



# MARKT TEISENDORF

## LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

I/3-610-3/2

### **4. ÄNDERUNG**

Bebauungsplan "Sankt-Anna-Siedlung II" vom 24. Juli 1967

---

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzesbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - für den Bebauungsplan "Sankt-Anna-Siedlung II" vom 24. Juli 1967 folgende

#### **4. Änderungssatzung**

##### § 1

##### Art und Maß der baulichen Nutzung:

- a) Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als **reines Wohngebiet** gemäß § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- b) Das **Maß der baulichen Nutzung** ergibt sich verbindlich aus dem Bebauungsplan. Die Gebäude sind nach Maßgabe der zeichnerischen Darstellung auszuführen: Die nördlich gelegenen Gebäude an der Planstraße 8 als Doppelhäuser mit Erd- und Obergeschoß, die Gebäude in der Mittelzone des Bebauungsplanes an der Planstraße 1 als erdgeschossige Winkelhäuser, die südwestlich gelegenen Gebäude (Hanglage) als gegeneinander versetzte, erdgeschossige Reihenhäuser. Das Untergeschoß der Reihenhäuser kann teilweise ausgebaut werden.
- c) Anbauten  
Doppelhäuser : Zugelassen sind: Erdgeschoßige Anbauten (z.B. Wintergärten) mit maximaler bebauter Fläche von 18 qm und einer Wandhöhe bis 2,75 m.  
Winkelhäuser : Zugelassen sind: Erdgeschoßige Anbauten (z.B. Holzlegen, Geräteräume usw.) mit maximaler bebauter Fläche von 18 qm und einer Wandhöhe bis 2,75 m.  
Reihenhäuser : Zugelassen sind: Erdgeschoßige Wintergärten, wenn sie sich über die Gesamtlänge der Gebäudesüdseite erstrecken, eine maximale Bautiefe von 3,50 Metern und eine Wandhöhe von 2,75 m nicht überschreiten.

## § 2

Bauweise, Baugrenzen:

- a) Nordöstlich der Planstraße 1 gilt die offene Bauweise im Rahmen der ausgewiesenen überbaubaren Fläche; Bebauung mit Doppel- bzw. Winkelhäusern. Südwestlich der Planstraße 1 gilt, ausgenommen Bauplatz 47 und 48, die geschlossene Bauweise.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

## § 3

Abstandsflächen:

Wenn sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die in Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung geforderten, so werden sie ausdrücklich für zulässig erklärt. Dies gilt jedoch nur, wenn die Grundstücksgrenze nicht näher am Baukörper liegt als dies der Bebauungsplan vorsieht. Soweit Flächen für Wohnhäuser und Garagen an nach dem Plan vorgesehenen Grundstücksgrenzen liegen, ist Grenzbebauung festgesetzt.

## § 4

Bauform und Baugestaltung:

- a) Gemauerte Gebäude sind zu verputzen. Stark auffallende Putzmuster sind zu vermeiden. Der Putz ist dem der Häuser des 1. Bauabschnittes der Sankt-Anna-Siedlung anzugleichen. Gebäude mit sichtbarem, verfugtem Mauerwerk sind unzulässig.  
An den Winkelhäusern sind alternativ Wandverkleidungen aus Holz in Form einer Leistenschalung zugelassen.
- b) Grellfarbige Tönungen ganzer Gebäude sind untersagt. Bei Verwendung verschiedener Farben bzw. verschiedener Baumaterialien an den Außenwänden des Gebäudes muß eine ruhige harmonische Wirkung der Außenflächen gewährleistet sein. Die architektonischen Gegebenheiten des Gebäudes müssen hierbei beachtet werden. Die farbige Gestaltung ist der des 1. Bauabschnittes der Sankt-Anna-Siedlung anzugleichen. Die Doppelhäuser an der Planstraße 8 sind rot zu streichen, für die übrigen Gebäude sind Farben aus der Skala des 1. Bauabschnittes, zusätzlich altweiß zu verwenden.

## c) Gebäudegestaltung

|                     |   |  |   |  |  |
|---------------------|---|--|---|--|--|
| Hausform            | Doppelhäuser  | Winkelhäuser<br>Hauptbaukörper   | Winkelhäuser<br>Verbindungsbaukörper  | Reihenhäuser   | Garagen und<br>Gemeinschafts-<br>garagen   |
| Dachform            | Satteldach  | Pultdach   | Flachdach oder<br>Satteldach mit First-<br>richtung Nord-Süd  | Pultdach durch-<br>laufend zur Hang-<br>neigung                          | Flachdach 0 - 3 Grad<br>Satteldach nur bei<br>Erfassung aller<br>4 Garagen einer Gruppe                        |
| Dachdeckung         | Blecheindeckung<br>dunkelgrau<br>oder<br>Welleternit<br>Profil 8<br>dunkelgrau oder<br>Dachziegel<br>naturrot | Blecheindeckung<br>dunkelgrau oder<br>Welleternit<br>Profil 8<br>dunkelgrau oder<br>Dachziegel<br>naturrot | Flachdach: Kiesschüttung<br>Satteldach mit<br>Firstrichtung Nord-Süd<br>Blecheindeckung<br>dunkelgrau | Blecheindeckung<br>dunkelgrau oder<br>Welleternit Profil 8<br>dunkelgrau | Flachdach : Kiesschüttung<br>Satteldach: Blecheindeckung<br>dunkelgrau oder Welleternit<br>Profil 8 dunkelgrau |
| Dachneigung         | 18 Grad   | 11 Grad  | Flachdach : 0 - 3 Grad<br>Satteldach: bis 10 Grad   | 11 Grad  | Flachdach : 0 - 3 Grad<br>Satteldach: 18 Grad  |
| Dachüber-<br>stände | Die<br>Dachüberstände<br>sind der<br>vorhandenen<br>Bebauung<br>anzupassen                                    | Die<br>Dachüberstände<br>sind der<br>vorhandenen<br>Bebauung<br>anzupassen                                 | Die Dachüberstände<br>sind der vorhandenen<br>Bebauung anzupassen                                     | Die Dachüberstände<br>sind der vorhandenen<br>Bebauung anzupassen        | Die Dachüberstände<br>sind der vorhandenen<br>Bebauung anzupassen  |

- d) Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlichen leichten Behelfsbauweisen sind unzulässig.
- e) Dacherker, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig
- f) Aufstockungen sind bei allen Gebäudetypen unzulässig.

#### § 5

##### Garagen und Nebengebäude:

- a) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf gestattet.
- b) Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind unzulässig.
- c) 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 eine Wandhöhe von 2,75 m nicht überschritten, das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und die Gestaltung der örtlichen Bauweise, (Sattel- oder Pultdach, Holzbauweise, Holz- oder Pfanneneindeckung) entspricht.

#### § 6

##### Einfriedungen:

Als Grundstücksbegrenzungen sind Maschendrahtzäune mit Stahlrohrpfosten bis 0,6 m Höhe mit lockerer Strauchbepflanzung zulässig. Maschendraht und Stahlrohrpfosten verzinkt oder dunkelgrün beschichtet oder gestrichen. Durchgehende Sockel unter den Maschendrahtzäunen sind nicht zulässig. Soweit es sich aus der Hanglage ergibt, sind Terrassierungsmauern aus Sichtbeton zulässig. Zäune im Reihenhausbereich südwestlich der Planstraße 1 sind unzulässig. Bei den Winkelhäusern nordöstlich der Planstraße 1 sind zur Sichtabgrenzung der Wohnhofbereiche Mauern mit einer Höhe von 1,75 m zulässig. Diese Mauern sind entweder in Sichtbeton oder wie die Häuser verputzt auszuführen.

#### § 7

##### Pflanzgebot:

Auf den im Plan eingetragenen Stellen sind Bäume zu pflanzen: innerhalb der Siedlung Eschen, Linden und Ahorn; am Rande der Siedlung und vor allem entlang der B 304 Ahorn.

## § 8

a) Sichtdreiecke:

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Lagerung und Bepflanzung über 1,00 m Höhe, gemessen ab Fahrbahn-Oberkante, freizuhalten.

b) Bauverbotszone:

Im Abstand von 17,00 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke der St 2103 dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

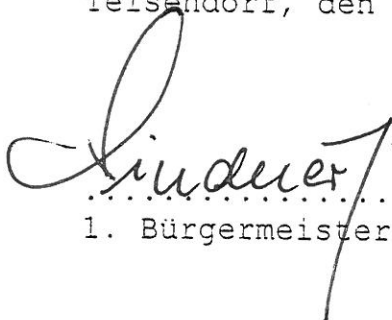
## § 9

Inkrafttreten:

a) Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

b) Die bisherigen Satzungen vom 12.2.1968 und 15.12.1981 treten gleichzeitig außer Kraft.

Teisendorf, den 03. Sep. 2001

  
.....  
1. Bürgermeister

Rückstetten, den 19.06.2001  
HEINZ FRITSCHKE \* FREIER ARCHITEKT