Bebauungsplan für das Gebiet " U F E R I N G I I ", Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

---

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG - Art. 107 der Bayerischen Bauordnung -BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -BayGO- diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1

Für das Gebiet "Ufering II", Marktgemeinde Teisendorf, gilt der vom Architektenbüro Hofmann + Döberlein, Mittlere Feldstraße 2, 8228 Freilassing, am 21. Januar 1980 ausgearbeitete und am 23. Oktober 1980 *geänderte Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

*u. 9. März 1981

I. Festsetzungen nach dem BBauG und der Baunutzungsverordnung:

§ 2

§ 2 der Satzung durch 1. Änderungssatzung vom 30.8.1982 geändert. -s. Anlage

Bauweise

~~Für das Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig. Es dürfen nur~~ Einzelhäuser errichtet werden. Anlagen im ~~Sinne von~~ § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung ~~dürfen~~ nur in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen ~~errichtet werden.~~

§ 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.

./.

§ 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 darf 0,20
die Geschoßflächenzahl darf 0,40 nicht überschreiten.

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

§ 9

Abstandsflächen

Abweichend von den Abstandsflächen der Art. 6 und 7 BayBO darf an die Baugrenzen herangebaut werden, soweit die tatsächlich geltende (zivil-

./.

rechtliche) Grundstücksgrenze nicht näher am Baukörper liegt, als es der nach dem Bebauungsplan aufrecht zu erhaltenden oder vorgeschlagenen Grenzziehung entspricht. Soweit Flächen für Garagen an nach dem Plan vorhandenen oder vorgesehenen Grundstücksgrenzen liegen, ist Grenzbebauung festgesetzt.

§ 10

Bauform

1. Als Baugrundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger ist als die Breitseite.

2. Die Dachform der Hauptgebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind mit rotem oder braunem Deckmaterial einzudecken. Blech- und Wellasbesteindeckung und Dachgauben sind unzulässig.

3. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 24° - 27°. Flachdächer sind nicht gestattet.

4. Der Erdgeschoßfußboden bei den Hauptgebäuden darf nicht höher als 0,30 m, gemessen ab fertiger Straßenoberkante, liegen. Bei Geländeabfall ist das Gebäude einem natürlichen Geländeverlauf entsprechend aufzufüllen. Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 1,00 m Höhe sind unzulässig. Die südseitige Geländeauffüllung muß mindestens bis 0,30 m unter Erdgeschoßfußboden reichen.

5. Die Traufhöhe, wahlweise bis zu zwei Vollgeschoßen,
   der eingeschoßigen Hauptgebäude darf 3,10 m
   der eingeschoßigen Hauptgebäude mit Kniestock darf 4,00 m
   der zweigeschoßigen Hauptgebäude darf 5,90 m
   gemessen ab Erdgeschoßfußboden, nicht überschreiten.

6. Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Ortes Ufering abzustimmen.

7. Die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante der obersten Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Bei den zweigeschoßigen Gebäuden ist ein Kniestock nicht zugelassen.

8. Holzverschalungen als Außenwandverkleidungen sowie der 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 dem Markt 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. Der Einbau von Kellergaragen und die Anlage von Lichtgräben vor Kellerfenstern sind aus gestalterischen Gründen untersagt.

Nebengebäude und Garagen dürfen nur eingeschoßig ausgeführt werden. Dachform und Eindeckung sowie der Außenputz der Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzugleichen.

§ 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

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 oder Strauch bodenständiger Art zu pflanzen.

§ 14

Inkrafttreten.

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

1. Die Marktgemeinde Teisendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 4. Mai 1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

   Teisendorf, den 8.5.1981

   Lindner
   1. Bürgermeister

2. Das Landratsamt Berchtesgadener Land hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 6.11.1981 Nr. III/1a-610-T 18 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

   Teisendorf, den 10.11.1981

   Lindner
   1. Bürgermeister

3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 27.11.1981 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 37 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 2. Dezember 1981

   Lindner
   1. Bürgermeister