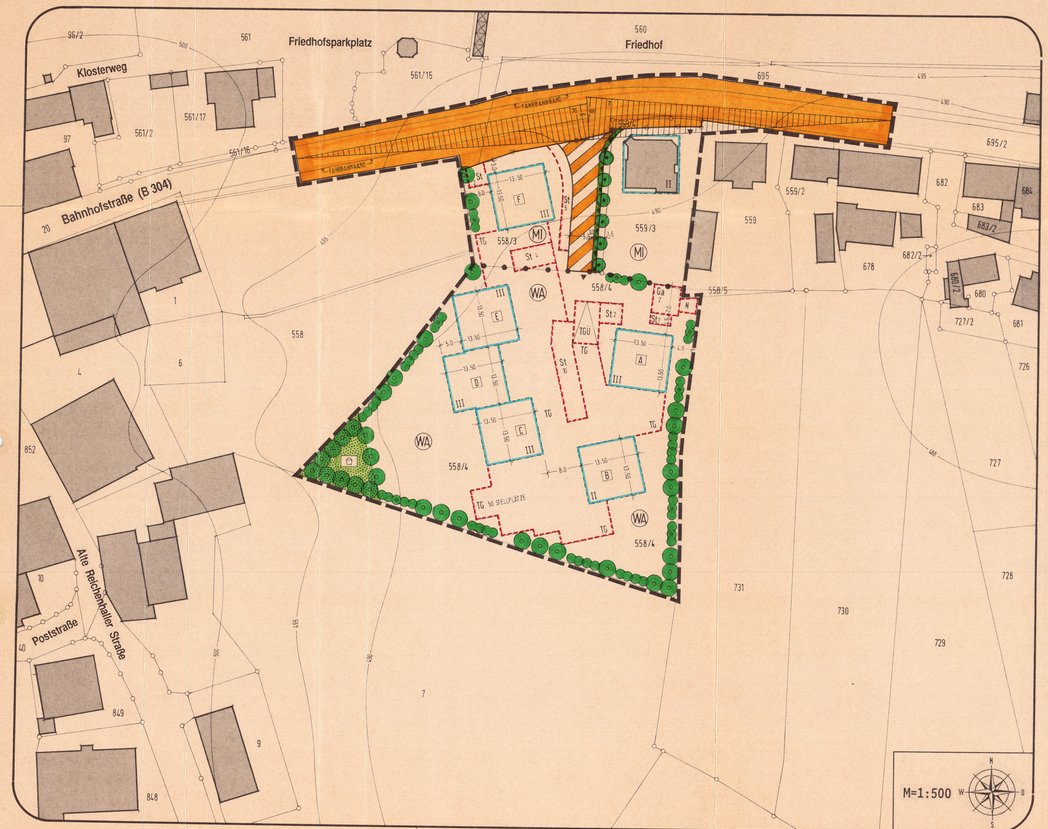


A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

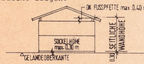
- II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- III — drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Eigentümerweg
- Einfahrt
- private Grünflächen
- Kinderspielplatz
- Verkehrsgrünflächen
- Anpflanzen von Bäumen gemäß Ziff. 8.1
- Anpflanzen von Sträuchern gemäß Ziff. 8.1
- Umgrenzung von Flächen für
  - Garagen (Ga)
  - Nebengebäude (N)
  - Stellplätze (St)
  - Tiefgarage (TG)
- Tiefgaragenabfahrt überdacht
- Schallschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Maßzahl in Metern (z.B. 5,5 m)
- Sichtdreieck (z.B. 70 x 10 m)
- Erhaltung von Bäumen (Säulenbuchen)
- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 588/4 — Flurstücksnummer (z.B. Nr. 588/4)
- 490 — Höhenschichtlinie
- A — Gebäudebezeichnung (z.B. Gebäude A)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise
1.1 Für das Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.
1.2 Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
1.3 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 die Wandhöhe von 2,75 m nicht überschritten, das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Gestaltung der örtlichen landschaftsbezogenen Bauweise (insbesondere Sattel- oder Walmdach, Holzbauweise, Holz- oder Pfannendeckung usw.) entspricht. Die materiell-rechtlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (wie z.B. Brandschutz, Abstandsflächen) müssen eingehalten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung kann gestattet werden, daß auch nicht untergeordnete Gebäudeteile sowie Dach- und Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,40 m überschreiten, wenn sie vor ihren Außenkanten die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO erforderlichen Abstandsflächen einhalten.
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.
In den beiden in Mischgebiet liegenden Gebäuden an der Bahnhofstraße (geplantes Gebäude "F" und bestehendes Gebäude auf Flst.-Nr. 559/3) sind in den Erdgeschossen nur Nutzungen nach § 6 Abs.2 Ziff.2-6 BauNVO zulässig; in anderen Geschossen ist eine Wohnnutzung gemäß § 6 Abs.2 Ziff.1 BauNVO zulässig.
2.2 In den geplanten Wohngebäuden A - E sind insgesamt max. 18 3-Zimmerwohnungen, 20 2-Zimmerwohnungen und 7 Appartements zulässig.
2.3 Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baunutzungszahlen im Sinne von § 19 und § 20 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt.
Grundflächenzahl/ **GRZ max. 0,40**
Geschoßflächenzahl/**GFZ max. 0,56**
3. Stellplätze und Garagen
3.1 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. Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze oder Garagenstellplätze nachzuweisen.
3.2 Garagen sind mit einem Walmdach mit einer Dachneigung von max. 18° auszuführen.
3.3 Die zulässige Wandhöhe von Garagen ist auf max. 3,25 m festgesetzt.
3.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht durch Asphalt, Beton etc., versiegelt werden, sie sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Kopfsteinpflaster mit Rasenfuge, auf Sand verlegtes Verbundsteinpflaster).
4. Nebenanlagen: Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie den Nutzungszweck der in dem Allgemeines Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und der Eigenart des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet nicht widersprechen.
5. Freihaltung von Sichtflächen: Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehinderndne Gegenstände ab 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,80 m über Straßenoberfläche.
6. Bauform
6.1 Als Baugrundrißform ist ein Quadrat zu verwenden.
6.2 Dachform: Walmdächer mit max. 45° Neigung.
Dachdeckung: Kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe.
Dachgauben sind zulässig.
6.3 Seitliche Wandhöhen: Die seitliche Wandhöhe ist für die Gebäude A, C, D und E mit max. 9,00 m und für das Gebäude B mit max. 6,20 m festgesetzt. Für das Gebäude F ist die seitliche Wandhöhe begrenzt mit max. 6,20 m und talseits mit max. 9,00 m festgesetzt. Für das bestehende Gebäude auf den Grundstück Flst.-Nr. 559/9 ist der Bestand als seitliche Wandhöhe festgesetzt.
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Erdgeschoßrohfußboden bis zum Schnittpunkt von Außenkante Aufmauerung und Dachhaut.
Die Oberkante der Fußpfette darf max. 0,40 m über der obersten Rohgeschoßdecke liegen.



6.4 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf in der Gebäudemitte max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Abgrabungen mit mehr als 1,0 m Höhe sind unzulässig. Stützmauern sind unzulässig. Bei besonderen Geländeverhältnissen kann eine abweichende Höhe der Oberkante der Kellergeschoßdecke von Landratsamt bei der Schnurgerüstabnahme im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf gestattet werden. Lichtgräben vor Kellerfenstern sind unzulässig. Im Bereich der Zufahrtstraße und im Bereich der Nord-West-Ecke des Gebäudes "E" bis hin zum Gebäude "F" sowie südlich des Gebäudes "F" sind Stützmauern in Form von lagerhaften, mit Einpflanzungen versehenen Natursteinmauern mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Terrassierungen sind möglich.
6.5 Gebäudeform: Als Gebäudeform ist ein ruhiger, klarer, quadratischer Baukörper vorzusehen. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind dementsprechend zu untertteilen. Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung durch Pfeiler, Mauerscheiben sowie unbegründete und störende Fassaden- und Bauelemente sind zu vermeiden.
6.6 Fassadengestaltung: Die Fassaden sind zu verputzen, der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen, Zierputze sind unzulässig. An den Obergeschossen sind senkrechte, überlaufende Holzverschalungen mit einer Brettbreite von mind. 15 cm aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich zugelassen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen, Blechen, Natur- und Kunststeinen, Asbestzement etc., sind unzulässig. Die Außenwandverkleidungen der Balkongeländer dürfen aus heimischen Hölzern ohne deckenen Anstrich und aus Stahlrohren hergestellt werden.
6.7 Der Einbau von Kellergaragen ist unzulässig. Die Stellplätze südlich des Gebäudes "F" fallen nicht unter diese Festsetzung.
6.8 Terrassen: Terrassenbauten haben sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich in Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Geländerbrüstungen sind aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich auszuführen.
7. Einfriedungen: Nur Holzzäune und Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen, Höhe max. 1,00 m über Straßen- Gehsteig- oder Geländeoberkante. Als Holzzäune werden Hanichel- bzw. Staketenzäune festgesetzt, ausnahmsweise können waagrechte Bretterzäune zugelassen werden, Jägerzäune o.ä. sind unzulässig. Oberflächen der Holzzäune mit braunem Imprägnierungsmittel ohne deckenden Anstrich. Sockelhöhe max. 15 cm über Straßen- oder Gehsteigoberkante. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen, Einfriedungen sind 0,50 m vom Straßenrand zurückzusetzen.
8. Pflanzgebot und Gartengestaltung:
8.1 Die im Plantell festgesetzten Gehölze sind Mindestfestsetzungen, unabhängig davon können zusätzlich heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind bezüglich der Grenzabstände die einschlägigen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu beachten.
Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen, Pflanzenartenwahl usw. sind im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege vorzunehmen.
8.2 Hecken, welche parallel hinter den Einfriedungen angelegt werden, dürfen die Höhe der Einfriedung nicht überschreiten.
8.3 Um die Sickerfähigkeit des Bodens auf den Bauparzellen nicht übermäßig zu beeinträchtigen, sind Flächenteerungen oder sonstige Bodenversiegelungen zu vermeiden.
8.4 Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind fachlich fundierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
9. Immissionsschutz:
9.1 Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage ist einzuhausen. Seitenwände und Decke sind hierbei mit schallabsorbierenden Oberflächen zu versehen.
9.2 Festgesetzt wird weiter, daß auf der Nordseite der Gebäude "A", "E" und "F" für Wohnräume Schallschutzfenster vorzusehen sind. In Schlaf- und Kinderzimmern sind im Norden der Gebäude "A", "E" und "F" nur dann Fenster zulässig, wenn in einer anderen Himmelsrichtung dieser Räume bereits weitere Fenster zur Belüftung vorhanden sind und die Fenster im Norden als Schallschutzfenster ausgebildet sein.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1.1 Alle technischen Auflagen zur Stromversorgung (Mindestabstände, Kabelverlegungen usw.) müssen beachtet werden.
1.2 Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeitszeiten erzwingt.
1.3 Klargestellt wird, daß gemäß Ziff. 2.3 die Dachgeschosse, sofern sie keine Vollgeschosse sind, nicht in die GFZ-Berechnung mit einzubeziehen sind.
1.4 Die Eignung der Bodenbeschaffenheit und evtl. Veränderungen des Grundwassers ist vom Bauherrn in eigener Verantwortung durch Gutachten abzuklären. Als Grundlage dient das Baugrundgutachten des Ing.-Büro's Müller + Hereth, Freilassing, vom 18.07.1994. Alle dazu erforderlichen Maßnahmen und evtl. Entschädigungsansprüche sind auf Kosten des Bauherrn auszuführen bzw. abzuwickeln. Auflagen hierzu können im Baugenehmigungsverfahren verlangt werden.

Teisendorf, 21.2.1996
Markt Teisendorf
Lindner
1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:25000

BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE" MARKT TEISENDORF

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt gemäß § 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. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am **8.11.93** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **13.7.95** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **28.9.95** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom **2.11.95** bis **16.11.95** öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des Marktgemeinderats vom **24.2.96** wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom **15.11.95** gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs.3 Baugesetzbuch wurde im Amtsblatt der Gemeinde am **16.4.96** gemäß § 12/2. Halbsatz Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Teisendorf, den **25.4.96**
(1.Bürgermeister)

PLANFERTIGER

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.:08663/9888-Fax:300

Ruhpolding, den 25.07.1995
geändert: 28.09.1995/15.12.1995
(21.02.1996 - Satzung)