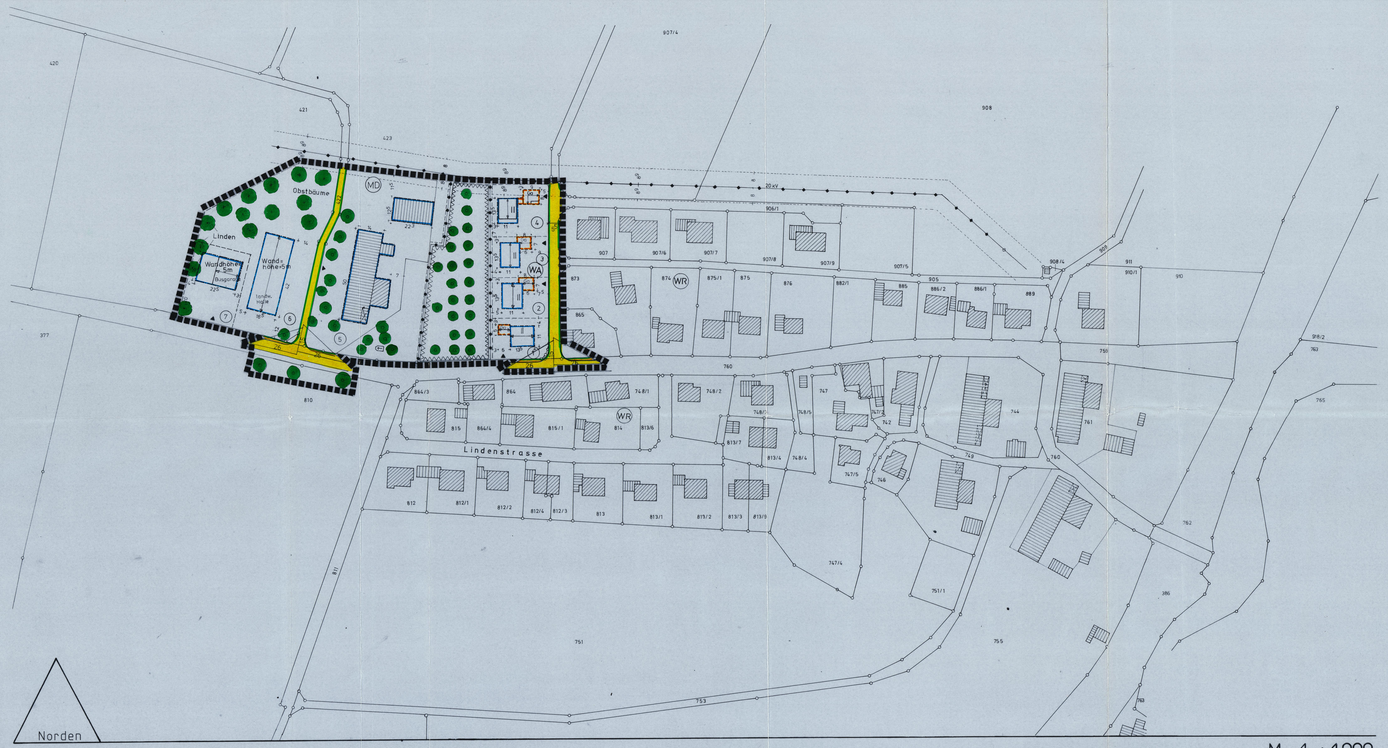
Bebauungsplan der Marktgemeinde Teisendorf für das Gebiet

"Ufering - Linden"



Lageplan

M 1 : 1000

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

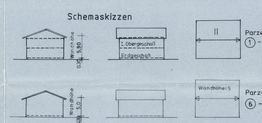
S a t z u n g !

Z e i c h e n e r k l ä r u n g

A) Für die Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- II Höchstgrenze = zwei Vollgeschoße
- Baugrenze
- öffentl. Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn
- öffentl. Straßenverkehrsfläche - Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie - Begrenzung sonst. Verkehrsfl.
- Einfahrt
- Erhaltung bestehender Bäume
- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot f. Bäume m. verbindl. Festleg. d. Standortes
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Umgrenzung d.v. Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- zwingende Firstrichtung
- 4.5-5 Maßzahlen z.B. 5m
- 16 / 26 Sichtdreieck

Schemaskizzen



Wandhöhe nach Art. 6 BayBo in der Satzung erläutert !

B) Für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag f. d. Teilung der Grundstücke
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- 810 Flurstücksnummer z.B. 810
- 1 - 7 fortlaufende Nummerierung d. Grundstücke
- Hochspannungsfreileitung mit Sicherheitszone
- bestehende Kapelle

Weitere Festsetzungen

I Festsetzungen nach dem BauGB und der Baunutzungsverordnung

1. Bauweise
   a) Für das Baugebiet ist nur offene Bauweise zulässig.
   b) Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
   c) Freistehende Nebengebäude, die außerhalb der Baugrenzen u. Baulinien liegen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird, eine Grundfläche von 15qm und Traufhöhe von 2,75m nicht überschritten, das Orts- u. 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 u. Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu eine Tiefe von 1,40m überschreiten, wenn sie von ihren Außenkanten die nach Art.6 Abs.4 u. 5 der BayBO erforderlichen Abstandsflächen einhalten.
2. Art der baulichen Nutzung
   a) Die Bauflächen der Parzellen 1-4 sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
   b) Die Bauflächen der Parzellen 5-7 sind als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
3. Stellplätze und Garagen
   Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind hier Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen. Im Dorfgebiet hingegen sind diese zugelassen.
4. Nebenanlagen
   Im Allgemeinen Wohngebiet sind untergeordnete Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Allgem. Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und der Eigenart des Baugebietes als Allgem. Wohngebiet nicht widersprechen.
5. Stellung der baulichen Anlagen
   Für die Richtung von Lang- u. Schmalseite und die Firstrichtung der Gebäude ist die im Plan eingetragene Bebauung bindend.
6. Sichtdreiecke
   Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie bauliche Anlagen, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,80m - gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte - freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.
7. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Höchstmaße:	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Parzelle 1-3	0,20	0,40
4	0,18	0,35
5,6	0,21	0,37
7	0,30	0,53

II. Festsetzungen nach der BayBO und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan

1. Abstandsflächen
   Die erforderlichen Grenz- u. Gebäudeabstände sind nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu bemessen.
2. Bauform
   a) Als Baugrundform 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- u. Nebengebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Blecheindeckung und Dachgauben sind unzulässig.
   c) Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 24°-28°.
   d) Der Erdgeschoßfußboden bei den Hauptgebäuden darf nicht höher als 0,30m über der fertigen Straßenoberkante liegen. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage der Hauptgebäude ist dabei der Schnittpunkt einer Geraden mit dem befestigten Straßenrand, der 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 1,00m 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 (siehe Schemaskizze).
   f) Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes u. auf den ländlichen Charakter d. Gebietes Teisendorf abzustimmen.
   g) Bei allen zweigeschoßigen Gebäuden darf keine Kniestockmauer ausgeführt werden. Zulässig sind nur hölzerne Fußpfetten auf der obersten Rohdecke m. einem höchsten Gesamtmaß von 40cm.
   h) Der Außenputz ist als einfacher Kellenwurf herzustellen. Zier- u. verkünstelte Putze aller Art sind untersagt. Holzverschalungen als Außenwandverkleidungen sind zugelassen.
   i) Pfettenbretter u. Windläden aus Blech u. Asbestzement sind unzulässig. Die Außenwandverkleidungen d. sichtbaren Umwehrungen d. Balkone dürfen nur aus Holz hergestellt 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 Einfriedungen entlang der Straße sind in einer Höhe von 1,00m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, auszuführen. Die Sockelhöhe darf 0,15m 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 abgespritztem Beton mit einem Querschnitt von 30/50cm bis 30/100cm 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 u. Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen hinein aufschlagen. Die Grundstücke dürfen entlang der Straße nur mit Holzzäunen - bestehend aus senkrechten Hainchein oder Latten - oder mit Maschendrahtzäunen eingefriedet werden. Die Maschendrahtzäune sind mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern zu hinterpflanzen.

4. 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.
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 Grundstücken Parz. 6 und 7 sind, wie im Bebauungsplan festgelegt, hochstämmige Obstbäume bzw. im Westen Linden zu pflanzen. Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau zu erfolgen.
   c) Um die Sickerfähigkeit des Bodens auf den Bauparzellen nicht übermäßig zu beeinträchtigen, sind Flächenteerungen oder sonstige Bodenversiegelungen zu vermeiden.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 6.12.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.11.88 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.89 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit von 20.11.89 bis 22.1.90 öffentlich ausgelegt.

Teisendorf, den 7.3.1990 Bürgermeister

Der Markt Teisendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.2.90 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.89 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den 7.3.1990 Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs.3 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 23.11.90 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr.15 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 9.12.1990 Bürgermeister

Bebauungsplan der Marktgemeinde Teisendorf
für das Gebiet
"Ufering - Linden"

Der Planfertiger.

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

9.6.1989/GS
18.10.1989/GS