

BEBAUUNGSPLAN

RÜCKSTETTEN II

MARKTGEMEINDE TEISENDORF



2. Änderungsplan zum Bebauungsplan - Rückstetten II - Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt gemäß

- §§ 2, Abs. 1, 9, 9 a und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256)
- Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903)
- Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1764)
- Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.1981 (BGBl. I. S. 833)

diesen 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan "Rückstetten II" i.d.F. vom 26.8.1985 als SATZUNG.

1. 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 und 5 BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig.

2. Bauweise

Für das Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig. Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen nur auf den mit dem Planzeichen für Garagen festgesetzten Flächen erstellt werden.

Freistehende Nebengebäude können außerhalb der Baugrenzen 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

und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird sowie die Gestaltung der örtlichen landschaftsbezogenen Bauweise (insbesondere Satteldach, Holzbauweise, Holz- oder Pfanneneindeckung, usw.) entspricht. Diese Ausnahme gilt nicht für Parzelle 6 - 12. Alle Nebenanlagen müssen die materiell rechtlichen Bestimmungen der BayBO einhalten.

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 1,00 m überschreiten, wenn sie vor ihren Außenkanten die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen einhalten, oder wenn entsprechend den Festsetzungen im Plan gesonderte Festsetzungen getroffen sind.

3. Stellplätze und Garagen

Die Tiefe der Garagen darf 6,50 m nicht überschreiten. Auf den festgesetzten Flächen "Ga" bzw. "GGa", sind nur oberirdische Garagen zulässig, eine - auch nur vorübergehende - Nutzung dieser Flächen für Stellplätze, ist unzulässig. Die Garagen haben sich in Ausführung und Gestaltung dem Bauwerk anzupassen.

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die Oberkante der Fußpfetten der oberirdischen Garagen darf höchstens 2,75 m über dem Garagenfußboden liegen.

Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen.

4. 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. Im Bereich der Parzelle 6 - 12 sind diese grundsätzlich untersagt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Für die Richtung von Lang- und Schmalseite und die Firstrichtung der Gebäude ist die im Plan eingetragene Bebauung bindend.

6. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

7. Sichtdreieck

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Lagerung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

8. Abstandsflächen

Die erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände sind nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO 1982) zu bemessen.

9. Bauform

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.

Die Dachform der Haupt- und Nebengebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind mit rotem oder rotbraunem Deckmaterial einzudecken. Blecheindeckung und Dachgauben sind unzulässig.

Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude beträgt 21° - 24° .

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.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß von der Oberkante EG-Fußboden bis zur Oberkante der obersten Fußpfette (Maß siehe Schemaskizzen bei den Festsetzungen Bebauungsplan).

Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Gebietes Oberteisendorf-Rückstetten abzustimmen.

Bei den Gebäuden mit Höchstgrenze IK darf die gesamte Kniestockhöhe - von OK oberste Rohdecke bis OK Fußpfette - 1,40 m nicht überschreiten.

Für die Kniestockmauer ohne Fußpfette ist ein Höchstmaß von 1,20 m zulässig.

Bei den 2-geschoßigen Gebäuden darf keine Kniestockmauer ausgeführt werden.

Zulässig sind nur hölzerne Fußpfetten auf der obersten Rohdecke mit einem Höchstmaß von 0,40 m. Die Oberkanten der Fußpfetten dürfen 50 cm über der Rohdecke des Obergeschosses liegen, wenn ihr Abstand zur Unterkante Sturz der Obergeschoß-Fenster höchstens 90 cm beträgt (s. Schemaschnitte und Bebauungsplanzeichnung).

Wenn Häuser in Holzskelettbauweise ausgeführt werden, darf die lichte Raumhöhe von OK Fertigfußboden bis UK Bohlenschalung-Decke 2,40 m nicht unterschreiten. Die Balkenachsabstände müssen dabei mindestens 70 cm betragen. Der lichte Durchgang von OK Fertigfußboden bis UK Deckenbalken darf 2,20 m nicht unterschreiten.

Das Mauerwerk ist zu verputzen und weiß zu streichen. Kunst- und Zierputzarten, sowie Spritzputzarten sind nicht gestattet. Sollten andere Farbtönungen der Fassade gewünscht werden, so sind vor Ausführung der Außenanstricharbeiten Farbproben anzusetzen und vom Landratsamt abzunehmen. Unverputztes Außenmauerwerk (auch Natursteinmauerwerk), Außenwandverkleidungen und Kunststoffe, Asbestzement und polierte und glasierte Platten, sowie Überdachungen aus Kunststoffplatten und dgl. sind unzulässig. Es sind nur Außenwandverkleidungen aus Holz zulässig. Die sichtbaren Teile der Balkonumwehungen aus Beton, Mauerwerk, Kunststoffplatten und dgl. sind unzulässig. Unzulässig sind auch Glasbausteinfenster.

Pfettenbretter und Windläden aus Blech und Asbestzement sind unzulässig. Die Außenwandverkleidungen und Sichtschutzwände zwischen den Haushälften ect. dürfen nur aus Holz erstellt werden.

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.

Der Einbau von Kellergaragen ist unzulässig.

10. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der Straße sind, wie im Bebauungsplan festgelegt, zurückgesetzt in einer Höhe von 1,00 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, sockellos auszuführen. 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 abgespritztem Beton mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig; ausgenommen hiervon Gebäude 6 - 12.

Der straßenseitige Zaun nördlich der Planstraße A ist 1,00 m von der Fahrbahnkante zurückzusetzen.

Einfriedungen dürfen nur aus naturbelassenen, senkrechten Hanichelzäunen bestehen. Sie können mit lasierenden Holzschutzmitteln ohne Farbzusatz behandelt werden. Die Pfosten müssen verdeckt hinter den Zaunfeldern angeordnet werden, so daß die Zaunfelder straßenseitig ohne Unterbrechung durchlaufen; die Pfosten müssen mindestens 15 cm niedriger sein als die Oberkante der Zaunfelder. Die Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt und mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden. Die Einfriedungen dürfen, gemessen am Fahrbahnrand, nicht höher als 1,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche sein.

11. Terrassen

Terrassenbauten haben sich dem natürlichen Gelände bzw. der festgelegten Geländeoberfläche anzupassen. Terrassen müssen sich in Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtlage unterordnen.

12. 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 mindestens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Auf den Grundstücken Parz. 1,2,3,5,6,8,9,13,14,16-20 entlang der Erschließungsstraße, Standort wie im Bebauungsplan festgelegt, ist je ein, auf Parz. 21 vier hochstämmige, bodenständige Laubbäume zu pflanzen.

13. Sicherung der Infrastruktur

Die bauliche oder sonstige Nutzung des Gebietes ist erst zulässig, wenn die Errichtung der Einrichtung zur schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung gesichert ist.

Dies ist dann der Fall, wenn sichergestellt ist, daß zum Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlagen diese an die Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden können.

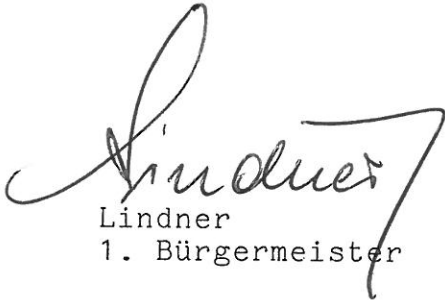
- a) Die wasserrechtliche Bewilligung oder Erlaubnis müssen unanfechtbar erteilt werden.
- b) Der Erschließungsträger muß über das Grundstück f.d. Erdklärbecken o.ä. die Verfügungsbefugnis haben.
- c) Die Verlegung der Abwasserleitung über fremde Grundstücke muß dinglich gesichert sein.
- d) Die Zufahrt zum Erdklärbecken o.ä. 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.

Diese Festsetzung tritt nach Ablauf von 2,5 Jahren nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Rückstetten II" außer Kraft.

14. Inkrafttreten

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

Teisendorf, -4. MRZ. 1986


Lindner
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6, BBauG vom .9.10.85... bis ..11.11.85.. im Rathaus Teisendorf öffentlich ausgelegt.

Teisendorf, den ..12.11.1985

[Handwritten signature]

1. Bürgermeister



Die Marktgemeinde Teisendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..4.3.1986... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den ..6.3.1986

[Handwritten signature]

1. Bürgermeister



Das Landratsamt Berchtesgadener Land hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..30.5.1986... Nr. III/1a-610-11-R.5 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Teisendorf, den ..5.6.1986

[Handwritten signature]

i.A. 1. Bürgermeister



Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde von der Marktgemeinde Teisendorf am ..16.6.86 ortsüblich durch Amtsblatt Nr. 24 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Teisendorf, Zimmer Nr. während der allg. Dienststunden öffentlich aus und kann dort von jedermann eingesehen werden.

Gemäß § 12 BBauG wird der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Teisendorf, den 23.6.1986

[Handwritten signature]

1. Bürgermeister