

# 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan

## " R Ü C K S T E T T E N I I " =====

### Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 9a und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan "Rückstetten II" i.d.F. vom 25.01.1983 als

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

#### § 1

Für das Gebiet "Rückstetten II", Marktgemeinde Teisendorf, gilt der vom Architektenbüro Hofmann + Döberlein, Mittlere Feldstraße 2, 8228 Freilassing, ausgearbeitete 1. Änderungsplan i.d.F. vom 25.01.1983 der mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### I. Festsetzungen nach dem BBauG 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 m<sup>2</sup> 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.
4. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung kann gestattet werden, daß auch nicht untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,0 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

Das Bauland ist nach § 9 BBauG und § 4. BayNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, und 5 BauNO 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 0,80 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

§ 8

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

die Grundflächenzahl darf 0,24  
die Geschoßflächenzahl darf 0,40 nicht überschreiten.

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 Haupt- und Nebengebäude beträgt  $21^\circ - 24^\circ$ .
4. 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 rechtwinklig 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. Die südseitige Geländeauffüllung muß mindestens 0,30 m unter EG-Fußboden reichen. Bei besonderen Geländebeziehungen kann eine abweichende Höhe des Erdgeschoßfußbodens vom Landratsamt bei der Schnurgerüstabnahme im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf gestattet werden.
5. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Oberkante EG-Fußboden bis zur Oberkante der obersten Fußpfette (Maße siehe Schemaskizze bei den Festsetzungen Bebauungsplan).
6. Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Gebietes Oberteisendorf-Rückstetten abzustimmen.
7. Die gesamte Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante der obersten Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, darf bei den Gebäuden mit Höchstgrenze IK das Gesamtmaß von 1,40 m nicht überschreiten. Für die Kniestockmauer ohne Fußpfette ist ein Höchstmaß von 1,20 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.
8. Der Außenputz ist als einfacher Kellenwurf herzustellen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind untersagt.

9. Pfettenbretter und Windläden auf 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, wie im Bebauungsplan festgelegt, zurückgesetzt 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.

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.

Die straßenseitigen Zäune nördlich der Planstraße A sowie der Planstraße B sind 1,0 m von der Fahrbahnkante zurückgesetzt und beidseitig mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau zu erfolgen.

## § 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 Zementmörtels 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 bodenständiger Art zu pflanzen.

Auf den Grundstücken Parz. 1 bis 8 und 16 bis 20 entlang der Erschließungsstraße, Standort wie im Bebauungsplan festgelegt je ein, auf Parz. 21 zwei, hochstämmige, bodenständige Laubbäume zu pflanzen.

§ 14

Sicherung der Infrastruktur

1. Die bauliche oder sonstige Nutzung des Gebietes ist erst zulässig, wenn die Errichtung der Einrichtung zur schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung gesichert ist.
2. Dies ist dann der Fall, wenn sichergestellt ist, daß zum Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlagen diese an die Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden können.
  - a) Die wasserrechtliche Bewilligung oder Erlaubnis müssen unanfechtbar erteilt sein.
  - b) Der Erschließungsträger muß über das Grundstück f.d. Erdklärbecken die Verfügungsbefugnis haben.
  - c) Die Verlegung der Abwasserleitung über fremde Grundstücke muß dinglich gesichert sein.
  - d) Die Zufahrt zum Erdklärbecken und dessen Benutzung durch den Markt Teisendorf muß rechtlich gesichert sein.
  - e) Der Nachweis der gesicherten Finanzierung für die Abwasserbeseitigung muß vom Erschließungsträger erbracht sein. Ist die Erschließung einem Dritten übertragen (§ 123 Abs. 3 BBauG), hat dieser der Gemeinde gegenüber Sicherheit durch Bankbürgschaft oder in sonstiger Weise für eine termingerechte und ordnungsgemäße Herstellung zu leisten.
3. Diese Festsetzung tritt nach Ablauf von 4 Jahren nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Rückstetten II" außer Kraft.

§ 15

Inkrafttreten

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

Teisendorf, 2. Mai 1983



*Lindner*  
Lindner  
1. Bürgermeister

1. Die Marktgemeinde Teisendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..02. Mai 1983..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den ..9.5.1983.....



*Lindner*  
.....  
Lindner  
1. Bürgermeister

2. Das Landratsamt Berchtesgadener Land hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..10.8.1983..... Nr. .... III/1a-610-11-Rü 5 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Teisendorf, den ..18.8.1983.....



*Lindner*  
.....  
Lindner  
1. Bürgermeister

3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am ..06.09.1983.....  
ortsüblich durch ..Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 36.....  
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Teisendorf, Zimmer-Nr. ....<sup>15</sup>..... während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Gemäß § 12 BBauG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Teisendorf, den ..15.9.83.....



*Lindner*  
.....  
Lindner  
1. Bürgermeister