

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

S A T Z U N G

§ 1

Für das Gebiet " **OBERTEISENDORF KAPELLENLAND** " gilt der vom Architekten Heinz Fritsche in der Fassung vom **27.05.1994** 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** " (WA) (§ 4 BauNVO) festgelegt.

§ 3

1. Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Pro Baugrundstück ist jeweils nur ein Einzel- oder Doppelwohnhaus zulässig.
3. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4. Die maximalen Außenabmessungen der Wohngebäude sind im Bebauungsplan festgeschrieben.
5. Für Baugrenzen überschreitende, untergeordnete Bauteile wie Kamine, Fassadengliederungen, Erker, Balkone, Vordächer, Eingangüberdachungen etc. können gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Überschreitungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden. Querfirste, Zwerch- oder Standgiebel sind keine untergeordneten Bauteile. (siehe Ziffer 7)
6. Untergeordnete Nebenanlagen wie Sichtschutzmauern oder Pergolen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Gestaltung muß den baurechtlichen Festsetzungen entsprechen.
7. Querfirste, Zwerch- oder Standgiebel sind nur bei Gebäuden mit Kniestock (Höhe bis 1,80 Meter) zugelassen. Sie dürfen jedoch nur an der Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von maximal einem Drittel der Hauslänge und einer Tiefe von maximal 2,5 Metern errichtet werden und dürfen die gesetzlichen Abstandsflächen nicht unterschreiten. Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauerwerkes an der Längsseite. Die Tiefe von 2,50 Metern ist rechtwinkelig zur Traufseite des Gebäudes in Richtung des geplanten Querfirstes von Mauer - Außenkante zu Mauer - Außenkante zu bemessen.

Der Einbau von Dachgauben ist unzulässig.

8. Die Errichtung von Blechhütten, Gewächshäusern, Wellblechgaragen und Bauwerken von ähnlicher, untergeordneter Bedeutung, auch soweit sie nicht genehmigungspflichtig wären, ist untersagt.

§ 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 $23^\circ - 27^\circ$. Die trauf- und giebelseitigen Dachüberstände sind den Proportionen des Gebäudes anzupassen.
3. Die Wandhöhe darf bei den Gebäuden für die Parzellen 1 - 8 und 18 5,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe darf bei den Gebäuden für die Parzellen Nr.: 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 17 6,20 m nicht überschreiten.

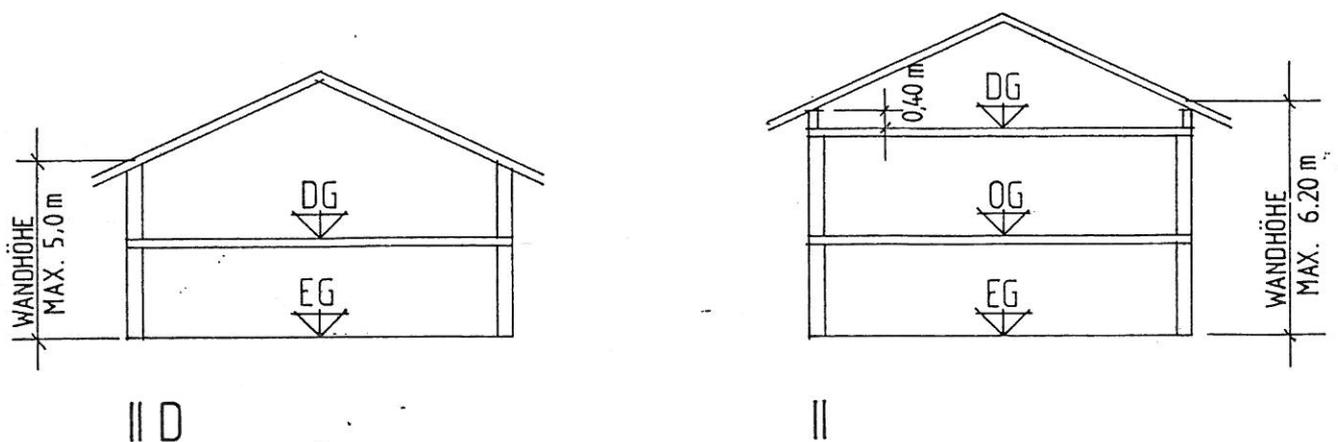
Die Höhe der Fußpfetten über dem 2. Vollgeschoß darf 40 cm nicht überschreiten - gemessen ab Oberkante Rohdecke.

Als Bezugspunkt für dieses Maß gelten die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. (Gilt nur bei innenliegender Dachisolierung)

4. Maß der baulichen Nutzung (Nach BauNVO 1990)

GRZ = 0,30
GFZ = 0,55

5. SCHEMASCHNITTE



6. Der Erdgeschoßfußboden (Oberkante fertiger Fußboden) bei den Hauptgebäuden darf nicht höher als 0,30 m über der fertigen Strassenoberkante liegen.
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage der Hauptgebäude ist dabei der Schnittpunkt einer Geraden mit dem befestigten Strassenrand, die rechtwinklig auf die Mitte der nächsten Gebäudeumfassungswand zielt.
Bei Geländeabfall ist das Gebäude einem natürlichen Geländeverlauf entsprechend aufzufüllen.
Abgrabungen und Stützmauern sind unzulässig.

Die Gebäudeauffüllung muß mindestens 0,30 Meter unter Erdgeschoß - Fußboden reichen.

Bei besonderen Geländeverhältnissen kann eine abweichende Höhe des Erdgeschoßfußbodens vom Landratsamt bei Schnurgerüstabnahme im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf gestattet werden.

7. Als Dächer sind nur Satteldächer zugelassen; sie sind mit rotem Deckmaterial einzudecken.
8. 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. Einfriedungen an oder entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind 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.

§ 6

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.

§ 7

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.

§ 8

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 § 7 zuwiderhandelt.

§ 9

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

§ 10

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 ist wasserdurchlässig auszuführen. (Splittrassen, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine.)

§ 11

Um die zu erwartende Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte durch den Straßenlärm abzumildern, werden für die Wohnhäuser auf den Parzellen 1, 7 und 11 Grundrißorientierungen festgesetzt, bei denen die Fenster der Wohn- und Schlafräume im Obergeschoß nicht nach Norden gerichtet sind.

TEXTLICHE HINWEISE:

1. Bei der Erschließung des Baugebietes sind die technischen Auflagen der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) zu beachten.

2. Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an den Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeitszeiten erzwingt.

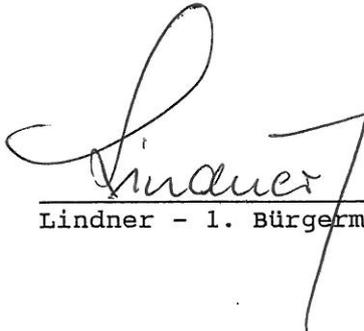
3. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärm- sanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz - Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden!

§ 12

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

- 4. Juli 1994

Teisendorf, den



Lindner - 1. Bürgermeister