

Bebauungsplan für das Gebiet " V O G E L A U I ", Markt-
gemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10
Bundesbaugesetz - BBauG - Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO-
und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO-
diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G
=====

§ 1

Für das Gebiet "Vogelau I", Marktgemeinde Teisendorf, gilt der von
Architekt Dipl. Ing. Heinrich Hofmann, Mittlere Feldstrasse 2, 8228
Freilassing, am 10. Januar 1980 ausgearbeitete Plan, der zusammen mit
den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

I. Festsetzungen nach dem BBauG und der Baunutzungsverordnung:

§ 2 durch Satzung vom
3.8.87 geändert (4. Änderung)

§ 2
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 ist nach § 9 BBauG und § 3 BauNVO als reines Wohngebiet
(WR) festgesetzt.

§ 4
Stellplätze und Garagen

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.

§ 5
Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem reinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und der Eigenart des Baugebietes als reines 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 1,00 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

§ 8
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

die Grundflächenzahl darf 0,25
die Geschoßflächenzahl darf 0,45 nicht überschreiten.

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

§ 9
Abstandsflächen

Abweichend von den Abstandsflächen der Art. 6 und 7 BayBO darf an die 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 $1/5$ länger ist als die Breitseite.
2. Die Dachform der Hauptgebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind mit rotem oder braunem Deckmaterial einzudecken. Blecheindeckung und Dachgauben sind unzulässig.
3. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt bei den ein- und zweigeschoßigen Gebäuden 24° - 27° . Flachdächer sind nicht gestattet.
4. Der Erdgeschoßfußboden bei den Hauptgebäuden darf nicht höher als 0,30 m, gemessen ab fertiger Straßenoberkante, liegen. Bei Geländeabfall ist das Gebäude einem natürlichen Geländeverlauf entsprechend aufzufüllen. Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 1,00 m Höhe sind unzulässig. Die südseitige Geländeauffüllung muß mind. bis 0,30 m unter EG-Fußboden reichen.
5. Die Traufhöhe
der eingeschößigen Hauptgebäude darf 2,80 m
der eingeschößigen Hauptgebäude mit Kniestock 3,70 m
der zweigeschoßigen Hauptgebäude darf 5,60 m
gemessen ab EG-Fußbodenoberkante, nicht überschreiten.
6. Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Marktes Teisendorf abzustimmen.
7. Die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante der obersten Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Bei den zweigeschoßigen Gebäuden ist ein Kniestock nicht zugelassen.
8. Holzverschalungen als Außenwandverkleidungen sowie der Außenputz als einfacher Kellenwurf oder Kratzputz sind zugelassen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind unzulässig. Art, Form und Farbe von Wetterschutzverkleidungen sind im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf und dem Landratsamt festzulegen, soweit sie nicht als Holzverschalung oder Holzschindelverkleidung ausgeführt werden.

9. Pfettenbretter und Windläden aus Blech und Asbestzement sind unzulässig.

Nebengebäude sind mit Satteldach und harter Dacheindeckung zu errichten. Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Der Außenputz der Nebengebäude ist dem Putz des Hauptgebäudes anzupassen.

10. Sonnenkollektoren sind zugelassen, wenn sie in die Dachebene integriert werden können und auf die umliegende Bebauung und das gesamte Orts- und Landschaftsbild nicht störend und verunstaltend wirken.

11. Der Einbau von Kellergaragen ist unzulässig.

§ 11

Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der Straße sind in einer Höhe von 1,00 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, auszuführen. Die Sockelhöhe darf 0,15 m nicht überschreiten.

Mauern, geschlossene Verbretterungen, sowie Stacheldraht sind als Einfriedungen entlang der Straße und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen untersagt. Als Hinterpflanzung dürfen nur bodenständige Sträucher verwendet werden. Hecken dürfen die Einfriedungshöhe nicht überschreiten.

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.

§ 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. ist für Terrassenbrüstungen untersagt.

§ 13

Pflanzgebot

Alle privaten Gartenflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch mit Blumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Mindestens ist jedoch je 300 qm Fläche des Baugrundstückes an geeigneter Stelle ein Baum oder Strauch bodenständiger Art zu pflanzen.

§ 14
Inkrafttreten

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

1. Die Marktgemeinde Teisendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom-8. Juli 1980..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den-8. Juli 1980.....

 1. Bürgermeister

2. Das Landratsamt Berchtesgadener Land hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom13.10.1980..... Nr. III/1a-610-T 17..... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Teisendorf, den30. Okt. 1980.....

 1. Bürgermeister

3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am14.11.1980.....
 ortsüblich durchVeröffentlichung im Amtsblatt Nr. 30.....
 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Teisendorf, Zimmer-Nr.13.... während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des BBauG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Teisendorf, den19.11.1980.....

 1. Bürgermeister

S A T Z U N G
=====

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Vogelau I" in Teisendorf vom 10.01.1980

Der Markt Teisendorf erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- folgende

S a t z u n g :

§ 1

Die vom Marktgemeinderat Teisendorf am 08.07.1980 zum Bebauungsplan "Vogelau I" erlassene Satzung wird geändert. § 2 der Satzung erhält folgende Fassung:

§ 2

Bauweise

1. Für das Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.
2. Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
3. Freistehende Nebengebäude, die außerhalb der Baugrenzen und Baulinien liegen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird, eine Grundfläche von 15 m² und eine Traufhöhe von 2,75 m nicht überschritten, das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Gestaltung der örtlichen landschaftsbezogenen Bauweise (insbesondere Satteldach, Holzbauweise, Holz- oder Pfanneneindeckung, usw.) entspricht.
4. Die materiell-rechtlichen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (Abstandsflächen, Brandschutz, usw.) müssen eingehalten werden.

§ 3

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Teisendorf, 3. August 1987

MARKT TEISENDORF

I.V.



Braun
2. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Diese Satzung ist im Amtsblatt für den Landkreis Berchtesgadener Land und die Städte, Märkte, Gemeinden und kommunalen Verbände im Landkreis am 12.1.88 Nr. 9 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Teisendorf, 12.1.88

I.A.



Wimmer - VAng.



