

## Bebauungsplan

des Marktes Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land  
für das Gebiet "Amtmannfeld"

---

Der Markt Teisendorf erläßt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), der §§ 1 Abs. 3, 16 Abs. 2, 22, 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung -BauNV- vom 26. Juni 1962 i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969 S. 11), des Art. 107 der Bayer. Bauordnung -BayBO- vom 1. August 1962 i.d.F. vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1972 (GVBl. S. 349, ber. S. 419) folgenden

## Bebauungsplan

-----

### § 1

Für das Gebiet "Amtmannfeld" in Teisendorf gilt der von Ingenieur Benno Franke, Freilassing, Perach 32/2 am 3.1.1972 ausgearbeitete Plan in der Fassung der Überarbeitung vom 6.5.1973 der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### I. Festsetzungen nach dem BBauG und der Baunutzungsverordnung:

### § 2

#### Bauweise

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig. Für die Bauparzellen Nr. 6, 7 und 8 wird eine Kettenbauweise als besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNV festgesetzt. 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 BauNV als allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit Ausnahme des Grundstückes Parzelle Nr. 1, das als Sondergebiet nach § 11 BauNV festgesetzt ist.

§ 4

Stellplätze und Garagen

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

Unzulässig sind im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von 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 1,0 m Höhe, gemessen ab Fahrhahnoberkante, freizuhalten.

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

§ 8

Abstandsflächen

Abweichend von den Abstandsvorschriften der Art. 6 und 7 BayBO darf an die Baulinien und Baugrenzen herangebaut werden, soweit die tatsächlich geltende (zivilrechtliche) Grundstücksgrenze nicht näher am Baukörper liegt, als es der nach dem Bebauungsplan aufrecht zu erhaltenden oder vorgeschlagenen Grenzziehung entspricht. Soweit sich Flächen für Garagen an der Grundstücksgrenze befinden, ist Grenzbebauung festgesetzt.

§ 9

Bauform

- 1.) Als Baugrundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um  $1/4$  länger ist als die Breitseite.
- 2.) Die Dachform ist als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind mit dunklem Deckmaterial einzudecken. Dachgaupen sind unzulässig.
- 3.) Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt:
  - a) bei eingeschossigen Bauten 24 - 27 °
  - b) bei zweigeschossigen Bauten 24 - 27 °
  - c) bei dreigeschossigen Bauten 24 - 27 °
- 4.) Der Erdgeschoßfußboden bei den ein- und zweigeschossigen Hauptgebäuden darf bei annähernd ebenem Gelände nicht höher als -,50 m, bei dreigeschossigen Hauptgebäuden nicht höher als 1,00 m über der künftigen Fahrbahnoberkante liegen.
- 5.) Die Traufhöhe der eingeschossigen Hauptgebäude darf 3,00 m, die der zweigeschossigen Hauptgebäude 5,50 m und die der dreigeschossigen Hauptgebäude 8,25 m, gemessen ab Kellerrohdecke - Oberkante nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise auf der als Sondergebiet ausgewiesenen Bauparzelle 1 (LKW-Garagen des Feuerwehrhauses) 4,00 m nicht überschreiten.
- 6.) Dachüberstände sind bei den eingeschossigen Hauptgebäuden an der Giebelseite bis zu -,80 m, an der Traufe bis zu -,80 m, bei zwei- und dreigeschossigen Hauptgebäuden an der Giebelseite bis zu -,50 m, an der Traufe bis zu -,80 m zulässig.
- 7.) Ein Kniestock darf bei keinem Gebäude ausgeführt werden.
- 8.) Der Aussenputz ist als einfacher Kellenwurf herzustellen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind untersagt.
- 9.) Pfettenbretter und Windläden aus Blech sind unzulässig. Kunststoff wie Eternit und dergleichen darf nur in einer Pfettenbrettern und Windläden entsprechenden Größe und Ausführung verwendet werden.

Nebengebäude sind mit Satteldach und harter Dacheindeckung zu errichten. Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Dachvorsprünge sind am Giebel bis zu -,40 m, an der Traufe bis zu -,50 m zulässig. Soweit im Bebauungsplan Reihengaragen vorgesehen sind, werden Flachdächer oder Flachpultdächer bis 3 ° Neigung vorgeschrieben. Der Aussenputz der Nebengebäude ist dem Putz des Hauptgebäudes anzupassen.

§ 10

Einfriedungen

Die Straßeneinfriedungen sowie die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind als farblich unauffällige Maschendrahtzäune mit Stahlrohr- oder Winkeleisenstützen in maßvoller Dimensionierung (Durchmesser 2 ", Winkel- oder T-Eisen max. 60 mm Querschnitt) in gleicher Farbe auszubilden. Der Maschendraht ist über die Stützen durchlaufend herzustellen. Die Verwendung abgebogener Rohre muß aus Gründen einer besseren Baugestaltung unterbleiben. Sockelmauerwerk darf nur aus Beton bis zu 10 cm über Gelände durchlaufend errichtet werden. Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in schalungsreinem Sichtbeton oder abgespitztem Beton mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig. Die Höhe der Einfriedungen sowie die Höhe einer evtl. Hinterpflanzung darf einschließlich durchlaufender Betonsockel 1.00 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

§ 11

Terrassen

Terrassenbauten haben sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich im Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Natursteinmauern sind in fachgerechter Weise ohne Ausziehen der Fugen mit Zementmörtel herzustellen. Zyklopenmauerwerke sowie die Verwendung von Wasserleitungsrohren o.ä. für Terrassenbrüstungen sind untersagt.

§ 12

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

Teisendorf, den **23. Juli 1973**

Markt Teisendorf



Lindner

1. Bürgermeister