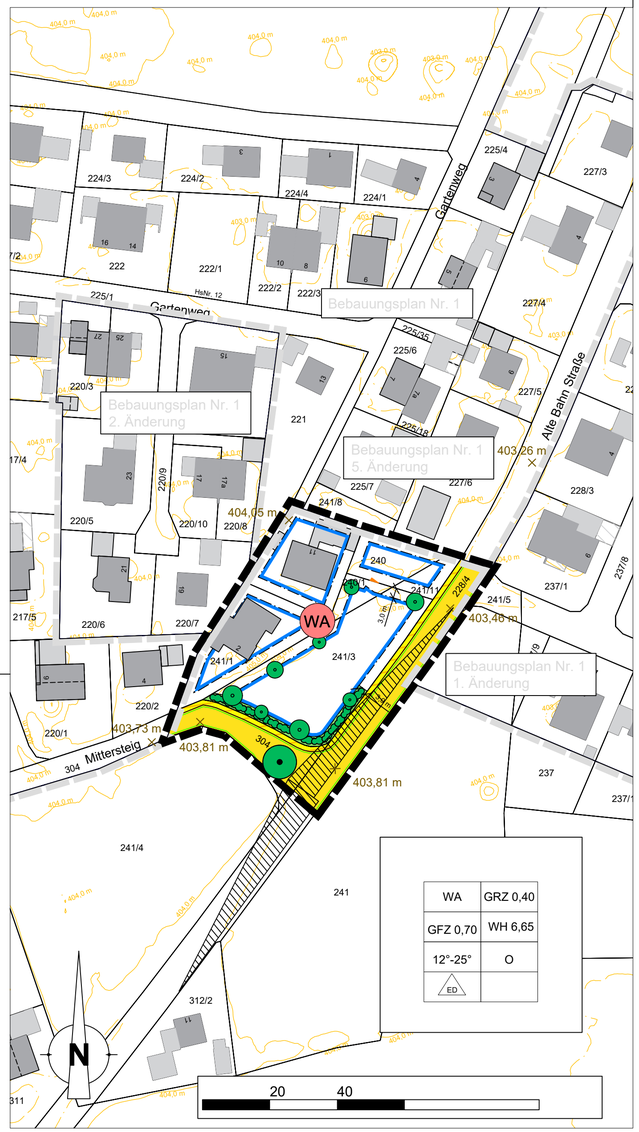

Gemeinde Teising
6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 1

Die Gemeinde Teising erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere schriftliche Genehmigung darf die Zeichnung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Insbesondere ist jede Übertragung an Dritte, auch nicht anders verbundener bzw. Zweckverbände, untersagt. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. (Lit. Urh. Ges. v. 19/01 VOB/B 3)

© Geobasisdaten: LDBV

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung

3. Maß der baulichen Nutzung

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung: WA	WA	GRZ 0,40	Grundflächenzahl (GRZ): 0,40
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,70	GFZ 0,7	WH 6,65	max. traufseitige Wandhöhe: 6,65 m
Dachneigung zwischen 12 und 25°	12°-25°	O	Bauweise: offen
Bauweise: Einzelhäuser und Doppelhäuser	ED		

4. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)

6. Grünordnung

Fläche mit Pflanzbindung zur Ortseingrünung

Baum zu pflanzen

Strauchpflanzung

Baum zu erhalten

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Abstandsflächenübernahme gemäß privatem Notarvertrag

bestehende Flurstücksgrenze gemäß amtlicher Flurkarte

1013/5 — bestehende Flurstücksnummer gemäß amtlicher Flurkarte

bestehendes Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte

bestehendes Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe gemäß amtlicher Flurkarte

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne

× 500,0 — Höhenpunkt in m ü. NN gemäß dem amtlichen digitalen Geländemodell (DGM)

1 m bzw. 0,5 m-Höhenschichtlinie gemäß dem amtlichen digitalen Geländemodell (DGM)

einzuhaltendes Sichtdreieck nach Art. 26 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,40 festgesetzt.

3. Bauweise, Abstandsflächen und höchstzulässige Anzahl an Wohnungen

3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.

3.2 Es sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

3.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

3.4 Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheiten zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die traufseitige Wandhöhe wird auf maximal 6,65 m festgesetzt. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne von Art. 2 Abs. 7 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

4.2 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden darf die Oberkante Fertigfußboden des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO max. 0,25 m über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Interpolation der durch Planzeichen angegebenen Fahrbahnhöhen).

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Dachform:
Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 12 - 25° zulässig. Zudem sind Flachdächer für Nebengebäude zulässig.

Die Dachneigungen und -arten der zusammengebauten Hauptgebäude und Garagen sind an den Grenzen einander anzugleichen.

5.2 Dacheindeckung:
Dacheindeckungen aus Blech sind nicht zulässig

6. Einfriedung

6.1 An den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen, welche eine zwingende Höhe von 1,00 m, gemessen von der Gehsteigoberkante bis einschließlich der obersten Konstruktion, haben müssen, entweder mit Latten oder Hanichel oder als Mauern auszubilden. Eine evtl. Abdeckung einer Einfriedung hat mit dem Gefälle dem Grundstück hin zu erfolgen.

6.2 Ausnahmsweise können höhere Einfriedungen zugelassen werden, wenn die Art und Größe des Objektes auf dem zu bebauenden Grundstück diese Ausnahme rechtfertigt.

7. Sichtdreiecke

Im Sichtdreieck dürfen keine Bepflanzungen oder baulichen Anlagen, die höher als 0,80 m sind, oder Stellplätze entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von über 2,50 m sind zulässig.

8. Nebenanlagen

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht errichtet werden.

9. Grünordnung

9.1 Flächen mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Ortsrandeingrünung:
Die Flächen zur Ortsrandeingrünung sind gemäß Planzeichnung bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit mit mehrreihigen Strauchhecken aus standortheimischen Strauchgehölzen gemäß Artenliste 9.4. und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artenliste 9.5. zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen:
Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artenliste 9.4. zu bepflanzen. Pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen:
Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntlaubige Arten und Sorten sind nicht zulässig.

9.4 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (gebietseigenes Pflanzmaterial):
Mindestqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang großkroniger Laubbäume mindestens 16,00 bis 18,00 cm, kleinkronige Laubbäume mindestens 12,00 bis 14,00 cm.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Steinobst
Pyrus in Sorten	Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

9.5 Artenliste für Strauchpflanzungen (gebietseigenes Pflanzmaterial):
Mindestqualitäten: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 1,00 m bis 1,50 m, Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m in Gruppen von 3 bis 5 Stück einer Art.

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus sp.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat von Teising hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplans "6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans "6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Neuaufstellung des Bebauungsplans "6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans "6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans "6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Teising hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Neuaufstellung des Bebauungsplans "6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Teising, den .....

   .....
   Johann Hiebl, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

   Teising, den .....

   .....
   Johann Hiebl, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Teising, den .....

   .....
   Johann Hiebl, 1. Bürgermeister

GEMEINDE TEISING

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1

Vorentwurf

ing TRAUNREUT GMBH
Georg-Simon-Ohm-Straße 10
83301 Traunreut
Tel. 08669 / 7869-0
Fax 08669 / 7869-50
traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Maßstab: 1 : 1.000

Projekt:	24032
bearbeitet:	FB / OS / MX
Datum:	07.03.2024
geändert:	