



**Nutzungsschablone**

WA	O
II	FD SD/ZD/PD WD
0.35	0.70

**Der Bebauungsplan "Im Dolling" vom 28.04.1969 bleibt außerhalb des Geltungsbereiches vollinhaltlich gültig.**

**Bebauungsplan "Im Dolling" - Teublitz**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>11.650 m<sup>2</sup></b>
- Nettobaulandfläche (17 Parzellen)	9.860 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	1.382 m <sup>2</sup>
- öffentl. Fußweg + Grünfläche	296 m <sup>2</sup>
- bestehender Gehweg	112 m <sup>2</sup>

M 1 / 1000

**A. Festsetzungen**

- Grenzen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Änderungsbereiches  
 festgesetzte Grundstücksgrenze
- Art der Nutzung**  
 WA Allgemeines Wohngebiet gemäss §4 BauNVO
- Mass der Baulichen Nutzung**  
 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ  
 0.70 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

**4. Festsetzung von Regelquerschnitten**

**a. Wohngebäude**  
 Flachdächer sind generell zugelassen.

(II) Quartier A Satteldach 38° - 45° Walmdach 38° - 45° Satteldach 18° - 22° Walmdach 18° - 22° Zeltdach 18° - 22° Puttdach 10° - 15° Wandhöhe max. 4,50 m Schnitt A	(II) Quartier A Satteldach 18° - 22° Walmdach 18° - 22° Zeltdach 18° - 22° Puttdach 10° - 15° Wandhöhe max. 6,50 m Schnitt B
--	--

**b. Nebengebäude und Garagen**  
 Flachdächer sind bei Garagen generell zugelassen.

Satteldach 38° - 45° Walmdach 38° - 45° Wandhöhe max. 3,00 m zu Schnitt A	Puttdach 10° - 15° Wandhöhe max. 3,00 m zu Schnitt A und B	Satteldach 18° - 22° Walmdach 18° - 22° Zeltdach 18° - 22° Wandhöhe max. 3,00 m zu Schnitt A und B
--	--	--

- Bauweise, Baugrenzen**  
 Baugrenze  
 offene Bauweise
- Zahl der Wohneinheiten**  
 Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Dächer der Hauptgebäude**  
 vorgeschlagene Firstrichtung
- Höhenlage**  
 Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfussbodenoberkante) wird im Baugenehmigungsverfahren mit max. 0.50 m über der zugehörigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte festgelegt.
- Aufschüttungen und Abgrabungen**  
 Aufschüttungen und Stützmauern sind bis insgesamt 1,0 m über vorhandenen Gelände, jedoch max. bis OK Rohfußboden (OK RFB) zulässig. Abgrabungen sind bis max. 0.50 m zulässig.
- Baugrund und Grundwasser**  
 Ein Baugrundgutachten wurde erstellt und kann bei der Stadt Teublitz eingesehen werden. Sollte diese Baugrundgutachten den Grundstückskäufern nicht ausreichen, so muss eigenverantwortlich ein zusätzliches Baugrundgutachten beauftragt werden. Bei den Bohrungen wurde auf Grundwasser gestoßen. Das Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Messung (Mai 2018) in einer Tiefe von 1,19 - 1,48 m angetroffen. Bei Starkregenereignissen kann der Grundwasserspiegel steigen.

**11. Garagen (auch Grenzgaragen) und Nebenanlagen**

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Wandhöhe gemäss Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3.00 m (Schnittpunkt Wand-Dachhaut) betragen.

Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte) Carports sind generell zugelassen. Garagen mit Flachdächer sind generell zulässig.

**12. Einfriedungen**

Entlang der Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune mit durchlaufender Lattung o. Bretterung, Stabgitterzäune aus Metall, Hanichelzäune bis 1,00 m Höhe sowie Hecken, zwischen den Grundstücken senkrechte Holzlattenzäune, Stabgitterzäune, Hanichelzäune, Drahtzäune jeweils bis 1,20 m Höhe und Hecken zulässig.

**13. Verkehrsflächen**

öffentliche Verkehrsfläche

**B. Hinweise**

- Privatgrün
- Fußweg
- öffentl. Grünfläche
- Flurstücksnummern
- Parzellennummer
- Grundstücksfläche
- Höhenlinie
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagen
- Garagenzufahrten
- nachrichtlich übernommen: D-3-6738-0040: Mesolithische Freilandstation, neolithische Siedlung

**Nutzungsschablone**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLEN DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHLEN	GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN

**C. Grünordnung**

- Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen (Standort veränderbar), je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum

**Verfahrensablauf**

- Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.2018 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 12.03.2018 bis 12.04.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 12.03.2018 bis 12.04.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt/Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....

(Stadt / Gemeinde) ..... (Siegel)

Bürgermeister(in) .....

....., den .....

(Stadt / Gemeinde) ..... (Siegel)

Bürgermeister(in) .....

....., den .....

(Stadt / Gemeinde) ..... (Siegel)

Bürgermeister(in) .....

....., den .....

(Stadt / Gemeinde) ..... (Siegel)

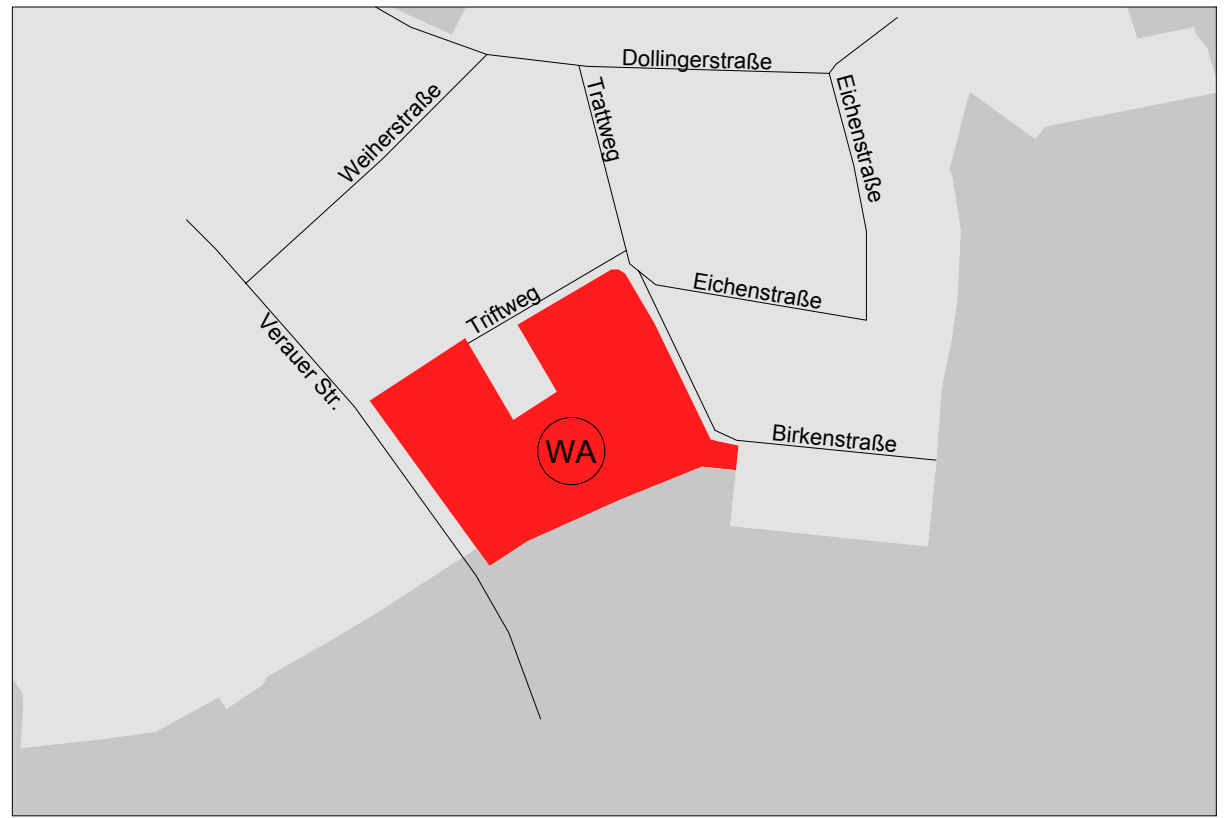
Bürgermeister(in) .....

....., den .....

(Stadt / Gemeinde) ..... (Siegel)

Bürgermeister(in) .....

**BEBAUUNGSPLAN**  
**Baugebiet "Im Dolling"**  
**1. qualifizierte Änderung**



**Bauort:** Fl.Nr.: 228, 236, 237, 237/3, 239, 231/6, 231/8, 237/1

**Gemeinde:** Stadt Teublitz  
 Platz der Freiheit 7  
 93158 Teublitz

**Planverfasser:** Preihsl & Schwan  
 Beraten und Planen GmbH  
 Kreuzbergweg 1 A  
 93133 Burglengenfeld

**Grünordnung:**

aufgestellt:	Fassung vom:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
01.02.2018	10.07.2018	Forster	B-04-05-17	1:1000

Maria Steiger  
 1. Bürgermeisterin

Dipl.-Ing.(FH)