LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Private Grünfläche
- Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung
- öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- 30,0 Sichtdreieck mit Maßzahl in Meter

B. Für die Hinweise

- 806/2 Flurnummer (z. B. 806/2)
- bestehende Flurgstücksgrenze
- vorgeschlagene Grenze
- vorgeschlagenes Gebäude
- vorgeschlagene Baumpflanzung
- 11 Nummerierung Parzellen

Präambel

Die Gemeinde Teising erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

1. **Art der Baulichen Nutzung:**
   Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
   Die **Ausnahmen** des **§ 4 Abs. 3 BauNVO** werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes.
   Die Gebäude sind als **Einzelhäuser** zu errichten. Auf den Parzellen 11, 14,15, und 16 sind auch Doppelhäuser zulässig.
   Je **Wohngebäude als Einzelhaus** sind **max. 2 Wohneinheiten** zulässig. Je Doppelhauhälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.
2. **Mass der baulichen Nutzung, Bauweise:**
   Die GRZ wird mit höchstens 0,35 festgesetzt.
   Die Grundfläche wird je Einzelhaus mit höchstens 130 qm, je Doppelhaushälfte max. 85 qm, für Garagen höchstens je 50 qm festgesetzt.
   Es sind Gebäude mit **max. 2 Vollgeschossen** zulässig.
   Die **seitliche Wandhöhe** ist mit höchstens 6,00 m festgesetzt.
   Bezugspunkte für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Fertigfussboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Bei Pultdächern gilt dieses Mass auf der niedrigeren Seite. Bei Gebäuden mit Pultdach wird zusätzlich die seitliche Wandhöhe auf der höheren Seite mit höchstens 8,5 m festgesetzt.
   Die Oberkante FFB EG wird auf max. 0,35 M über der im Bereich der Grundstückszufahrt liegenden fertigen Oberkante Strasse festgesetzt.
   Die **Abstandsflächen** nach BayBO sind **einzuhalten**.
   Gebäude sind in **offener Bauweise** zu errichten.
   Gebäude auf Parzelle 3 sind so zu konstruieren und ihre einzelnen Bauteile so zu dimensionieren, dass bei einem Baumwurf auf das Gebäude die sich darin aufhaltenden Personen ausreichend geschützt sind. Hierüber ist eine Bescheinigung eines Sachverständigen gemäß PrüfVBau über die Vollständigkeit und Richtigkeit des zu erstellenden Standsicherheitsnachweises und die in Bezug auf die Standsicherheit ordnungsgemäße Bauausführung vorzulegen.
3. **Baugestaltung**
   3.1 **Gebäudeform:** rechteckiger oder quadratischer Baukörper, die Traufseite muss bei rechteckigen Baukörpern mindestens 20% länger sein als die Giebelseite. **Gebäudeanbauten** (z. B. Wintergärten) sind **zulässig**, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.
   3.2 **Dächer:**
   Dachform: regelmässiges **Satteldach, Pultdach, Zeltdach.** Bei **quadratischem Baukörper** ist als Dachform nur das **Zeltdach** zulässig.
   Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 12-24 Grad.
   Für an das Hauptgebäude **angebaute Garagen** sind auch **Pultdächer** mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.
   Dachdeckung: naturrote bis braune kleinformatige Materialien sowie mattes Blech (kein Trapezblech) in naturrot bis braunen Tönen sowie materialspezifischen Farbtönen. Grelle Farben sind unzulässig.
   First bei Satteldächern: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig.
   Dachüberstände:
   Giebelseite min. 1,00 m, Traufe min. 0,80 m.
   Garagen und Nebengebäude: Giebelseite min. 0,70 m, Traufe min. 0,50 m.
   Dachgauben (Standgauben) und **negative Dacheinschnitte:** unzulässig.
   3.3 **Quergiebel** sind nur bei Gebäuden mit einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 5,0 m zulässig. Je Gebäude ist nur **1 Quergiebel zulässig.** Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 2,0 M betragen.
   Dachneigung des Quergiebels: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.
   Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.
   3.4 **Dachauffaltungen** sind nur bei Gebäuden mit einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 5,00 m zulässig. Je Gebäude ist nur **1 Dachauffaltung zulässig.** Sie ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.
   Dachneigung der Dachauffaltung: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.
   Breite des Dachauffaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Trauflänge einschliesslich Dachüberstand.
   3.5 **Fassadenverkleidung:** nur Holz oder Putz
   3.6 Die **max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen** beträgt 1,00 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Die Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,1m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen). Die Errichtung von **Einfriedungsmauern** ist **unzulässig**.
   3.7 **Solarenergieanlagen** sowie **Sonnenkollektoren** sind auf den gesamten Dachfläche zulässig. Sonnenkollektoren sind auch aufgeständert zulässig.
   3.8 Je Wohngebäude ist auf höchstens einer Gebäudeseite ein **Lichtgraben** mit einer Breite von max. 2,0 M zulässig.
   3.9 Die beiden Häuser eines **Doppelhauses** sind einheitlich zu gestalten. Sie sind profilgleich und mit gleichem Dach zu errichten.
4. **Garagen/ Stellplätze**
   4.1 **Garagen** sind in ihrer **Gestaltung** dem Hauptbaukörper anzupassen. **Überdachte Stellplätze** sind zulässig.
   Die **seitl. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze** beträgt **max. 3,00 M.**
   Bezugspunkte für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Gelände und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut traufseitig.
   4.2 **Stellplätze und Zufahrten: keine vollständige Versiegelung**, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Verbundpflaster).
   4.3 **Tore** in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Strassenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht zum Strassenraum hin aufschlagen.
   4.4 Vor **Garagen** ist ein **Aufstellraum** von mind. 5,00 M von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet. Wenn die Garage näher als 5 M an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird, ist dieser Aufstellraum entsprechend seitlich anzuordnen.
   4.5 Je **Wohneinheit** sind mind. **2 Stellplätze** zu errichten.
   4.6 **Garagen** und **Nebengebäude** sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
   4.7 Je Grundstück ist **1 Nebengebäude** mit einer Grundfläche von höchstens 10 qm und einer seitlichen Wandhöhe von 2,0 m zulässig.
5. **Gelände**
   Geländemodellierungen sind bis zu einer Höhe von 0,75 M zulässig. An den Grenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Ansonsten ist das Gelände von benachbarten Grundstücken ohne Stützmauern aneinander anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis zur Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss oder bis zu 0,3 M darunter angefüllt werden.
6. **Sichtdreiecke**
   Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 M unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
7. **Grünordnung**
   7.1 Je Baugrundstück sind **mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen. Davon ist mit Ausnahme von Parzelle 8 und 15 jeweils 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Strasse zu pflanzen.
   7.2 **Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
   7.4 Bei **Obstbäumen** sind **regionaltypische** standortgerechte **Sorten** zu verwenden.
   7.5 Die festgesetzte **Ortsrandeingrünung** ist als Vegetationsmosaik auszubilden mit naturnahen Heckenelementen und Wiesenflächen. Der Anteil der Heckenelemente an der jeweiligen Fläche der Ortsrandeingrünung beträgt mindestens 40%. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt 1 Stück pro Quadratmeter.
   7.6 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflegen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
   7.7 **Innerhalb** der festgesetzten **privaten Grünflächen** ist die Anlage von **Stellplätzen**, **Terrassen, Zufahrten, Wegen und Zugängen zulässig**.
   7.8 Die **nicht überbauten Grundstücksflächen**, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (z.B. Zufahrten, Wege), sind als **Grünfläche** anzulegen und zu unterhalten.
   7.9 Die **gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung** auf den Baugrundstücken ist bis **spätestens 1 Jahr** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
8. **Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**
   Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäss der Begründung für eine 0,4672 ha grosse Fläche auf dem Grundstück Flurnummer 904, Gemarkung Teising, Gemeinde Teising, Auflagen getroffen.
   Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmassnahmen ist spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschliessen. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Im Planungsbereich werden Bodendenkmale vermutet. Daher ist der Beginn des Oberbodenabtrags beim bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
2. Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch oder Staub, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen, ortsüblichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind zu dulden.
3. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist entsprechend der NWFreiV in der seit 01.10.2008 geltenden Fassung (GVBl Nr. 21/2008 S. 777) und der zugehörigen TRENGW (AllMBl Nr. 1/2009 S. 4) zur Versickerung zu bringen.
   Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2011 hat in der Zeit vom 31.10.2011 bis 01.12.2011 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2011 hat in der Zeit vom 31.10.2011 bis 01.12.2011 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.01.2012 bis 29.02.2012 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2012 bis 29.02.2012 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Teising hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2012 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.01.2012 als Satzung beschlossen.

   Teising, den .....
   (Siegel)
   .....
   (Hiebl, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

   Teising, den .....
   (Siegel)
   .....
   (Hiebl, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Teising, den .....
   (Siegel)
   .....
   (Hiebl, 1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "AN DER MÜHLENSTRASSE" GEMEINDE TEISING LANDKREIS ALTÖTTING

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg PLANUNGSGRUPPE STRASSER + PARTNER GbR

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER+PARTNER GbR
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

11034 H:\Projekte Stadtcad\Teising\Planung\BPMühlenstrasse Satzung.dwg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck

TRAUNSTEIN, DEN 12.01.2012

NORD