



### I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan, inkl. aller vorangegangener Deckblätter seine Gültigkeit.

1. Art der baulichen Nutzung  
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO  
§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

(WA) Allgemeines Wohngebiet

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

3. Verkehrsflächen  
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

privater Wohnweg

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen  
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Straßenbegleitgrün / Pflanzstreifen

private Grünfläche

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft  
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Privat)

Pflanzung einer 3-reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen II. Ordnung (10%) und Sträuchern (90%). Es ist mindestens 50 % der gekennzeichneten Grundstücksfläche zu bepflanzen.  
Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Textliche Festsetzungen zur Grünordnung.

Pflanzung Baum Hochstamm nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen; eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu 5 m ist erlaubt

7. Sonstige Planzeichen  
§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Deckblattänderung Nr. 3

§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

### II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Herausnahme aus dem Geltungsbereich "Brandwiese"

geplante Parzellengrenzen mit Parzellenummerierung

vorgeschlagene / bestehende Gebäude

Landschaftsschutzgebiet  
(aus BayernAtlas)

Amlich kartierte Biotope  
(aus BayernAtlas)

Höhenlinien Urgeplände

Flurgrenze/-nummer

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan, inkl. aller vorangegangener Deckblätter seine Gültigkeit.

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,4

max. zulässige Zahl der Vollgeschosse:

II: max. 2 Vollgeschosse

III: max. 3 Vollgeschosse

#### 2. Gebäudegestaltung (Haupt-, Wohngebäude)

Wandhöhe:

WA 1:

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe: 6,50 m

Bezugspunkt:

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

WA 2:

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe: 9,00 m, talseitig

Bezugspunkt:

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

WA 1

Dachform/-neigung:  
Satteldach / Walmdach: 20° bis 25°

WA 2

Dachform/-neigung:  
Satteldach / Walmdach: 15° bis 25°  
Untergeordnete Bauteile, Quergiebel, untergeordnete Anbauten sind auch als Flachdach zulässig.

#### Dachdeckung:

Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten matten Rot-, Braun- und Grautönen. Flachdächer sind bekies- oder begrünt auszuführen. Metalleindeckungen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.

#### Firstrichtung:

Der First ist parallel zur Gebäudelängsachse anzuordnen.

#### Dachgauben, Quergiebel:

Dachgauben sind unzulässig. Je Gebäudelängsseite ist maximal ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig. Maximale Breite 25% der Gebäudelänge. Die Firsthöhe des Quergiebels muss mind. 1,0 m umter dem Hauptfirst liegen.

Kniestock: Festsetzung entfällt.

Orlgang: Festsetzung entfällt.

Sockelhöhe: Festsetzung entfällt.

Traufe: Festsetzung entfällt.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

#### Untergeordnete Hausanbauten,

wie Wintergärten, Pergolen, Freisitzüberdachungen, Balkone etc. sind bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Länge von max. 2/3 der dazugehörigen Wandlänge auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Für untergeordnete Anbauten/ Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete (§ 14 BauNVO) und verfahrensfreie (Art. 57 BayBO) Nebenanlagen einmalig zulässig. Ausgenommen Garagen und Carports.

#### 4. Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der Fläche für Garagen und Carports bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einem Sattel-, Pull- oder Flachdach auszuführen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster bzw. Zone für Nebenanlagen zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen über öffentliche Grünflächen sind möglich. Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen.

#### 4.1 Wandhöhe

max. zulässige Wandhöhe für Grenzgaragen/ Carports, sowie grenznahe Garagen /Carports (Abstand bis zu 1,5 m) einschließlich deren Nebenräume:

WA 1/2: im Mittel 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK gepl. Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

#### 4.2 Dach

Dachform/-neigung: Sattel-/Walmdach: 10° - 38°  
Flachdach: 0° bis 5°

#### 5. Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m und in einem Abstand von bis zu 1,0 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf zur baulichen Nutzung durch Gebäude (z. B. Doppelhaus, Garage, Nebengebäude) bis zur Grenze verändert werden.

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind mittels Rank- und Kletterpflanzen gem. der Pflanzenliste zu begrünen. Eine Begrünung von Stützwänden und Mauern ist nicht erforderlich, sofern sie aus Naturstein hergestellt oder verblendet sind.

Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 30° auszuführen. Böschungswände bis zu einer Höhe von 1,50 m sind in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

#### 6. Einfriedungen

Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1 m – 1,20 m. Eingepflanzte Drahtzäune und Metallzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m. Um die Kleintierwanderung, zu gewährleisten, muss der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten. Lebende Zäune, freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen. (siehe zu verwendende Gehölze)

#### 7. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgeplände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Die Umsetzungen der Festsetzungen zur Grünordnung, Böschungswinkel, Maße Böschungswände sind über einen qualifizierten Freilächengestaltungsplan nachzuweisen.

#### 8. Abstandsflächen

Es gelten im gesamten Geltungsbereich die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

## Änderung des Bebauungsplans "Östlich der Kaikenrieder Straße" Deckblatt Nr. 3

Markt Teisnach  
Landkreis Regen  
Regierungsbezirk Niederbayern



M 1 : 1000

### VERFAHENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des o.g. Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am ..... örtlich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 05.10.2020 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 05.10.2020 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden  
Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.

Teisnach, ..... Daniel Großl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Teisnach, ..... Daniel Großl, Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss zur Deckblattänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Das Deckblatt 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. Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 3 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.

Teisnach, ..... Daniel Großl, Erster Bürgermeister

wp gesellschaft von  
architekten mbH

stadtplatz 9 | 94209 regen | tel: 0 99 21 97 17 06-0 | fax: 99 17 06-10  
e-mail: info@arch-weber.de | www.arch-weber.de

Geltungsbereich: Größe von rund 0,78 ha

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 438/1, 438/2, 442, 442/1, 556/7 und 556/8  
Gemarkung Teisnach

Entwurfsverfasser:

Vorentwurf: 05.10.2020  
Entwurf: .....  
Satzung: .....