

# MARKT TEISENDORF

## Bebauungsplan „STRASSLAND“

Die Marktgemeinde Teisendorf erlässt aufgrund §§ 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- und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO- folgende

### SATZUNG

#### § 1

Für die Grundstücke Flst. Nr. 213/Tfl., 213/1, 215, 215/3, 215/2, 215/4, 219/1, 222/Tfl., 222/1, 222/2, 224/Tfl., 224/9, 224/7, 224/10 und 224/2, Gemarkung Teisendorf, sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche Stettener Weg (Flst.Nr. 55/1 Tfl. und 230/1 Tfl.), gilt der vom Architekturbüro Heinz Fritsche, Teisendorferstrasse 69, 83317 Teisendorf - Achthal, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Planfassung vom 12.06.2013 der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### § 2

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende textliche Festsetzungen:

### I. Nichtqualifizierter Teil des Bebauungsplanes

#### 1. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Flst.Nr.	Grundst. Fläche m <sup>2</sup>	GRZ	Flst.Nr.	Grundst. Fläche m <sup>2</sup>	GRZ
224/9	1.475	0,26	215/3	1.116	0,25
224/7	1.709	0,25	215/4	772	0,25
224/2	847	0,25	215/2	395	0,25
213/1	624	0,25	219/1	1.968	0,25
213/Tfl.	6.096	0,25	222/1	1.464	0,25
215	861	0,25	222/2	808	0,25

#### 2. Gebäudehöhen

Die Wandhöhe darf max. 6.70 m betragen.

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von Rohfußboden Erdgeschoss, bis Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufe.

#### 3. Dachgestaltung

Satteldächer mit max. 30 Grad, Walmdächer mit max. 35 Grad Dachneigung; kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in naturroter bis rotbrauner Farbe. Für energetisch hocheffiziente Gebäude (z.B. Passivhäuser), können nach Abstimmung mit dem Markt Teisendorf und dem Landratsamt Berchtesgadener Land Ausnahmen zugelassen werden.

#### 4. Immissionsschutz

Die PKW-Stellplätze der Freiwilligen Feuerwehr Teisendorf sind mit einer 2 m hohen und 3 m auskragenden Überdachung zu versehen, als Basis der Über-

dachung ist an der SO-, NO und SW-Seite der Stellplätze dabei jeweils eine geschlossene Wand (Höhe 2 m) zu errichten.

Bei der Ausführung der Wände ist auf die Dichtigkeit der Konstruktion zu achten, das spezifische Gewicht muss mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> betragen.

Eine abweichende Bauausführung ist zulässig, wenn die dem Gutachten zugrunde liegende Schalldämmung erreicht wird.

## **II. Qualifizierter Teil des Bebauungsplanes**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Der qualifizierte Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

	GRZ/GFZ	Zahl der Geschosse
Baufläche Nr. 1 :	GRZ 0,20 GFZ 0,40	II zwingend
Baufläche Nr. 2 :	GRZ 0,20 GFZ 0,40	II zwingend zweites Geschoss als Kniestock

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für den Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, dürfen Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten. Dies gilt auch für erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m und einer max. Länge von 5 m.

Freistehende Nebengebäude, die eine Grundfläche von 15 qm und eine Wandhöhe von 2,50 m über OK Gelände nicht überschreiten, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei je Grundstück nur 1 derartiges Gebäude zulässig ist bei einem Grenzabstand von mind. 1,0 m.

### **4. Dachausbildung**

Zulässig sind Satteldächer mit max. 30 Grad Dachneigung oder Walmdächer mit max. 35 Grad Dachneigung. Dachform und Eindeckungsmaterial der Nebengebäude sind in Farbe und Struktur dem Hauptgebäude anzupassen.

### **5. Wandhöhen**

Die max. zulässige Wandhöhe für die Hauptbaukörper (Baufl.Nr.1) wird auf max. 6,50 m festgesetzt.

Die max. Höhe der Hauptbaukörper der Kniestockgebäude (Baufl.Nr. 2) wird auf 5,90 m festgesetzt.

Nebengebäude (wie Garagen) dürfen eine seitliche Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von Rohfußboden Erdgeschoss, bis Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufe.

### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Auf den Bauflächen 1 und 2 dürfen je Gebäude max. 2 Wohnungen errichtet werden. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zugelassen.

7. **Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzung die Straßenkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,60 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen hiervon sind einzelne, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.

8. **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Der fertige Fußboden des Erdgeschosses darf maximal 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante der zugehörigen Verkehrsfläche zu liegen kommen. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage der Hauptgebäude ist der Schnittpunkt der Mittelachse der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist, mit dem Rand der Fahrbahn. Bei besonderen Geländebeziehungen kann eine abweichende Höhenfestsetzung im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf erfolgen. Bei Geländeabfall ist das Gelände einem natürlichen Geländeabfall entsprechend anzupassen. Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 0,60 m sind unzulässig. Zusammen mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte vorzulegen.

9. **Garagengebäude**

Garagengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bei Anbau an das Hauptgebäude ist das Garagengebäude giebelständig am Hauptgebäude anzuschließen, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig.

Grenzgaragen sind giebelständig an der Nachbargrenze zu errichten, Grabendächer durch traufseitigen Zusammenbau sind unzulässig; im Übrigen ist für freistehende Garagengebäude die Firstrichtung freigegeben.

Garagen einschl. eventueller Nebenräume dürfen eine bebaute Fläche von 50 qm aufweisen.

### **III. Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich**

1. **Gestalterische Festsetzungen gem. Art. 81 BayBO**

**Form der baulichen Anlagen**

Der Grundriss der Hauptgebäude muss als Rechteck ausgeführt werden, wobei die Längsseiten mind. 1/5 länger als die Breitseiten auszubilden sind.

Der First muss parallel zur Längsseite verlaufen.

Bei Walmdachgebäuden ist ein Seitenverhältnis von 4,5 : 5 zulässig.

Die größte Gebäudelänge darf 14,0 m nicht überschreiten. Bei aneinander gereihten Gebäuden muss nach maximal 14,0 m ein Versatz von mind. 0,70 m eingeplant werden.

**Gebäudelängen**

Die max. Länge je Hauptgebäude wird auf 14 m festgesetzt.

Längere Gebäude sind zulässig, wenn nach max. 14 m eine Gliederung des Baukörpers (Versatz, Vorbau) erfolgt.

**Dachüberstand**

Die Dachüberstände haben sich den Proportionen des Gebäudes anzupassen.

### **Fassadengestaltung / baugestalterische Festsetzungen**

Die Verwendung von Zier- und Ornamentputzen sowie grellfarbige Anstiche sind unzulässig.

Das Material für die Verblendung der Gebäudefassaden muss aus Putz und / oder Holz bestehen. Für Passivhäuser können nach Abstimmung mit dem Markt Teisendorf und dem Landratsamt Berchtesgadener Land Ausnahmen bezüglich des Materials zugelassen werden.

### **Dachgestaltung**

#### **Dachgauben**

Dachgauben sind ab einer Hauptdachneigung von 30 Grad nach folgenden Maßgaben zulässig:

- a) Gaubenbreite:  
Die Breite der Einzelgaube darf max. 1,20 m (Stockaußenmaß) zuzüglich der für die erforderliche Wärmedämmung notwendige Wandstärke betragen.
- b) Abstand zur Giebelwand:  
Der Abstand der Gaube von Gaubenmitte zur Giebelwand (gedachte Verlängerung der Giebelwand durch die Dachfläche) muss mind. 2 m betragen.
- c) Abstand zur Traufe:  
Die Gaube darf die traufseitige Außenwand (gedachte Verlängerung der Außenwand durch die Traufe bis zur Dachoberkante) nicht überragen.
- d) Abstand der Gauben untereinander:  
Der Achsabstand der Gauben untereinander (Gaubenmitte zu Gaubenmitte) muss mind. 3,0 m betragen.
- e) Dachüberstände:  
Die Dachüberstände (Giebel- oder Schleppgauben) müssen sich den Proportionen der Gauben anpassen.
- f) Ausnahmen:  
Soweit dies wegen des bestehenden Grundrisses erforderlich ist, kann ausnahmsweise vom Mindestabstand der Gauben entsprechend d) abgewichen werden.

#### **Quergiebel**

Für die Errichtung von Quergiebeln gelten folgende Festsetzungen:

- a) Je Gebäudetraufseite ist ein Quergiebel mit einer Breite von max. 40 % der Gebäudelänge zulässig.
- b) Der Abstand des Quergiebels zur Gebäudeaußenwand muss mind. 3,0 m betragen.
- c) Der Quergiebel muss sich dem Hauptfirst unterordnen. Die Firsthöhe muß mind. 0,40 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.
- d) Der Abstand zwischen einem Quergiebel und einer Dachgaube muß mind. 1,50 m betragen (jeweils fertige Außenwand).  
Soweit keine Außenwand vorhanden ist, gilt als Außenwand die Lage der Fußpfette des Quergiebels.
- e) Die Dachneigung der Quergiebel darf max. 5 Grad über der Neigung des Hauptdaches liegen.

## 2. Abstandsflächen

Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen ist anzuwenden.

## 3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Oberflächen der Stellplätze, der Garagenzufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen (Splittrassen, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine).

Bei Anbau an das Hauptgebäude ist das Garagengebäude giebelständig am Hauptgebäude anzuschließen, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig.

Grenzgaragen sind giebelständig an der Nachbargrenze zu errichten, Grabendächer durch traufseitigen Zusammenbau sind unzulässig; im Übrigen ist für freistehende Garagengebäude die Firstrichtung freigegeben.

Garagen einschl. eventueller Nebenräume dürfen eine bebaute Fläche von 50 qm aufweisen.

Zulässig sind Satteldächer mit max. 30 Grad Dachneigung oder Walmdächer mit max. 35 Grad Dachneigung. Dachform und Eindeckungsmaterial sind in Farbe und Struktur dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagengebäude sind mit Ihrem Einfahrtstor mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

## Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr sowie für Fußgänger werden als örtliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die neue Erschließungsstraße wird gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG zur Ortsstraße gewidmet.

## 5. Grünordnung ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden.

### 5.1 Private Grünflächen - Gärten

Je Parzelle/Baugrundstück sind mindestens 2 Bäume und 2 Sträucher zu pflanzen.

Auf die Verwendung standortfremder, nicht heimischer Nadelhölzer ist aus ökologischen und ästhetischen Gründen zu verzichten. In den Vorgärten sind Ziersträucher erlaubt, wobei heimischen Arten der Vorzug zu geben ist.

Für die Schaffung einer naturnahen Bepflanzung ist ausschließlich standortheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Obstbaumpflanzung hat sich aus bewährten Sorten des Gebietes zusammenzusetzen.

## 6. Versorgungsleitungen

Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 7. Oberflächenwasser

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

**8. Naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Als Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff auf den Bauflächen Nr. 1 und 2 (qualifizierter Bereich des Bebauungsplanes) sind auf dem Grundstück Flst.Nr. 231/2 zwei Winterlinden mit einem Stammumfang 16/18 zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist als extensives Grünland zu pflegen und zu erhalten (2 Mähdurchgänge/Jahr, nach dem 15.06., Abfuhr des Mähgutes, Verzicht auf jegliche Düngung).

**9. Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune mit einer Höhe von max. 1,20 m über Straßen- oder Geländeoberkante zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke.

**10. Hinweise****10.1 Immissionsschutz**

Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen und gegebenenfalls auch an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit erfolgen, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

**10.2 Denkmalschutz**

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Naturschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

**§ 3**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Teisendorf, 21. August 2013  
Markt Teisendorf

  
Franz Schießl  
Erster Bürgermeister

