

# BEBAUUNGSPLAN "WASCHAU III" MARKT TEISENDORF



## SATZUNGSTEXT

### 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 die Wandhöhe 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. 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 1,40 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

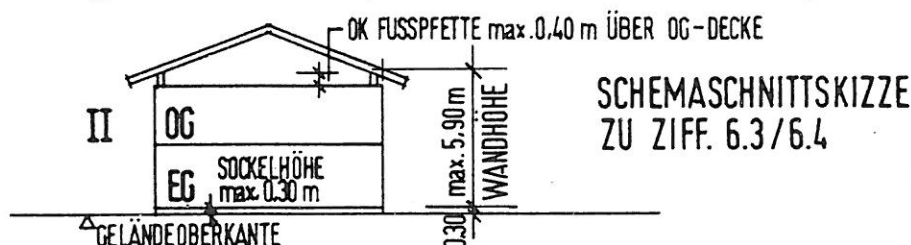
- 2.1 Sämtliche Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

- 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. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagenstellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 3.2 Garagen sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 18-24° auszuführen. Die Dachneigung des Garagendaches ist der Dachneigung des Hauptdaches anzugleichen.
- 3.3 Die zulässige Wandhöhe von Garagen ist auf max. 3,0 m festgesetzt.
- 3.4 Der kürzeste Abstand zwischen dem Garagentor und der Straßengrenzungsline 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).
- 3.6 Garagenabmessungen: Die Außenabmessungen der Garagen dürfen ein Maß von 6,50 m x 6,50 m nicht überschreiten.

4. Nebenanlagen: Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Allmeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und der Eigenart des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet nicht widersprechen.
5. Freihaltung von Sichtflächen: Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände ab 1,00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,80 m über Straßenoberfläche.
6. Bauform
- 6.1 Als Baugrundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um  $\frac{1}{5}$  länger ist als die Breitseite, wo bei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen muß.
- 6.2 Dachform: Satteldach mit 18–24° Neigung. Dachdeckung: Naturrote Dachziegel, Ortgang mind. 1,20 m Überstand, Traufe mind. 0,80 m Überstand. Die höchstzulässige Dachflächenfensterfläche wird mit  $2,00 \text{ m}^2$  pro Wohngebäude festgesetzt, wobei die Einzelfensterfläche  $1,0 \text{ m}^2$  nicht überschreiten darf.
- 6.3 Wandhöhen: Die Wandhöhe beträgt bei 2 Vollgeschossen max. 5,90 m über Erdgeschoß-Fußboden, wobei die Oberkante der Fußpfette max. 0,40 m über der Rohdecke des Obergeschosses liegen darf. Bei 1 Vollgeschoß max. 3,70 m Wandhöhe über Erdgeschoßfußboden.



- 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 Geländebedingungen kann eine abweichende Höhe der Oberkante der Kellergeschoßdecke gestattet werden. Beim Bauantrag sind entsprechende Höhen- und Geländeschnitte vorzulegen. Lichtgräben vor Kellerfenstern sind unzulässig.
- 6.5 Gebäudeform: Als Gebäudeform ist ein ruhiger, 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 unterteilen. Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung durch Pfeiler, Mauerscheiben sowie unbegründete und störende Fassaden- und Bauelemente sind zu vermeiden.
- 6.6 Fassadengestaltung: Die Fassaden sind zu verputzen. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen; Zierputze sind unzulässig. An den Obergeschossen und an den Westseiten der Erdgeschosse 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 Windläden, die Pfettenbretter und die Außenwandverkleidungen der Balkongeländer dürfen nur aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich hergestellt werden.

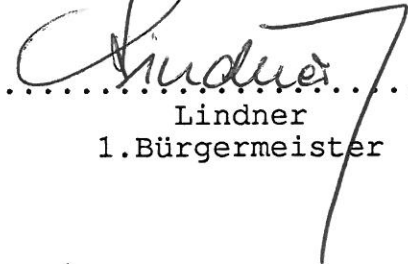
- 6.7 Gebäudeabmessungen: Für die Hauptgebäude werden folgende Gebäudeaußenmaße als Höchstgrenze festgesetzt:  
Parz.1:15,0 x 12,0 m; Parz.2 und 3:13,0 x 11,0 m;  
Parz.4 und 5: 12,5 x 8,0 m.
- 6.8 Querfirste, Zwerch- oder Standgiebel sind nur bei Gebäuden mit Kniestock (Höhe bis 1,80 m) zugelassen. Sie dürfen jedoch nur an der Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von max. einem Drittel der Hauslänge und einer Tiefe von max. 2,5 m errichtet werden und dürfen die gesetzlichen Abstandsflächen nicht unterschreiten. Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauerwerkes an der Längsseite. Die Tiefe von 2,50 m ist rechtwinklig zur Traufseite des Gebäudes in Richtung des geplanten Querfirstes von Mauer-Außenkante zu Mauer-Außenkante zu bemessen. Der Einbau von Dachgauben ist unzulässig.
- 6.9 Der Einbau von Kellergaragen ist unzulässig.
- 6.10 Terrassen: Terrassenbauten haben sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich in Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Geländerbrüstungen sind aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich auszuführen, Stahlrohrgeländer o.ä. sind nicht erlaubt.
- 6.11 Windergärten: Je Wohnhaus ist ein Wintergarten mit einer Grundfläche von max. 15,0 qm, max. 3,0 m vor die Trauf- oder Giebelseite vorspringend, zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind hierbei jedoch einzuhalten.
7. Einfriedungen: Es sind nur Holzzäune und Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen, Höhe max. 1,00 m über Straßen- Gehsteig- oder Geländeoberkante, zulässig. Alz Holzzäune werden Hanichel- bzw. Staketenzäune festgesetzt; ausnahmsweise können waagrechte Bretterzäune errichtet werden. Jägerzäune o.ä. sind unzulässig. Die Oberflächen der Holzzäune sind mit braunem Imprägnierungsmittel ohne deckenden Anstrich zu gestalten. Die Sockelhöhe darf max. 15 cm über Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen. Türe 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 Die im Planteil festgesetzten Gehölze sind Mindestfestsetzungen, unabhängig davon können zusätzlich heimische Bäume und Sträucher 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.
- 8.2 Hecken, welche parallel hinter den Einfriedungen angelegt werden, dürfen die Höhe der Einfriedung nicht überschreiten.
9. Sonstige Festsetzungen:
- 9.1 Um die Sickerfähigkeit des Bodens auf den Bauparzellen nicht übermäßig zu beeinträchtigen, sind Flächenteerungen oder sonstige Bodenversiegelungen zu vermeiden.
- 9.2 Wegen der von der Bahn ausgehenden Immissionen wird ein passiver Schallschutz (zusätzl. Wand- und Dachdämmung, Einbau von Schallschutzfenstern) für die Wohngebäude auf den Parzellen Nr. 1 und 2 an der Nordseite festgesetzt.

**D) TEXTLICHE HINWEISE**

- 1.1 Alle technischen Auflagen zur Stromversorgung (Mindestabstände, Kabelverlegungen usw.) müssen beachtet werden.
- 1.2 Von der Landwirtschaft 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, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeitszeiten erzwingt.

Teisendorf, den 01.04.1996

**Markt Teisendorf**

  
.....  
Lindner  
1. Bürgermeister

1r93083