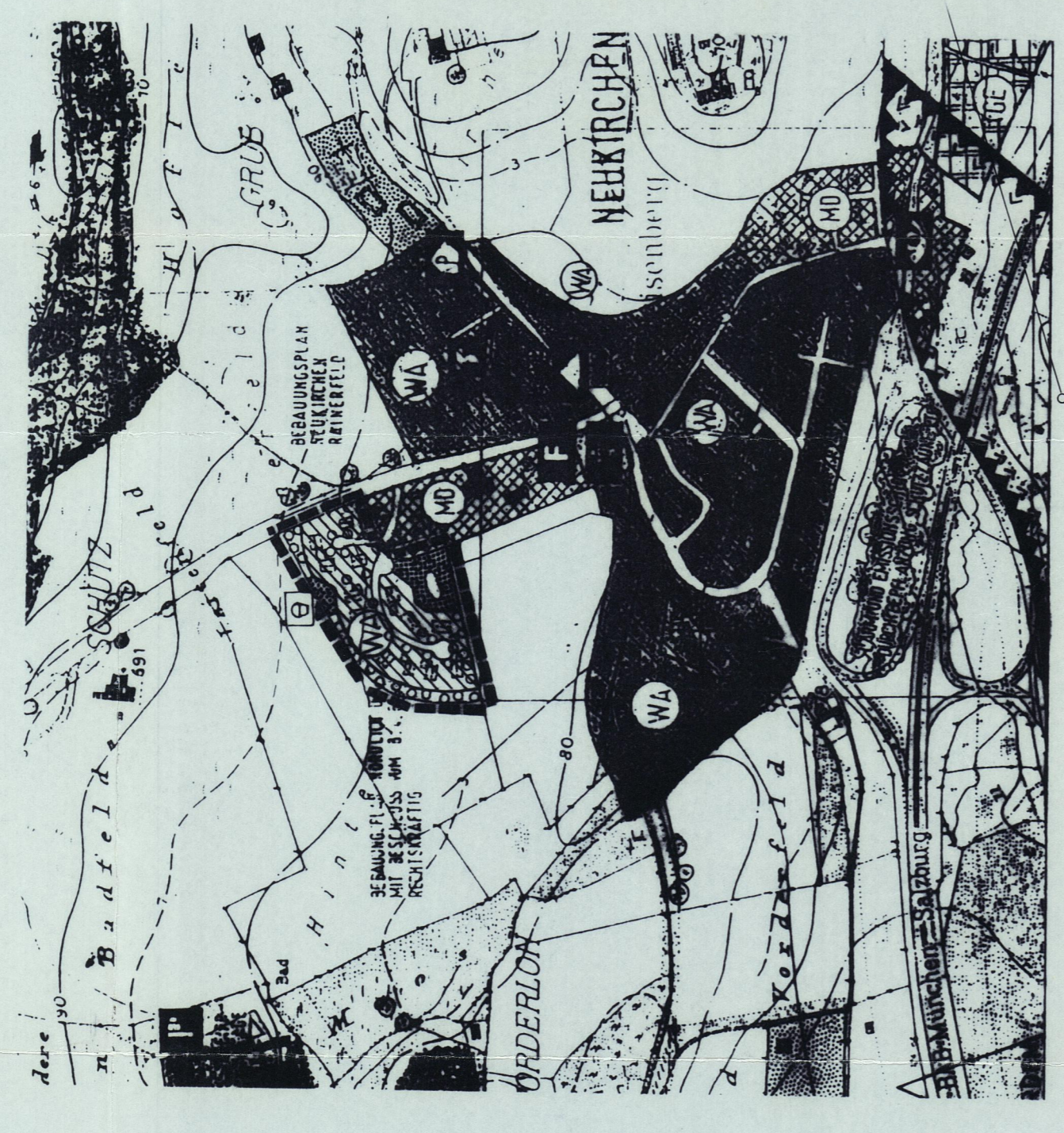


Bebauungsplan für das Gebiet

„Neukirchen - Oberwurzten“

der Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land



C) Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung
Das Bauland der Parzellen 2-19 ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO genannten Anlagen sind nicht zugelassen.
Das Bauland der Parzellen 1, 20 und 21 ist als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die in § 5 Abs. 3 genannten Anlagen sind nicht zulässig.
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig, mit Ausnahme von Parzelle 1.

2. Stellplätze und Garagen
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Unzulässig sind hier Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 Tonnen.
Je Wohninheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzusetzen.

3. Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
Maß der baulichen Nutzung
Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist im Baugebiet mit der Grundflächenzahl (IGFZ) 0,27 und der Geschosflächenzahl (GFZ) 0,49 festgesetzt.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
a) Im Baugebiet ist eine offene Bauweise zulässig.
b) Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
c) Erhöhte Nebengebäude, die außerhalb der Baugrenzen liegen, können genehmigt werden, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird, die Grundfläche von 15 m² und eine 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.
d) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der BauNVO-Verordnung kann gestärkt werden, daß auch nicht untergeordnete Gebäude-teile wie Balkone, Vordächer und Eingangsbüddachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,40 m überschreiten, wenn sie vor ihren Außenkanten die nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayer. Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen einhalten.

6. Stellung der baulichen Anlagen
Für die Richtung der Lang- und Schmalseite und die Ffstrichrichtung der Gebäude ist die im Plan eingetragene Bebauung bindend.

7. Bauform
a) Als Baugrundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Langseite wenigstens um 1/5 länger ist als die Breitseite, wobei der First jeweils parallel über die Langseite des Gebäudes verlaufen muß.
b) Die Dachform der Haupt- und Nebengebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind möglichst mit roten oder rotbraunen Dachziegeln einzudecken. Blechendeckung und Dachgauben sowie negative Dachneigungen sind unzulässig. Stranggiebel (sog. Quergiebel) sind zulässig, aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen. Ein Abweichen um bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches. Die Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen, darf 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes nicht überschreiten. Im Bereich des Quergiebels ist ein Gebäudevorsprung von 1,40 m zulässig, wenn dies die erforderliche Abstandsfläche zur Nachbargrenze hin zuläßt. Im Bereich der Parzellen 9-19 können innerhalb der Baugrenzen erdgeschößige Anbauten wie z.B. Wintergärten errichtet werden.
c) Die Dachneigung der Gebäude beträgt 24°-28°.
d) Der Erdgeschößfußboden bei den Hauptgebäuden darf nicht höher als 0,30 m, gemessen ab fertiger Straßenoberkante, liegen. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage der Hauptgebäude ist dabei der Schnittpunkt einer Geraden mit dem verstrigten Straßenrand, die rechtwinklig zum befestigten Straßenrand zur Mitte der nächsten Gebäudeumfassungswand zeigt. Bei Geländeabfall ist das Gelände einem natürlichen Geländevertikal entsprechend anzufolien. Angrab-lagen von Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,00 m sind vorzubereiten. Zusammen mit dem Bauantrag sind Geländestichprofile vor-zulegen.
e) Auf Parzelle 1-8 und 17-21 sind zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Auf Parzelle 9-16 ist entweder die Errichtung von Erdgeschöß und einem vollen Obergeschöß oder einem Kne-lstock mit max. 1,80 m, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Fuß-platte, zulässig.
Als seitliche Wandhöhe gilt in Anlehnung an Art. 6 Abs.3 BayBO das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeober-fläche bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer-werk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
Bei 2. Vollgeschossen wird die seitliche Wandhöhe mit maximal 6,50 m festgesetzt, bei Gebäuden mit einem Vollgeschöß mit Kniestock auf maximal 4,90 m.
Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auf der obersten Roh-decke nur hölzerne Fußpfetten mit einem Gesamtmaß von 0,40 m zulässig. Bei Doppelhäusern sind gleiche First- und Traufhöhen einzuhalten.
Die eingeschößigen Anbauten dürfen eine Wandhöhe von max. 2,70 m aufweisen.

8. Einfriedigungen
Die Höhe der Einfriedigungen, gemessen ab Fahrbahnoberkante, darf 1,00 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf 0,15 m nicht übersteigen.
Mauern, geschlossene Verbretterungen sowie Stacheldraht sind als Einfriedigung an allen Grundstücksgrenzen unzulässig. Als Hinterpflanzung dürfen nur bodenständige Pflanzen verwendet werden. Hecken dürfen die Einfriedigungen nicht überragen. Bei einem Sichtbeton oder abgespritztem Beton mit einem Querschnitt bis 30/50 cm Grundfläche zulässig.
Bei allen Grundstückseinfriedigungen zum Außenbereich ist die Verkehrsanlagen hinein aufzuschlagen.
Erstellung eines Befestigten Unterbaus
Entlang der Straße dürfen die Grundstücke nur mit Holzzaunen - bestehend aus senkrechten Häncheln oder Latten - oder mit Maschendrahtzäunen, die mit bodenständigen Strauchern zu hin-terpflanzten sind, eingefriedigt werden.

9. Terrassen
Terrassenbauten haben sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich in Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen.

10. Pflanzgebote
Alle privaten Gartentflächen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen.
Auf den Parzellen 9-15, 17 und 18 ist als Ortsrandbegrünung ein Wiesenstreifen mit Obstbäumen anzulegen.

11. Sichtdreiecke
Sichtdreiecke dürfen Einfriedigungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante in Straßenmittelpunkt der Endausbau um nicht mehr als 0,80 m übersteigen. Auch dürfen von keinem dieses Maß überschreitende Anlagen errichtet, noch Gegenstände gelagert werden.

D) Textliche Hinweise

1. Um die Sicherheit des Bodens auf den Bauparzellen nicht übermäßig zu beeinträchtigen, sind Flächenveränderungen oder son-stige Bodenverfestigungen zu vermeiden.

2. Alle technischen Auflagen zur Stromversorgung (Kabelverlegetun-gen, Mindestabstände usw.) müssen von den Bauherren beachtet werden.

3. Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dämpfen. 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 Ernte-zeit solche Arbeitszeiten erzwingt.

Teisendorf, den 5.2.1995
X. *Schulz*
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 6.12.94 die Auf-stellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbe-schluß wurde am 16.1.95 Ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.95 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauB in der Zeit von 6.12.95 bis 26.12.95 öffentlich ausgestellt.
Teisendorf, den 12. Aug. 1996
Schulz
Bürgermeister

Der Markt Teisendorf hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 31.08.96 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.02.95 gem. § 10 BauB als Satzung beschlossen.
Teisendorf, den 12. Aug. 1996
Schulz
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeilverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauB wurde im Amtsblatt der Marktgemeinde am 26.12.94 gem. § 12 BauB Ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. 206 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 Abs. 4 und des § 215 Abs.1 BauB ist hingewiesen worden.
Teisendorf, den 12. Aug. 1996
Schulz
Bürgermeister

Bebauungsplan für das Gebiet
„Neukirchen-Oberwurzten“
der Marktgemeinde Teisendorf,
Landkreis Berchtesgadener Land

Architektenbüro Hofmann + Döberlein
Mittlere Feldstraße 2, 83395 Freilassing
Tel. 08452/2002 95-101905

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt aufgrund 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. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichnerische Festsetzungen
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
III zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
I ein Vollgeschöß als Höchstgrenze zulässig
Baugrenze
öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
öffentliche Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrt
öffentliche Grünfläche
Spielplatz
öffentliche Verkehrsgrünfläche
private Grünfläche - Ortsrandbegrünung (Obstwiese)
Pflanzgebot für Bäume
zu erhaltende Bäume
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
Sichtdreieck
Maßzahlen, z. B. 5m
zwingende Ffstrichrichtung
Umgrenzung von Flächen für Garagen

B) Zeichnerische Hinweise
bestehende Grundstücksgrenze
bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
abzubrechendes Gebäude
Vorschlag für Teilung der Grundstücke
Flurstücksnummer
fortlaufende Nummerierung der Grundstücke
Vorschlag für Gestaltung als Pflasterfläche
Vorschlag für Gestaltung als befestigter Kiesbereich mit Bänken

