

Bebauungsplan des Marktes Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land, für das Gebiet

" S u r f e l d "

Der Markt Teisendorf erläßt gemäß §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBI. I S. 3281), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.7.1977 (GVBl. S. 333), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.4.1977 (GVBl. S. 115), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNV) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763) und der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) folgenden Bebauungsplan als

S a t z u n g

§ 1

- 1.) Für das Gebiet "Surfeld" in Teisendorf gilt der von Architekt Dipl. Ing. Heinrich Hofmann, Freilassing, Mittlere Feldstr. 2 am 28.5.1975 ausgearbeitete Plan in der Fassung der Änderung vom 29.1.1976, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 2.) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "nördlich der B 304" werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Surfeld" liegende Bauparzelle Nr. 17 aufgehoben.

I. Festsetzungen nach dem BBauG und der Baunutzungsverordnung.

§ 2

§ 2 durch Satzung vom 2.1.84 geändert.

Bauweise

~~Für das Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig. Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung dürfen nur in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden.~~



§ 3

Art der Nutzung

Das Bauland der Parzellen Nr. 1 - 16 und 18 ist nach § 9 BBauG und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das Bauland für die Parzelle Nr. 17 nach § 9 BBauG und § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI).

§ 4

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind im allgem. Wohngebiet Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht 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. Untergeordnete Nebenanlagen sind in der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße BGD 12 unzulässig.

§ 6

Stellung der baulichen Anlagen

- 1.) Für die Richtung von Lang- und Schmalseite und die Firstrichtung der Gebäude ist die im Plan eingetragene Bebauung bindend.
- 2.) Aus Lärmschutzgründen sind die Schlafräume in den Gebäuden der Bauzeile entlang der Kreisstraße BGD 12 so anzuordnen, daß sie sich an der lärmabgewandten Seite befinden.

§ 7

Sichtdreiecke

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

§ 8

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundstücksnummer	Grundstücksgröße	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
1	785 qm	-	0,398
2	757 qm	-	0,380
3	781 qm	-	0,400
4	906 qm	-	0,392
5	947 qm	-	0,394
6	609 qm	-	0,328
7	660 qm	-	0,362
8	714 qm	-	0,336
9	792 qm	-	0,302
10	911 qm	-	0,350
11	960 qm	-	0,332
12	992 qm	-	0,322
13	980 qm	-	0,326
14	803 qm	-	0,384
15	812 qm	-	0,380
16	897 qm	-	0,300
17	1.677 qm	-	0,540
18	2.098 qm	-	0,200

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

§ 9

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 Flächen für Garagen an nach dem Plan vorhandenen oder vorgesehenen Grundstücksgrenzen liegen, ist Grenzbebauung festgesetzt.

§ 10

Bauform

1. Als Baugrundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $1/4$ länger ist als die Breitseite. Dies gilt nicht für die Bauparzellen 6, 7, 8 und 9.
2. Die Dachform ist als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind mit dunklem Deckmaterial einzudecken. Dachgauben sind unzulässig.
3. Die Dachneigung beträgt bei allen Gebäuden 20° - 24° . Flachdächer sind nicht gestattet.
4. Der Erdgeschoßfußboden bei den Hauptgebäuden darf bei annähernd ebenem Gelände nicht höher als 0,30 m über dem höchsten Geländeschnitt liegen. Bei bewegtem Gelände wird die Höhe des Erdgeschoßfußbodens durch das Kreisbauamt festgelegt.
5. Die Traufhöhe der eingeschößigen Hauptgebäude darf 3,70 m, die der zweigeschößigen Hauptgebäude 5,90 m, gemessen ab Kellerrohdecke - Oberkante, nicht überschreiten.
6. Dachüberstände sind bei allen Hauptgebäuden an der Giebelseite und der Traufseite bis zu 1,20 m zulässig.
7. Bei den zweigeschößigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig. Bei erdgeschoßigen Gebäuden darf die Kniestockhöhe 1,20 m bis Oberkante Fußpfette betragen.
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.
10. Fassadenverkleidungen aus Asbestzement oder ähnlichem Material sind nur an den Wetterseiten und nur im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf und dem Landratsamt zulässig.

Nebengebäude sind mit Satteldach und harter Dacheindeckung zu errichten. Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Dachvorsprünge sind am Giebel bis zu 0,50 m, an der Traufe bis zu 0,60 m möglich. Der Außenputz der Nebengebäude ist dem Putz des Hauptgebäudes anzugleichen.

§ 11

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune oder farblich unauffällige, graue 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 oder mit winkelgerechten Eisenrahmen zu versehen. Die Verwendung abgebogener Rohre muß aus Gestaltungsgründen unterbleiben. Bei den Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in schalungsreinem Sichtbeton oder abgespitztem Beton mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig. Die Zäune entlang der Straßen sind mit bodenständigen Gewächsen wie Hainbuche, Liguster o.ä. (keine Thujen) zu hinterpflanzen.

Die Höhe der Einfriedungen gemessen ab Fahrbahnoberkante darf 1,00 m, auch bei Eckgrundstücken und darüber hinausragenden Sichtdreiecken nicht überschreiten.

§ 12

Terrassen

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

§ 13

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze gärtnerisch anzulegen. Dabei sind ausreichend große Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 14

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

Teisendorf, den 7. November 1977

Markt Teisendorf



Lindner
Lindner

1. Bürgermeister