

Bebauungsplan der Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land
für das Baugebiet

O B E R T E I S E N D O R F - S Ü D O S T I I
=====

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G
=====

§ 1

Für das Gebiet "Oberteisendorf-Südost II" gilt der vom Architektenbüro Hofmann & Döberlein, Mittlere Feldstraße 2, 8228 Freilassing ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 28.08.87, der mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

I. Festsetzungen nach dem BauGB 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 Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Gestaltung der örtlichen landschaftsbezogenen Bauweise (insbesondere Satteldach, Holzbauweise, Holz- oder Pfanneneindeckung usw.) entspricht. Die materiell-rechtlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (wie z.B. Brandschutz, Abstandsflächen) müssen eingehalten werden.

4. 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 überschreiten, wenn sie vor ihren Außenkanten die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayer. Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen einhalten.

§ 3

Art der Nutzung

- 1.) Das Bauland ist nach § 9 BauGB und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig.
- 2.) Bei den Bauparzellen 66, 67, 69 a, 69 b und 30 sind pro Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
- 3.) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 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 0,80 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

§ 8

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen sind je Bauparzelle im Bebauungsplan festgesetzt.

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 zur Längsseite des Gebäudes verlaufen muß.
2. Die Dachform der Haupt- und Nebengebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind mit rotem oder rotbraunem Deckmaterial einzudecken. Blecheindeckung und Dachgauben sind unzulässig.
3. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 24° - 28°.

4. Der Erdgeschoßfußboden darf bei den Hauptgebäuden nicht höher als 0,40 m über der fertigen Straßenoberkante und nicht höher als 0,30 m über dem fertigen Gelände 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. Bei besonderen Geländeverhältnissen kann eine abweichende Höhe des Erdgeschoßfußbodens vom Landratsamt bei der Schnurgerüstabnahme im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf gestattet werden.
5. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Maße siehe Schemaskizze bei den Festsetzungen Bebauungsplan).
6. Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Gebietes Oberteisendorf abzustimmen.
7. Bei allen zweigeschoßigen Gebäuden darf keine Kniestockmauer aufgeführt werden. Zulässig sind nur hölzerne Fußpfetten auf der obersten Rohdecke mit einem höchsten Gesamtmaß von 40 cm. Für Gebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß wird eine höchstzulässige Kniestockhöhe von 1,60 m, gemessen von OK oberster Rohdecke bis OK oberster Fußpfette festgesetzt.
Bei zusammengebauten Doppelhäusern sind gleiche First- und Traufhöhen einzuhalten.
8. Der Außenputz ist als einfacher Kellenwurf herzustellen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind untersagt. Holzverschalungen als Außenwandverkleidungen sind zugelassen.
9. Pfettenbretter und Windläden aus Blech und Asbestzement sind unzulässig. Die Außenwandverkleidungen der sichtbaren Umwehrungen der Balkone und die Sichtschutzwände zwischen den Doppelhaushälften dürfen nur aus Holz erstellt werden.

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. Der Einbau von Kellergaragen ist unzulässig.

§ 11

Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der Straße sind 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 Einfriedungen 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 Pfeiler in schalungsreinem Sichtbeton oder abgespitztem Beton mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm 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 Gartenanlagen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Mindestens ist jedoch je 300 qm des Baugrundstückes an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.
2. Auf den Grundstücken Parz. 64, 65, 66 und 67 sind, wie im Bebauungsplan festgelegt, hochstämmige, bodenständige Laubbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau zu erfolgen.
3. Um die Sickerfähigkeit des Bodens auf den Bauparzellen nicht übermäßig zu beeinträchtigen, sind Flächenteerungen oder sonstige Bodenversiegelungen zu vermeiden.

§ 14

Aufhebung früherer Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Parzellen Nr. 30 und 31 des am 25.05.1971 genehmigten und seit 02.07.1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Oberteisendorf-Südost I" werden aufgehoben. Für sie gelten die Festsetzungen dieser Satzung.

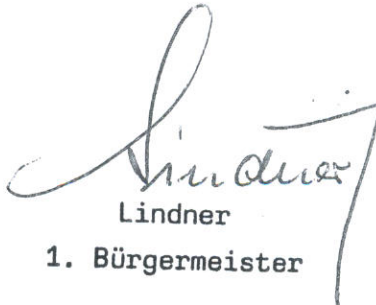
§ 15

Inkrafttreten

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

Teisendorf, 11. April 1988




Lindner
1. Bürgermeister