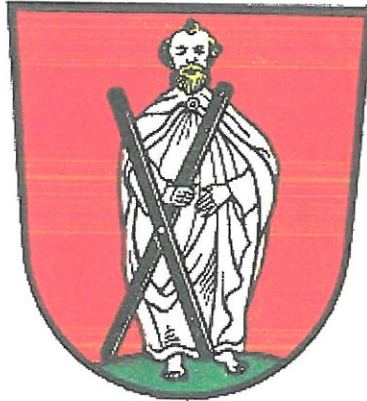


# MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



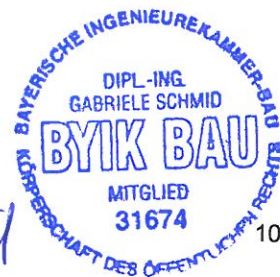
BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN

## „ VOGELAU III “ SATZUNGSTEXT

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG  
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF  
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872  
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

*f. Schmid*



10.12.2013

## **C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1. Vollgeschosse**

Im Baugebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

#### **2.2. Grundflächen**

<b>Parzelle</b>	<b>max. Grundfläche von Hauptgebäuden (max. zweigeschossig)</b>  <b>in m<sup>2</sup></b>	<b>max. Grundfläche von erdgeschossigen Anbauten wie z.B. Wintergärten</b>  <b>in m<sup>2</sup></b>	<b>max. Grundfläche von Garagen, Carport und Nebengebäuden</b>  <b>in m<sup>2</sup></b>	<b>max. Anteil der Grundstücksfläche, der durch bauliche Anlagen sowie durch Anlagen gem . § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überdeckt bzw. unterbaut werden darf</b>  <b>in %</b>
<b>1-7, 11-14, 16-18</b>	ein EH 125	15	50	40
<b>15</b>	360 (zwei EH mit je 180)	50 Zwischenbau	50	55
<b>8</b>	ein EH 210 (Bestand)	60	50	40
<b>9+10</b>	ein EH 180 (9+10=1 Bauplatz) oder 2 DHH mit je 90	30 (bzw. je 15 pro Hälfte)	100 (bzw. je 50 pro Hälfte)	40

EH = Einzelhaus, DHH = Doppelhaushälfte

#### **2.3. Seitliche Wandhöhe**

Einzel- oder Doppelhäuser: max. 6,20 m,  
mind. 4,20 m (gilt nicht für Parzellen 8-10)

Garagen und Nebengebäude. max. 3,00 m im Mittel auf Parz. 1-7, 11-18  
max. 4,30 m im Mittel auf Parz. 8-10

Als seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude gilt das Maß von fertiger Fußbodenoberkante im untersten Vollgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante des Dachsparrens an der Traufseite.

Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschoßes über dem jeweiligen Bezugspunkt des befestigten Straßenrandes der Erschließungsstraßen wird wie folgt festgesetzt:

Parzellen 1	maximal 0,30 m über östlich gelegenem Straßenrand,
Parzelle 2-3, 7	maximal 0,40 m über östlich gelegenem Straßenrand,
Parzellen 4, 6, 12	maximal 0,30 m über westlich gelegenem Straßenrand,
Parzellen 13-18	maximal 0,15 m über nördlichem Straßenrand,
Parzelle 5	maximal 0,80 m über südlichem Straßenrand,
Parzelle 11	maximal 0,70 m über südlichen Straßenrand.

Für die Parzellen 8-10 wird anstatt der Fußbodenoberkante die maximale Höhenlage des Hauptfirstes über dem Bezugspunkt der nördlich gelegenen Erschließungsstraße wie folgt festgesetzt:

Parzelle 8	maximal 8,00 m über nördlichen Straßenrand
Parzellen 9-10	maximal 7,70 m über nördlichen Straßenrand.

Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt einer Geraden mit dem befestigten Straßenrand, die vom Straßenrand rechtwinkelig zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudefassade zielt. Abweichend hiervon gilt bei Parzelle 1, dass die Gerade parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze verläuft (anstatt rechtwinkelig zur Straße). Ebenfalls abweichend gilt bei den Parzellen 5 und 11 der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem befestigten Straßenrand des Wendepplatzes und bei den Parzellen 9 und 10 der südöstliche Grenzpunkt der Straßenverkehrsfläche am Straßenende als Bezugspunkt.

Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen sind auf der Rohdecke des obersten Vollgeschoßes nur Fußpfetten mit einem Gesamtmaß von maximal 0,40 m zulässig.

Bei Garagen gilt als die mittlere seitliche Wandhöhe das gemittelte Maß vom natürlichen Gelände bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Im Freistellungsantrag bzw. dem Bauantrag ist die Einhaltung der festgesetzten Höhen durch Geländeschnitte nachzuweisen.

### **3. Abstandsflächen**

Die Vorschrift des Art. 6 Abs.5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen ist grundsätzlich anzuwenden. Abweichungen von diesen Abstandsflächenregelungen sind lediglich hinsichtlich der Grenzgaragen auf den Bauflächen 9-10 zulässig (mittlere Wandhöhe max. 4,30, gemäß Pkt.C. 2.3.).

### **4. Bauform**

Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von wenigstens 5:6 vorzusehen, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Erker und erdgeschossige Anbauten wie z.B. Wintergärten sind in von Satz 1 abweichender Bauform zulässig.

Doppelhäuser sind profiltgleich mit einheitlicher Firsthöhe und Dachneigung zu errichten.

## **5. Dächer**

Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 22°- 30° zulässig. Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem Dacheindeckungsmaterial einzudecken.

Dachgauben und Quergiebel sind ab einer Neigung von 28° und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der Hauptfirst muss mindestens 50 cm über dem Ansatz der Gaube oder des Quergiebels liegen. Die Dachneigung der Gaube oder des Quergiebels darf maximal 5° steiler als das Hauptdach sein.

## **6. Zahl der Wohneinheiten**

Einzelhaus: max. 2 Wohneinheiten

Doppelhaushälfte: max. 1 Wohneinheit.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Bauflächen 8 (Bestand) und 15. Hier wird die Anzahl der Wohnungen nicht beschränkt.

## **7. Garagen, Nebengebäude und Tiefgaragen**

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte darf ein Garagengebäude oder Carport oder eine Kombination aus beidem innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Der zufahrtsseitige Abstand der Garage/Carport zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen.

Zulässige Grundfläche für Garagen/Carport siehe Ziff. 2.2, seitliche Wandhöhe siehe Ziff. 2.3.

Dachneigung, Dachform und Eindeckungsmaterial sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Auf den Bauflächen 5 und 11 sowie 16 und 17 sind die Garagen giebelständig, profilgleich an der im Baufenster liegenden gemeinsamen Nachbargrenze zu errichten. Auf den Bauflächen 2 und 3 müssen Garagen zur nördlichen Nachbargrenze einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

Auf Baufläche 15 sind Tiefgaragenflächen und deren Zufahrten und Einhausungen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## **8. Untergeordnete Nebenanlagen**

Je Bauparzelle ist eine Nebenanlage in Sinne von § 14 BauNVO bis max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 3 m Wandhöhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 1 m zulässig.

## **9. KFZ-Stellplätze**

Pro Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken mindestens 2 KFZ-Stellplätze oder Garagenplätze zu errichten.

## **10. Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

## **11. Grünordnung**

### **11.1 Pflanzmaßnahmen**

Im Bereich des östlichen und südlichen Ortsrandes ist zur Eingrünung des Baugebietes eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und vereinzelt eingestreuten Laubbäumen durchzuführen. Entlang des Straßenraumes sind entsprechend der Planzeichnung standortheimische Laubbäume vorzusehen. Die Gärten der innenliegenden Baugrundstücke sind mit heimischen Gehölzen zu begrünen.

Insgesamt ist im pro Bauparzelle je angefangenen 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bei allen Pflanzungen sind vorwiegend standortheimische Gehölze der Pflanzliste (Ziff. 11.6) zu verwenden. Art und Standort von Bäumen ist so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Bei beschränktem Raumangebot sind daher kleinkronige bzw. kleiner bleibende Sorten oder Obstbäume zu bevorzugen. Bei besonders beengten Situationen können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher zum Einsatz kommen.

### **11.2. Flächenbefestigung**

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Garagenzufahrten und KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **11.3. Boden**

Im Zuge der Baumaßnahme ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

### **11.4. Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht für Regenwassernutzanlagen verwendet wird, soweit als möglich breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden zu bevorzugen; dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen.

### **11.5. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1 m aufweisen und sind, sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sockellos zu errichten (Tierwanderung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.

### **11.6. Geländeänderungen, Stützmauern**

Im Bereich der Parzellen 8-10 sind Geländeänderungen bis 1,50 m abweichend vom natürlichen Gelände zulässig. Darüberhinausgehende Geländeänderungen können in Abstimmung mit der Gemeinde zugelassen werden.

Im Bereich der Parzellen 16 - 18 sind Geländeänderungen bis zu 0,80 m zulässig. Im Übrigen dürfen Geländeänderungen maximal 0,60 m aufweisen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig und aus Natursteinmaterial herzustellen. Höhere Stützmauern können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden.

### **11.7. Gehölzartenliste**

Großkronige Laubbäume (nur bei ausreichendem Platzangebot, unter Beachtung der Verschattung)  
Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B.

Spitzahorn (Acer platanoides)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Vogelkirsche (Prunus avium)

#### Kleinkronige Laubbäume

Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B.

Feldahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)



Obstbäume: widerstandsfähige, regionaltypische Sorten

Sträucher.

Pflanzqualifikation: 60-100 cm

Verpflanzte Sträucher, Mindesttriebanzahl 5 Triebe

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hasel	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Hollunder	(Sambucus nigra)
Gemeine Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Heimische Wildrosen	(Rosa spec.)

**D) TEXTLICHE HINWEISE**

**1. Landwirtschaftliche Immissionen**

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

**2. Denkmalschutz**

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

**3. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird für Eingriffs- und Ausgleichsregelung das vereinfachte Vorgehen angewandt. Es besteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Teisendorf, ..... 10. Dez. 2013

Markt Teisendorf

  
Franz Schießl  
Erster Bürgermeister

