



**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**

- Art der baulichen Nutzung:**  
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.  
 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sofern im Plan keine abweichende Festsetzung getroffen ist, sind je Wohngebäude als Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:**  
 Die traufseitige seitliche Wandhöhe ist mit mindestens 4,50 m und höchstens 6,20 m festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhe des Fertigfußboden EG wird wie folgt bezogen auf Normalnull festgesetzt:

Parzelle	Höhe NN	Parzelle	Höhe NN	Parzelle	Höhe NN
1	404,46	2	404,31	3	404,28
4 und 5	404,44	6	404,64	7	404,82
8	404,74	9	404,62	10	404,50
11	404,38	12	404,28	13	404,27
14	404,89	15	404,77	16	404,72
17	404,28	18	404,49	19	404,30
20	404,44	21	404,62	22	404,36
23	404,23	24	404,33		

Die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss darf bis zu 0,30 m über dieser Höhe liegen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Gebäude sind mit Ausnahme von Doppelhäusern in offener Bauweise zu errichten.

- Baugestaltung**
    - Gebäudeform: rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite. Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.
    - Dächer:
      - Dachform: regelmäßiges Satteldach und Walmdach.
      - Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 18 - 24 Grad. Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen und Gebäudeanbauten sind auch Pultdächer mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.
      - Dachdeckung: naturrote bis braune kleinformatige Steinmaterialien.
      - Der First ist parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig zu legen.
      - Dachüberstände:
        - Giebelseite min. 1,00 m, Traufe min. 0,80 m.
        - Garagen und Nebengebäude: Giebelseite min. 0,70 m, Traufe min. 0,50 m. Bei Grenzgaragen ist auf der Grenzseite kein Dachüberstand erforderlich.
        - Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
    - Quergiebel und Dachaufkantung sind ab einer Dachneigung von 21 Grad zulässig. Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel oder Dachaufkantung zulässig. Sie sind mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Die Tiefe des Quergiebels (Vorsprung gegenüber Aussenwand) darf max. 1,50 M betragen. Der Dachüberstand des Quergiebels darf an Ortsgang und Traufe max. 0,5 m betragen. Quergiebel und Dachaufkantung sind ab einer seitlichen Wandhöhe von mehr als 5,00 m aus der Traufe zu entwickeln. Dachneigung des Quergiebels und der Dachaufkantung: bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches. Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen.
  - Fassadenverkleidung: nur Holz oder Putz
  - Die max. Höhe aller Einfriedungen beträgt 1,25 m. Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,05 m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen). Dies gilt nicht entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Für Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind Hanichele, Holzlaten, Staketen, Maschendrahtzäune und Metallzäune zulässig, unzulässig sind Kunststoff- und Betonwände sowie Betonlemente. Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist unzulässig.
  - Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren sind bis auf einen min. 0,3 m breiten Randstreifen auf der gesamten Dachfläche zulässig. Diese Anlagen sind parallel zur Dachfläche in einem Abstand von max. 0,25 m zur Dachfläche (gemessen von Oberkante Dachhaut bis OK Solaranlage) anzubringen.
  - Die beiden Häuser eines Doppelhauses sind einheitlich zu gestalten. Sie sind profiligleich und mit gleichem Dach zu errichten.
- Garagen/ Stellplätze**
  - Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Überdachte Stellplätze sind zulässig. Die traufseitige seitl. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt max. 2,85 M. **Bezugspunkte** für die **seitliche Wandhöhe** sind der Fertigfußboden Garage und der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut. Der Fußboden Garage darf höchstens 0,15 m über der in Ziffer 2 festgesetzten Höhe der jeweiligen Parzelle liegen.
  - Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Verbundpflaster).
  - 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.
  - Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dieser Aufstellraum wird nicht als Stellplatz angerechnet.
  - Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.
  - Garagen sind ausschließlich auf den Parzellen 1 und 4 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 12 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,70 m zulässig.
  - Zusammengebaute Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind wie Doppelhaushälften profiligleich und mit gleichem Dach zu errichten.
  - Je Grundstück ist 1 Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m an der im Plan festgesetzten Stelle zulässig.

- Gelände**  
 Geländemodellierungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 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 auf 0,0 m bis -0,3 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden.
- 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.
- Grünordnung**
  - Je Baugrundstück sind mindestens 2 Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Davon ist jeweils 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße zu pflanzen.
  - Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
  - Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
  - Die festgesetzte Ortsrandeingeprägung ist als Vegetationsmosaik auszubilden mit naturnahen Heckenelementen und Wiesenfächern. Der Anteil der Heckenelemente an der jeweiligen Fläche der Ortsrandeingeprägung beträgt mindestens 40%. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt 1 Stück pro Quadratmeter. Streng geschnittene Formhecken sind unzulässig.

Aus der folgenden Pflanzenliste sind dabei min. 6 unterschiedliche Gehölzarten zu verwenden:

Berberitze (Berberis vulgaris)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Hasel (Corylus avellana)
Holz-Apfel (Malus sylvestris)	Trauben-Kirsche (Prunus padus)
Holz-Birne (Pyrus communis)	Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Essig-Rose (Rosa gallica)	Hecht-Rose (Rosa glauca)
Zimt-Rose (Rosa majalis)	Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia)
Wein-Rose (Rosa rubiginosa)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Mehlbeere (Sorbus aria)

- Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
- Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
- Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung auf der Fl.-Nr. 992/2 der Gemarkung Teising, Gemeinde Teising Auflagen getroffen. Auf der Ausgleichsfläche mit einer Größe von 0,68 ha ist ein Biotopkomplex aus einer Seige, extensiven Blumenwiese und Strauchgruppen mit Gehölzen gem. Pflanzliste Ziffer 7.4 anzulegen. Die Seige ist ca. 1.000 m² groß und 0,5 tief ohne Regelprofil auszubilden. Die Fläche ist durch einmalige Ansaat von Hafer auszuhägen, das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Im folgenden Jahr Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung auf der Fläche inklusive der Seige. Es dürfen maximal 3 Schnitte pro Jahr durchgeführt werden. Das Mähgut ist bei jedem Arbeitsgang vollständig von der Fläche zu entfernen. Die 1. Mahd ist frühestens im Sommer ab Mitte Juli, die 2. Mahd ab 01. September zulässig. Die Strauchgruppen sind jeweils mit einer Größe von mind. 150 m² anzulegen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.
- Die Anlage der Fläche als Ausgleichsmaßnahme erfolgt spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch oder Staub, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen, ortsüblichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind zu dulden.
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist hierbei zu prüfen.
- Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Für jede Einleitung kann eigenverantwortlich geprüft werden, ob eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVFreV) i. V. m. § 46 WHG und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
- Werden die Anforderungen nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und DWA-A 138 einzuhalten.
- Bei Grenzgaragen mit Traufe an der Grundstücksgrenze ist ein Überstand der Dachrinne vom angrenzenden Nachbarn zu dulden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 08.02.2017 in der Zeit vom 27.02.2017 bis 28.03.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2017 in der Zeit vom 27.02.2017 bis 28.03.2017 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Teising den .....  
 Hiebl, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt  
 Teising den .....  
 Hiebl, Erster Bürgermeister

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 .....  
 Hiebl, Erster Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN  
 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**"AN DER BLUMENSTRASSE"**

**GEMEINDE TEISING  
 LANDKREIS ALTÖTTING**

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

**plg PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH**

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH  
 AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
 83278 TRAUENSTEIN  
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

16189\_H/Projekt Stadtcafé/Teising/Planung/BP Blumenstraße Vorentwurf.dwg  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Dipl.-Ing. (FH) P. Ruback  
 B. Eng. Landschaftsarchitektur P. Müller