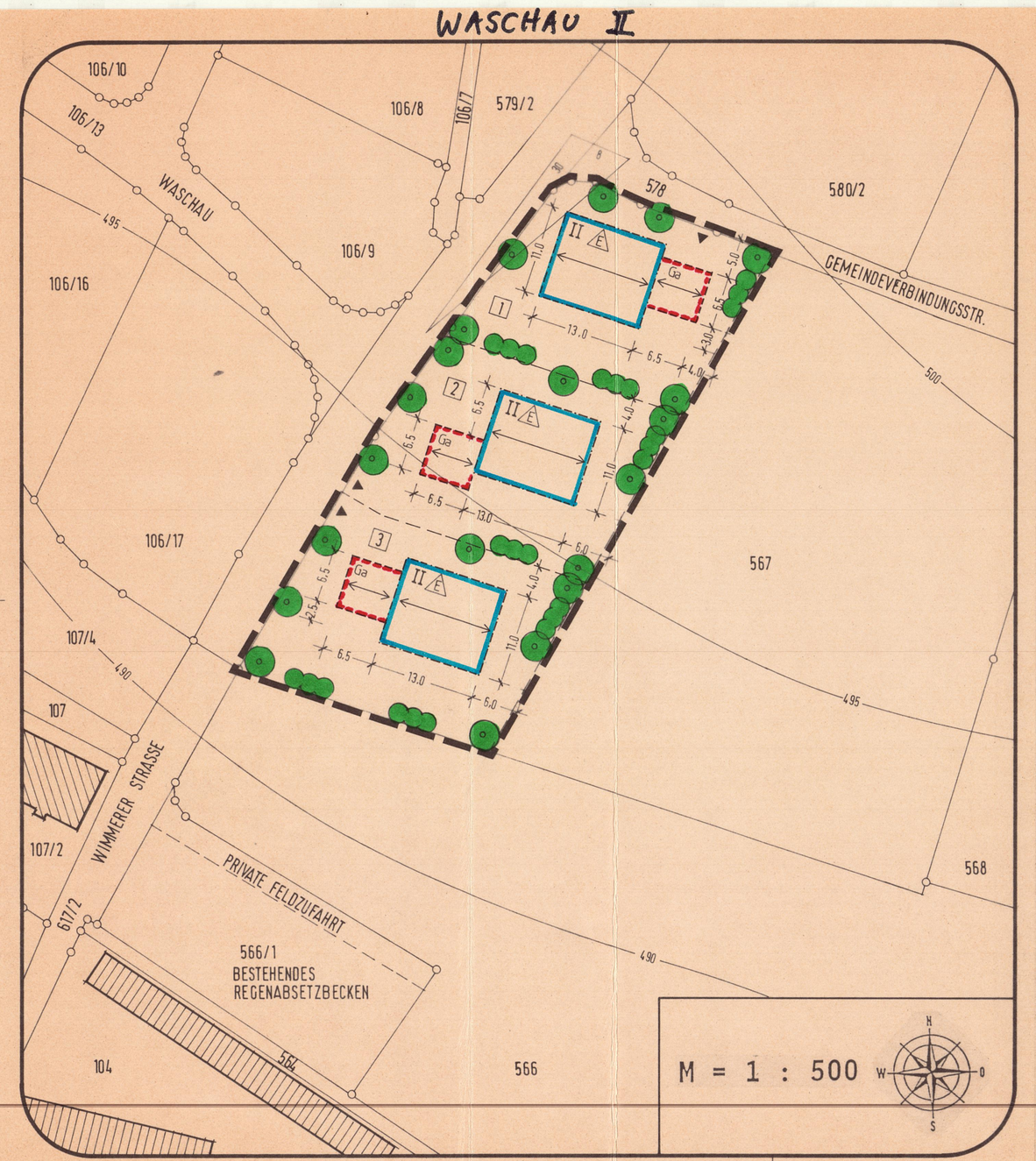


ZEICHENERKLÄRUNG

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Einfahrt

Anpflanzen von Bäumen gemäß Ziff.8a textl.Festsetz.

Anpflanzen von Sträuchern gemäß Ziff.8b textl.Fests.

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

m.n — Maßzahl (z.B.11,0 m)

Firstrichtung zwingend

Sichtdreieck 30×8m

B) PLANLICHE HINWEISE

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksteilungen

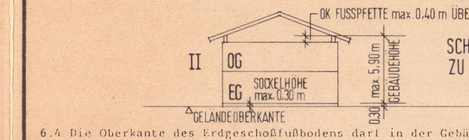
567 — Flurstücksnummer (z.B. Nr. 567)

1 — Parzellennumerierung (z.B. Nr. 1)

495 — Höhenschichtlinie (z.B. 495,00 ü.NN.)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise
1.1 Für das Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.
1.2 Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
1.3 Freistehende Nebengebäude, die außerhalb der Baugrenzen liegen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird, eine Grundfläche von 15 qm und 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 Pfannendeckung usw.) entspricht. Die materiell-rechtlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (wie z.B. Brandschutz, Abstandsflächen) müssen eingehalten werden. Gemäß § 23 Abs.3 der Baunutzungsverordnung kann gestattet werden, daß auch nicht untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50m überschreiten, wenn sie vor ihren Außenkanten die nach Art. 6 Abs.4 und 5 der BayBO erforderlichen Abstandsflächen einhalten.
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Sämtliche Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2.2 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
3. Stellplätze und Garagen
3.1 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.
3.2 Garagen sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 18 - 24 ° auszuführen. Die Dachneigung des Garagendaches hat sich der Dachneigung des Hauptdaches anzugleichen.
3.3 Die zulässige Gebäudehöhe von Garagen ist auf max. 3,0 m festgesetzt.
3.4 Der kürzeste Abstand zwischen den Garagentor und der Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,0 m betragen
3.5 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht durch Asphalt, Beton etc., versiegelt werden, sie sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Kopfsteinpflaster mit Rasenfuge, auf Sand verlegtes Verbundsteinpflaster).
4. Nebenanlagen: Untergeordnete Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Allmeines Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und der Eigenart des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet nicht widersprechen
5. Abstandsflächen: Die erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände sind nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu bemessen.
6. Bauform
6.1 als Baurundriform 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.
6.2 Dachform: Satteldach mit 18-24 ° Dacheindeckung: Naturrote Dachziegel, Ortgang mind. 1,20 m Überstand, Traufe mind 0,80 m Überstand. Die höchstzulässige Dachflächenfensterfläche wird mit 2,00 m² pro Wohngebäude festgesetzt, wobei die Einzelfensterfläche 1,0 m² nicht überschreiten darf. Dachgauben sind nicht zulässig.
6.3 Gebäudehöhen: Die Gebäudehöhe beträgt bei max. 2 Vollgeschossen max. 5,90 m über Erdgeschoß-Fußboden, wobei die Oberkante der Fußpfette max. 0,40 m über der Obergeschoßdecke liegen darf.



SCHEMASCHNITTSKIZZE ZU ZIFF. 6.3/6.4

6.4 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf in der Gebäudemitte max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Abgrabungen mit mehr als 1,0 m Höhe sind unzulässig. Stützmauern sind unzulässig. Bei besonderen Geländeverhältnissen kann eine abweichende Höhe der Oberkante der Kellergeschoß- bzw. Kellergeschoßdecke vom Landratsamt bei der Schnurgerüstabnahme im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf gestattet werden. Lichtgräben vor Kellerfenstern sind unzulässig.
6.5 Gebäudeform: Als Gebäudeform ist ein rohiger, klarer, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind dementsprechend zu untergliedern. Eine diesen Erscheinungsbild widersprechende Gliederung durch Pfeiler, Bauversprüngen sowie unbegründete und störende Fassaden- und Bauelemente sind zu vermeiden.
6.6 Fassadengestaltung: Die Fassaden sind zu verputzen, der Außenputz ist in feiner Struktur, gutsitzlichen Art auszuführen, Zierputze sind unzulässig. An den Obergeschossen sind senkrechte, überlückte Holzverschalungen mit einer Brettbreite von mind. 15 cm, aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich zugelassen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen, Blechen, Natur- und Kunststeinen, Asbestzement etc., sind unzulässig. Die Windfänden, die Pfettenbretter und die Außenwandverkleidungen der Balkonge-länder dürfen nur aus heimischen Hölzern ohne deckenen Anstrich hergestellt werden.
6.7 Sonnenkollektoren sind zugelassen, wenn sie in der Dachebene integriert werden können und auf die umliegende Bebauung und das gesamte Orts- und Landschaftbild nicht störend und verunstaltend wirken.
6.8 Der Einbau von Kellergaragen ist unzulässig.
6.9 Terrassen Terrassenbauten haben sich den natürlichen Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich in Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Geländerhöhungen sind aus heimischen Hölzern ohne deckenen Anstrich auszuführen, Stahlrohrgeländer o.ä. sind nicht erlaubt.
7. Einfriedungen: Nur Holzzäune und Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen, Höhe max. 1.00 m über Straßen- Gehsteig- oder Geländeoberkante. Als Holzzäune werden Rankhilfen- bzw. Staketenzäune festgesetzt, ausnahmsweise können waagrechte Bretterzäune zugelassen werden, Jägerzäune o.ä. sind unzulässig. Oberflächen der Holzzäune mit braunen Imprägnierungsmittel, ohne deckenden Anstrich, Sockelhöhe max. 15 cm über Straßen- oder Gehsteigoberkante. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und den zurückgesetzten Tor muß ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Zetten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen, Einfriedungen sind 0,50 m vom Straßenrand zurückzusetzen.
8. Pflanzgebot und Gartengestaltung:
8.1 Im Planteil standortlich festgesetzte Gehölzarten:

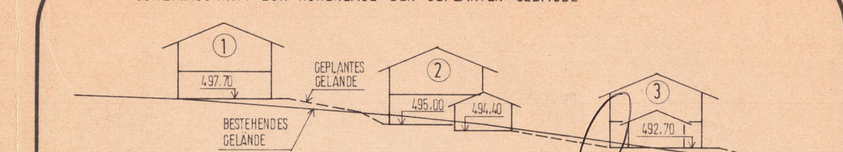
a) Bäume
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Quercus robur - Stieleiche
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Juglans regia - Walnuß
- Prunus avium - Wildkirsche

b) Sträucher
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Rosa canina - Wildrose
- Ligustrum vulgare - Liguster

Obstbäume

8.2 Die im Planteil festgesetzten Gehölze sind Mindestfestsetzungen, unabhängig davon können zusätzlich Bäume und Sträucher gemäß Ziff. 8.1a und 8.1b gepflanzt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind bezüglich der Grenzabstände die einschlägigen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu beachten. Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen, Pflanzenartenwahl usw. sind im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege vorzunehmen.
8.3 Hecken, welche parallel hinter den Einfriedungen angelegt werden, dürfen die Höhe der Einfriedung nicht überschreiten.
8.4 Um die Sickerfähigkeit des Bodens auf den Bauparzellen nicht übermäßig zu beeinträchtigen, sind Flächenbefestigungen auf das notwendige Maß zu beschränken.
9. Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Verhältniszahlen (Baunutzungszahlen) für den gesamten Geltungsbereich wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt.
Grundflächenzahl (GRZ) 0,30 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,40

SCHEMASCHNITT ZUR HÖHENLAGE DER GEPLANTEN GEBÄUDE



VERGLEICHSEBENE 490.00 m ü.NN

Teisendorf, 25.9.93
Lindner
1. Bürgermeister

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Alle technischen Auflagen zur Stromversorgung (Mindestabstände, Kabelverlegungen usw.) müssen beachtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 4.11.91/6.7.92 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.11.91/4.8.92 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 4.2.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3.3.93 bis 6.4.93 öffentlich ausgelegt.

Teisendorf, den 1.6.1993 (1.Bürgermeister)

b) Der Markt Teisendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 3.5.93 den Bebauungsplan in der Fassung vom 1.6.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den 1.6.1993 (1.Bürgermeister)

c) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 23.8.93 Nr 310-610.11 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 37 der Gemeinde am 14.9.93 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr.. 5 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 und 2 sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.

Teisendorf, den 20.9.93 (1.Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN "WASCHAU II"

MARKTGEMEINDE TEISENDORF

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), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),diesen Bebauungsplan als Satzung.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:25000

PLANFERTIGER

Dipl.-Ing.Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
8222 Ruhpolding
Tel.:08663/9888-Fax:500

Ruhpolding, im Oktober 1992
geändert 01.02.1993