MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 BayBO und Art. 23 GO, und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1

Für das Gebiet **" PATTING TIEFENTALSTRASSE "**
gilt der vom Architekten Heinz Fritsche in der Fassung vom **17.06.1996** gefertigte Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Für die im Geltungsbereich ausgewiesenen Grundstücke wird eine Nutzung als " ALLGEMEINES WOHNGEBIET " (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

§ 3

1. Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2. Für die Grundstücke mit den Parzellen Nummern: 5, 6, 9 u. 10 ist jeweils nur ein Einzelhaus, für die Grundstücke mit den Parzellennummern: 3, 4, 7 und 8 ist jeweils nur eine Doppelhaushälfte zulässig.
   Eine nachträgliche Grundstücksteilung zur Erlangung von Doppelhausbebauungen ist nicht zugelassen.

3. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4. Die maximalen Außenabmessungen der Wohngebäude sind im Bebauungsplan festgeschrieben.

5. Für Baugrenzen überschreitende, untergeordnete Bauteile wie Kamine, Fassadengliederungungen, Erker, Balkone, Vordächer, Eingangsüberdachungen etc. können gemäß § 23 Abs.2 und 3 BauNVO Überschreitungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden.

6. Untergeordnete Nebenanlagen wie Sichtschutzmauern oder Pergolen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Gestaltung muß den baurechtlichen Festsetzungen entsprechen.

7. Querfirste oder Standgiebel sind nur bei Gebäuden mit Kniestock (Wandhöhe: 5,00 m) zugelassen.
Sie dürfen jedoch nur an der Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von maximal einem Drittel der Hauslänge und einer Tiefe von maximal 2,5 Metern errichtet werden und dürfen die gesetzlichen Abstandsflächen nicht unterschreiten.
Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauerwerkes an der Längsseite.
Der Einbau von Dachgauben ist unzulässig.

8. Je Wohnhaus ist der Anbau **eines** Wintergartens gestattet, soweit er nicht mehr als 3 Meter über die Trauf- bzw. Giebelseite vorspringt und die Grundfläche nicht größer als 15 qm beträgt.
Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

9. Die Errichtung von Blechhütten, Gewächshäusern, Wellblechgaragen und Bauwerken von ähnlicher, untergeordneter Bedeutung, auch soweit sie nicht genehmigungsfrei wären, ist untersagt.

10. Innerhalb der für Garagen vorgesehenen Flächen dürfen Garagen und die damit verbundenen Eingangsvorbauten eine bebaute Fläche von maximal 50 qm nicht überschreiten.
Offene Eingangsüberdachungen zählen nicht zu dieser Fläche.
Die Länge der Garagen an der Grunstücksgrenze darf 8,0 m nicht überschreiten.
Die für das Grundstück festgesetzte Grundflächenzahl darf dabei ebenfalls nicht überschritten werden.

§ 4

1. Als Baugrundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/4 länger ist als die Breitseite.

2. Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude darf 23° - 28°. betragen.

3. Die **Gebäudehöhe an der Traufe** darf bei den zweigeschoßigen Wohngebäuden (II) 6,10 Meter und bei Wohngebäuden mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (IID - Kniestock) 5,00 Meter nicht überschreiten (siehe Ziff. 5).

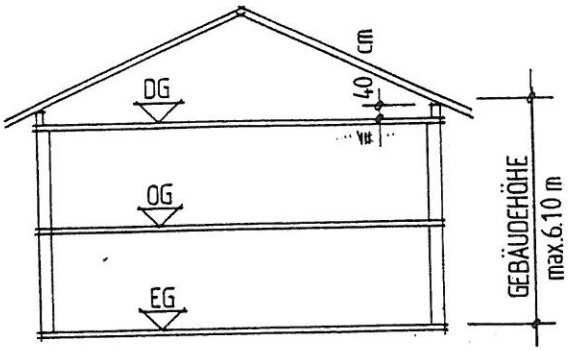
   Als Bezugspunkt für dieses Maß gelten die Oberkante der Erdgeschoß**roh**decke und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachsparren. (Siehe Ziffer 5)

   Die Höhe der Fußpfetten über dem 2. Vollgeschoß darf 40 cm nicht überschreiten - gemessen ab Oberkante Rohdecke.

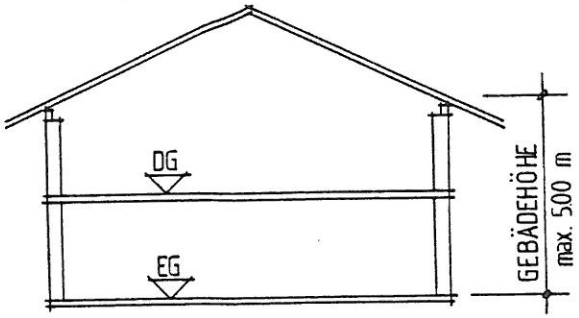
   Die trauf- und giebelseitigen Dachüberstände sind den Proportionen des Hauses anzupassen.

4. Maß der baulichen Nutzung (Nach BauNVO 1990)
   GRZ = 0,28
   GFZ = 0,50

5. SCHEMASCHNITTE

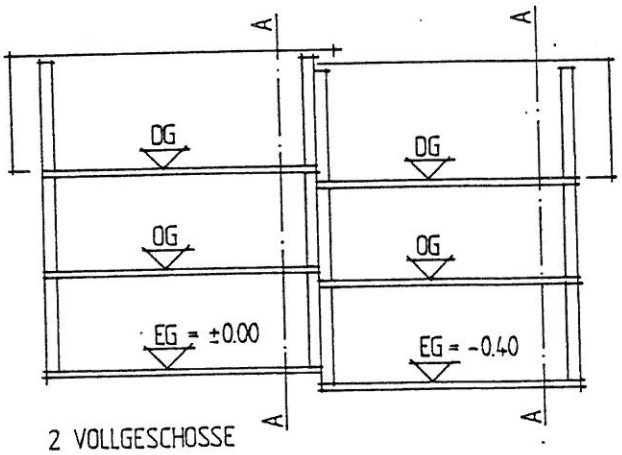


2 VOLLGESCHOSSE

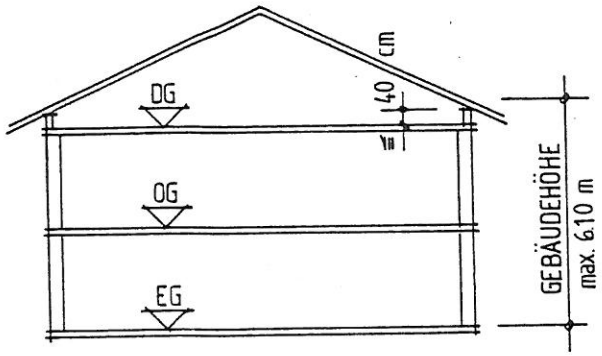


ERDGESCHOSS + KNIESTOCK

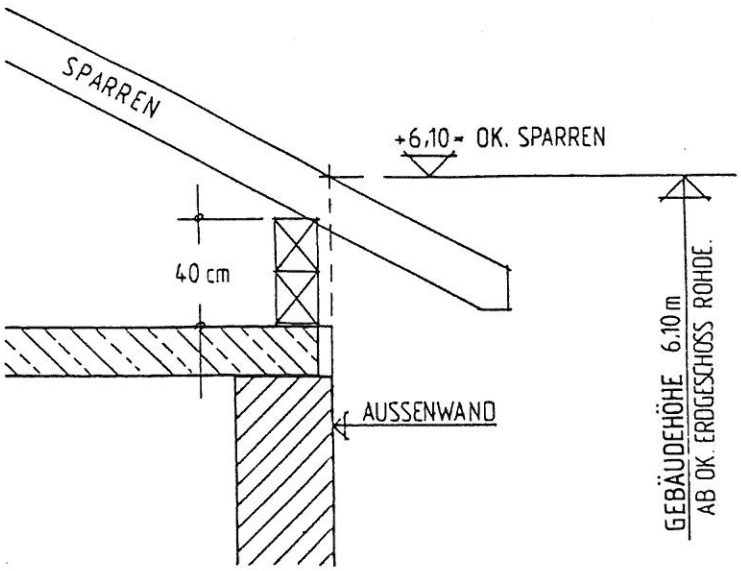
REGELSCHNITT PARZELLE 3



2 VOLLGESCHOSSE



SCHNITT A-A



6. **Die Festlegung der Höhenlage des Gebäudes im Gelände erfolgt nach einer Geländeaufnahme des Baugrundstückes.
Dieser Höhenplan wird vom Architekten des Bebauungsplanes nach Erstellung der Erschließungsstrasse gefertigt und den Bauwerbern übergeben.
Die darin gemachten Angaben über die Höhenlage der Garagen und Wohngebäude sind von den jeweiligen Planfertigern bzw. Bauherren einzuhalten.**

   Mit dem Bauantrag sind prüfbare Geländeschnitte vorzulegen, deren Höhenangaben sich auf den oben genannten Höhenplan beziehen.

   Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 0.50 Meter Höhe sind unzulässig.

   Die Geländeauffüllung muß bis mindestens 0,30 Meter unter fertigem Erdgeschoß - Fußboden reichen.

7. Als Dächer sind nur Satteldächer zugelassen; sie sind mit roten Dachziegeln einzudecken.

8. Zier- und Manierputze, sowie Fassadenverkleidungen aus Blech, Kunststoff, Asbestzementplatten oder ähnlichem Material sind nicht erlaubt.

§ 5

1. Einfriedungen an oder entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als farblich unauffällige Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von 1 m einschl. Sockel zu errichten.

   Die sonstigen Einfriedungen können als farblich unauffällige Maschendrahtzäune oder Holzzäune (mit senkrechten Latten) bis zu einer Höhe von ebenfalls 1 m einschl. Sockel errichtet werden.

2. Die Sockel dürfen nicht höher als 0,15 m sein. Einfriedungen und deren Sockel müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen.

§ 6

Die Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung, wie bauliche Anlagen, Bepflanzung und Ablagerung von Gegen - ständen über 1,00 m - gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte - freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzel- stehende, hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

§ 7

Alle im Bebauungsplan liegenden privaten Grünflächen, sowie die Gartenflächen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Bei der Pflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

§ 8

Je Wohnungseinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.
Vor jeder Garage muß ein befestigter Stellplatz mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m errichtet und dauerhaft unterhalten werden.
Die Zufahrt zu diesem Stellplatz darf nicht durch Zäune, Tore, Ketten oder Ähnliches versperrt werden.
Die Oberflächen der Stellplätze und der Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. (Splittrasen, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine.)

TEXTLICHE HINWEISE:

1. Bei der Erschließung des Baugebietes sind die technischen Auflagen der THÜGA zu beachten.

2. Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an den Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeitszeiten erzwingt.

§ 9

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

Teisendorf, den 5. Aug. 1996 .....

Lindner

Lindner - 1. Bürgermeister