, Poststr. 14 öffentlich ausgelegt.

Teisendorf, den 2.12.86



*Lindner*  
.....  
1. Bürgermeister

2. Die Marktgemeinde Teisendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16. DEZ. 1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den 29. DEZ. 1986



*Lindner*  
.....  
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Berchtesgadener Land hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.4.87 Nr. III/1a-610-11-N7 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Teisendorf, den 16.4.1987



*Lindner*  
.....  
1. Bürgermeister

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 5.5.1987 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 18 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Teisendorf, Zimmer-Nr. 15 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.  
Gemäß § 12 des BBauG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Teisendorf, den 20.5.1987



*Lindner*  
.....  
1. Bürgermeister