Bebauungsplan der Marktgemeinde Teisendorf für das Gebiet

„Vogelau II"

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt auf Grund der

§ 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. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

diesen Bebauungsplan als Satzung!

Zeichenerklärung!

A) Für die Festsetzungen

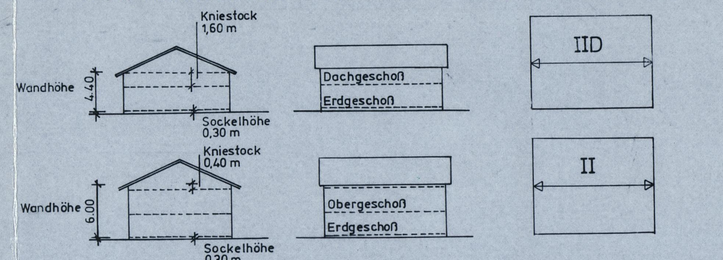
- WA — allgemeines Wohngebiet
- IID — zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze, das Obergeschoß muß als Dachgeschoß ausgebildet werden.
- II — zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn
- Straßenverkehrsfläche - Parkstreifen
- Straßenverkehrsfläche - Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstückseinfahrt
- Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation
- öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrünfläche
- Pflanzgebot für standortheimische Bäume mit verbindlicher Festlegung des Standortes
- Pflanzgebot für Bäume ohne verbindliche Festlegung des Standortes
- Ortsrandbegrünung auf Privatgrundstücken - Hecke mit Obstbäumen
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- zwingende Firstrichtung
- 5 — Maßzahlen z.B. 5,0m
- Sichtdreieck
- P — Straßenverkehrsfläche-Parkplatz
- wahlweise Firstrichtung
- nur Einzel-o. Doppelhäuser zulässig
- SD — Satteldach

B) Für die Hinweise

- best. Bäume
- best. Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- 498 — Flurstücks-Nr.
- 1 — fortlaufende Nummerierung der Grundstücke
- best. Hauptgebäude
- best. Nebengebäude
- ST — private Stellplätze

Schemaskizzen!

Dachneigung 24°–28°
Wandhöhe in der Satzung § 10.5 erläutert!



Festsetzungen nach dem BauGB und der Baunutzungsverordnung

§1 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 15qm und Traufhöhe von 2,75m nicht überschritten, das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Gestaltung der örtlichen landschaftsbezogenen Bauweise (insbesondere Satteldach, Holzbauweise, Holz- oder Pfanneneindeckung usw.) entspricht. Die materiell-rechtlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (wie z.B. Brandschutz, Abstandsflächen) müssen eingehalten werden.
4. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung kann gestattet werden, daß auch nicht untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone 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
1. Sämtliche Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- o. Doppelhäuser zulässig.
2. Bei den Bauparzellen 1–11 und 13–15 sind pro Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

§3 Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachte Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen.

§4 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.

§5 Stellung der baulichen Anlagen
Für die Richtung von Lang- und Schmalseite und die Firstrichtung der Gebäude ist die im Plan eingetragene Bebauung bindend.

§6 Sichtdreiecke
Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie bauliche Anlagen, Bepflanzung u. Ablagerung von Gegenständen über 0,80m - gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte - freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

§7 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Höchstmaße:	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Parz. 1	0,18	0,36
8,12,13	0,21	0,42
16,17,18,19	0,24	0,60
2,3,4,5,6,7,9,10,11,14, 15	0,24	0,48
	0,32	0,54

II Festsetzungen nach der BayBO u. der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan

§9 Abstandsflächen
Die erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände sind nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu bemessen.

§10 Bauform
1. Als Baugrundform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger ist als die Breitseite, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen muß.
2. Die Dachform der Haupt- und Nebengebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind mit roten od. rotbraunen Tonziegeln od. Betondachsteinen einzudecken. Blecheindeck. u. Dachgauben sind unzulässig.
3. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 24°–28°.
4. Der Erdgeschoßfußboden bei den Hauptgebäuden darf nicht höher als 0,30m über der fertigen Straßenoberkante liegen. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage der Hauptgebäude ist dabei der Schnittpunkt einer Geraden mit dem befestigten Straßenrand, die rechtwinkelig zum befestigten Straßenrand zur Mitte der nächsten Gebäudeumfassungswand zielt. Bei Geländeabfall ist das Gebäude einem natürlichen Geländeverlauf entsprechend aufzufüllen. Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 1,00m Höhe sind unzulässig. Bei besonderen Geländeverhältnissen kann eine abweichende Höhe des Erdgeschoßfußbodens vom Landratsamt bei der Schnurgerüstabnahme im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf gestattet werden. Stützmauern müssen zu den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens ihrer Wandhöhe einhalten. Lichtgräben vor Kellerfenstern sind unzulässig.
5. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zur Oberkante der obersten Fußpfette (siehe Schemaskizze).
6. Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Gebietes Teisendorf abzustimmen.
7. Bei allen zweigeschoßigen Gebäuden darf keine Kniestockmauer ausgeführt werden. Zulässig sind nur holzerne Fußpfetten auf der obersten Rohdecke mit einem höchsten Gesamtmaß von 40 cm. Für Gebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß wird eine höchstzulässige Kniestockhöhe von 1,60 m gemessen von OK oberster Rohdecke bis OK oberster Fußpfette festgesetzt.
8. Der Außenputz ist als einfacher Kellenwurf herzustellen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind untersagt. Holzverschalungen als Außenwandverkleidungen sind zugelassen.
9. Pfettenbretter und Windläden aus Blech und Asbestzement sind unzulässig. Die Außenwandverkleidungen der sichtbaren Umwehrungen der Balkone und die Sichtschutzwände zwischen den Doppelhaushälften dürfen nur aus Holz hergestellt werden.
10. Sonnenkollektoren sind zugelassen, wenn sie in der Dachebene integriert werden können und auf die umliegende Bebauung und das gesamte Orts- u. Landschaftsbild nicht störend und verunstaltend wirken.
11. Der Einbau von Kellergaragen ist unzulässig.

§11 Einfriedungen
1. Die Einfriedungen entlang der Straße sind in einer Höhe von 1,00m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, auszuführen. Die Sockelhöhe darf 0,15m 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 abgespritztem Beton mit einem Querschnitt von 30/50cm bis 30/100cm zulässig. Tore in Einfriedungen durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens fünf Meter entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor muß ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten, und darf nicht durch Ketten, Planken oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen hinein aufschlagen. Die Grundstücke dürfen entlang der Straße nur mit Holzzäunen - bestehend aus senkrechten Hanicheln oder Latten - oder mit Maschendrahtzäunen eingefriedet werden. Die Maschendrahtzäune sind mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern zu hinterpflanzen.
2. Das Baugrundstück Parzelle 19 darf bis zum Durchbau der Erschließungsstraße zum Rot-Kreuz-Weg von der Garage nicht eingefriedet werden, um eine Wendemöglichkeit zu schaffen.

§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 und Gartengestaltung
1. Alle privaten Gartenanlagen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Mindestens ist jedoch je 300 qm des Baugrundstückes an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.
2. Auf den Grundstücken Parz. 16 – 19 sind, wie im Bebauungsplan festgelegt, halb- oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau zu erfolgen.
3. Um die Sickerfähigkeit des Bodens auf den Bauparzellen nicht übermäßig zu beeinträchtigen sind Flächenteerungen oder sonstige Bodenversiegelungen zu vermeiden.

§14 Aufhebung früherer Festsetzungen
1. Die Festsetzungen des seit 14.11.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vogelau I" und der seit 9.8.1983 rechtskräftigen 3. Änderung dieses Bebauungsplanes für die Erschließungsstraße „In der Vogelau" (Planstraße A) von der Westseite Fl.Nr. 504/22 bis einschl. Ostseite Fl.Nr. 492/1 Gemeinde Teisendorf werden aufgehoben.
2. Weiters werden die Festsetzungen der Planstraße A im Bereich der öffentlichen Grünfläche Fl.Nr. 504/18 Gemeinde Teisendorf des Bebauungsplanes „Vogelau I" aufgehoben.
3. Hierfür gelten nunmehr die Festsetzungen dieser Satzung.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 4.5.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.5.1987 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 3.11.1989 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 29.11.89 bis 29.12.89 öffentlich ausgelegt.

Teisendorf, den 3.1.90 — 1. Bürgermeister

Der Markt Teisendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 8.1.90 den Bebauungsplan in der Fassung vom ~~5.12.89~~ 8.11.89 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den 10.1.90 — 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 22.5.90 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. 15 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie des Abs. 4 u. des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Teisendorf, den 28.5.90 — 1. Bürgermeister

Bebauungsplan der Marktgemeinde Teisendorf für das Gebiet

„Vogelau II"

Der Planfertiger: Architektenbüro Hofmann + Döberlein, Diplomingenieure, Mittlere Feldstraße 2, 8228 Freilassing, Tel. 08654/9028, 8.10.1987/DB