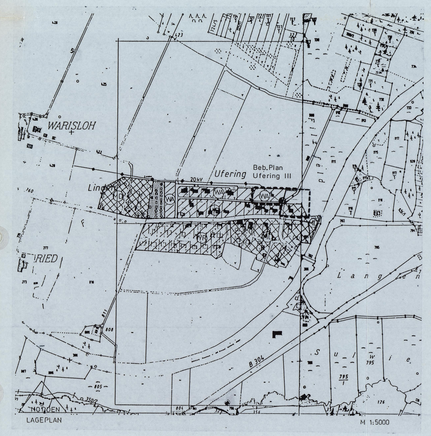
Bebauungsplan der Marktgemeinde Teisendorf für das Gebiet

"Ufering III"

UFERING III



Lageplan M 1 : 1000

UFERING III

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt aufgrund der

§ 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),

diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g !

I. Zeichnerische Festsetzungen

- WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MD – Dorfgebiet § 5 BauNVO
- II – zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- IID – zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, wobei das obere Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- private Grünfläche - Ortsrandbegrünung
- zu pflanzende Bäume
- zu pflanzende Sträucher
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- zwingende Firstrichtung
- +0.5 Maßzahl (z.B. 5m)
- Fläche für Versorgungsanlage - Elektrizität

II. Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- 910/1 Flurstücksnummer z.B. 910/1
- ①-⑥ fortlaufende Nummerierung der Grundstücke
- Hochspannungsfreileitung mit Sicherheitszone

III. Textliche Festsetzungen

A) Festsetzungen nach dem BauGB und der BauNVO.

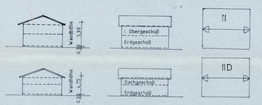
1. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
   a) Für das Baugebiet ist nur offene Bauweise zulässig. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.
   b) Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
   c) Freistehende Nebengebäude, die außerhalb der Baugrenzen liegen, können ausnahmsweise 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 BayBO (wie z.B. Brandschutz, Abstandsflächen) müssen eingehalten werden.
   d) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 der BauNVO kann gestattet werden, daß auch nicht untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,40 m überschreiten, wenn sie von ihren Außenkanten die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO erforderlichen Abstandsflächen einhalten.
2. Art der baulichen Nutzung
   a) Die Bauflächen der Parzellen 1 und 2 sind als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
   b) Die Bauflächen der Parzellen 3 - 6 sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1,2,3,4 und 5 BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig.
3. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Höchstmaß	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Parz. 1 - 6	0,20	0,32

4. Stellplätze und Garagen
   Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf erlaubt. Unzulässig sind Stell-Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen.
5. Nebenanlagen
   Untergeordnete Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
6. Stellung der baulichen Anlagen
   Für die Richtung der Lang- und Schmalseite und die Firstrichtung der Gebäude ist die im Plan eingetragene Bebauung bindend.

B) Festsetzungen nach der BayBO und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan

1. Abstandsflächen
   Bei den erforderlichen Grenz- und Gebäudeabständen sind die Vorschriften der BayBO einzuhalten.
2. Bauform
   a) 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.
   b) Die Dachform der Haupt- und Nebengebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind mit rotem oder rotbraunem Dachmaterial einzudecken. Dachgauben sind unzulässig.
   c) Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 24° - 28°.
   d) Der Erdgeschoßfußboden 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 rechtwinkelig vom befestigten Straßenrand zur Mitte der nächsten Gebäudeumfassungswand zielt. Bei Geländeabfall ist das Gelände 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. Stützmauern müssen zu den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens ihrer Wandhöhe einhalten. Lichtgräben vor Kellerfenstern sind unzulässig.
   e) Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zur Oberkante der obersten Fußpfette. Bei Gebäuden mit Höchstgrenze IID beträgt die Wandhöhe max. 4,75 m und bei Gebäuden mit Höchstgrenze II max. 5,90m.



   f) Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter der Ortschaft Ufering abzustimmen. Bei Hauptgebäuden dürfen Dachüberstände an der Traufe max. 90 cm, am Vordergiebel max. 120 cm, am Hintergiebel max. 80cm und bei Balkonüberdachungen max. 25 cm vor Vorderkante Balkon betragen. Bei Garagen u. Nebengebäuden sind Dachüberstände von max. 60 cm an der Traufe und am Giebel erlaubt.
   g) Die gesamte Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante der obersten Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, darf bei den Gebäuden mit Höchstgrenze IID das Gesamtmaß von 1,80 m nicht überschreiten, für die Kniestockmauer ohne Fußpfette ist ein Höchstmaß von 1,60 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 40 cm.
   h) Als Außenputz ist nur einfacher Kellenzug oder Spritzwurf zugelassen. Außenwandverkleidungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden.
   i) Pfettenbretter und Windläden aus Blech, Kunststoff oder Asbestzement sind unzulässig. Die Außenwandverkleidungen der sichtbaren Umwehrungen der Balkone dürfen nur in Holz ausgeführt werden.
   j) Sonnenkollektoren sind zugelassen, wenn sie in der Dachebene integriert werden können und auf die umliegende Bebauung und das gesamte Orts- und Landschaftsbild nicht störend und verunstaltend wirken.
   k) Der Einbau von Kellergaragen ist unzulässig.
3. Einfriedungen
   Die Höhe der Einfriedungen, gemessen ab Fahrbahnoberkante, darf 1,00 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf 0,15 m nicht übersteigen. Mauern, geschlossene Verbretterungen, sowie Stacheldraht sind als Einfriedungen entlang der Straße und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen untersagt. Als Hinterpflanzung dürfen nur bodenständige Gewächse verwendet werden. Hecken dürfen die Einfriedungshöhe nicht überschreiten. Bei den Eingängen u. Einfahrten sind Pfeiler in schalungsreinem Sichtbeton od. abgespritztem 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 5 m entfernt sein.
4. Stellplätze und Garagen
   Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf erlaubt. Unzulässig sind Stell-Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen.
5. Nebenanlagen
   Untergeordnete Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
6. Stellung der baulichen Anlagen
   Für die Richtung der Lang- und Schmalseite und die Firstrichtung der Gebäude ist die im Plan eingetragene Bebauung bindend.

Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor dient der Sicherheit d. Verkehrs im Einfahrtsbereich zur Anrainerstraße u. darf nicht durch Ketten, Planken od. andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen u. Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentl. Verkehrsanlagen hinein aufschlagen. Die Grundstücke dürfen entlang der Straße nur mit Holzzäunen - bestehend aus senkrechten Hainichein oder Latten - oder mit Maschendrahtzäunen, die mit bodenständigen Sträuchern zu hinterpflanzen sind, eingefriedet werden.

4. Terrassen
   Terrassenbauten haben sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich in Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen.
5. Pflanzgebot und Gartengestaltung
   a) Alle privaten Gartenanlagen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Mindestens ist jedoch je 300qm des Baugrundstückes an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.
   b) Auf den Parzellen 2-6 ist als Ortsrandbegrünung ein Grünstreifen mit heimischen Laubbäumen u. Sträuchern anzulegen.
   c) Bei der Pflanzung von Bäumen ist der notwendige Grenzabstand einzuhalten.
6. Wegen der von der Bundesbahn ausgehenden Immissionen ist ein passiver Schallschutz - zusätzliche Wand- und Dachdämmung, Einbau von Schallschutzfenstern nach Din - für die Wohngebäude auf Parzelle 2 und 3 zwingend erforderlich

IV. Textliche Hinweise

1. Um die Sickerfähigkeit des Bodens auf den Bauparzellen nicht übermäßig zu beeinträchtigen, sind Flächenteerungen oder sonstige Bodenversiegelungen zu vermeiden. Niederschlagswasser ist mittels Versitzgruben nach Möglichkeit dem Untergrund zuzuführen.
2. Im Planungsbereich befindet sich eine Trafostation der OBAG. Die zu dieser Station verlaufende 20 kV-Mittelspannungsleitung soll, wie im Bebauungsplan dargestellt, so verlegt werden, daß sie zwischen dem bereits bestehenden Gebäude auf Parzelle 4 und dem geplanten Haus auf Parzelle 5 verläuft. Die in DIN VDE 0210/12.85 festgelegten Mindestabstände von Starkstrom-Freileitungen zu baulichen Anlagen sind bei der künftigen Bebauung einzuhalten.

Teisendorf, 13.1.1992
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke.

Der Marktgemeinderat hat i.d. Sitzung vom 2.4.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12.6.90 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.4.91 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit von 2.8.91 bis 9.9.91 öffentlich ausgelegt.

Teisendorf, den 27.1.92
I.V.
2. Bürgermeister

Der Markt Teisendorf hat mit Beschluß d. Marktgemeinderates vom 13.1.92 den Bebauungsplan in der Fassung vom 6.11.91 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den 27.1.92
I.V.
2. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs.3 BauGB wurde im Amtsblatt der Marktgemeinde am 6.11.92 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr.35 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie des Abs.4 und des § 215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.

Teisendorf, den 23.11.92
Ltd. Bürgermeister

Bebauungsplan der Marktgemeinde Teisendorf
für das Gebiet

"Ufering III"

Der Planfertiger: Architektenbüro Hofmann + Döberlein
Diplomingenieure
Mittlere Feldstraße 2, 8228 Freilassing
Tel. 08654/9028

20.6.1991 /GS
Satzung ergänzt nach Ergebnis der öffentlichen Auslegung 04.11.1991