



MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 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

" ERWEITERUNG DES BAUGEBIETES OBERTEISENDORF SÜDOST I "

(29. ÄNDERUNG)

gilt der vom Architekten Heinz Fritsche in der Fassung vom 25.09.1995 gefertigte Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Für das im Geltungsbereich ausgewiesene Grundstück wird eine Nutzung als " ALLGEMEINES WOHNGEBIET " (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

§ 3

1. Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Für das Baugrundstück ist nur ein Einzelwohnhaus mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3. Die maximalen Außenabmessungen der Wohngebäude sind im Bebauungsplan festgeschrieben.
4. Für Baugrenzen überschreitende, untergeordnete Bauteile wie Kamine, Fassadengliederungen, Erker, Balkone, Vordächer, Eingangsüberdachungen etc. können gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Überschreitungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden.
5. Untergeordnete Nebenanlagen wie Sichtschutzmauern oder Pergolen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Gestaltung muß den baurechtlichen Festsetzungen entsprechen.
6. Querfirste oder Standgiebel sind nur bei Gebäuden mit Kniestock (Wandhöhe: 5,00 m) 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.

7. Je Wohnhaus ist der Anbau eines Wintergartens gestattet, soweit er nicht mehr als 3 Meter über die Trauf- bzw. Giebelseite vorspringt und die Grundfläche nicht größer als 15 qm beträgt. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
8. Die Errichtung von Blechhütten, Gewächshäusern, Wellblechgaragen und Bauwerken von ähnlicher, untergeordneter Bedeutung, auch soweit sie nicht genehmigungspflichtig wären, ist untersagt.
9. Innerhalb der für Garagen vorgesehenen Flächen dürfen Garagen und die damit verbundenen Eingangsvorbauten eine bebaute Fläche von maximal 50 qm nicht überschreiten. Die für das Grundstück festgesetzte Grundflächenzahl darf dabei ebenfalls nicht überschritten werden.

§ 4

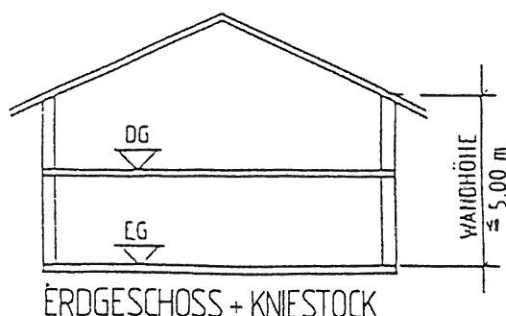
1. Als Baugrundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/4 länger ist als die Breitseite.
2. Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude darf 23° - 27° betragen.
3. Die Wandhöhe darf bei Wohngebäuden mit EG und DG (IID - Kniestock) 5,00 Meter nicht überschreiten. (Siehe Ziff. 5).

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

Die trauf- und giebelseitigen Dachüberstände sind den Proportionen des Hauses anzupassen.

4. Maß der baulichen Nutzung (Nach BauNVO 1990)
 - GRZ = 0,21
 - GFZ = 0,37

5. SCHEMASCHNITT



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 mit mehr als 1 Meter Höhe sind unzulässig.
Die Geländeauffüllung muß mindestens 0,30 Meter unter Erdgeschoß - Fußboden reichen.
Bei besonderen Geländeverhältnissen kann eine abweichende Höhe des Erdgeschoßfußbodens 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.

§ 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.

Die sonstigen Einfriedungen können als farblich unauffällige Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von 1 m einschl. Sockel errichtet werden.
Dabei soll eine Hinterpflanzung mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern erfolgen.
3. Die Sockel dürfen nicht höher als 0,15 m sein. Einfriedungen und deren Sockel müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen.

§ 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.

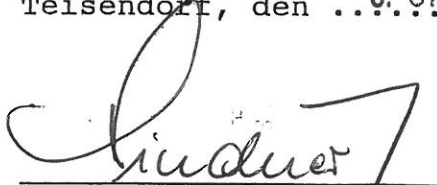
TEXTLICHE HINWEISE:

1. Bei der Erschließung des Baugebietes sind die technischen Auflagen der OBAG zu beachten.
Insbesondere dürfen Anpflanzungen im Bereich der Hochspannung die von der OBAG festgesetzten Höhen nicht überschreiten.
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.

§ 11

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

Teisendorf, den 6. Okt. 1997.....


Lindner - 1. Bürgermeister