

Bebauungsplan "Weiherdorf" - Teublitz

Geltungsbereich	18.266 m²	
- Nettobaulandfläche (28 Parzellen)	13.512 m ²	
- Verkehrsflächen	2.840 m ²	
- öffentl. Grünfläche	1.541 m ²	
- Regenrückhalteflächen	373 m ²	

A. Festsetzungen

- Grenzen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Art der Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO
- Mass der Baulichen Nutzung**
0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
0.60 maximal zulässige Geschosflächenzahl GFZ

Wohngebäude
Flachdächer sind generell bei allen Haustypen zugelassen.

 E+DG Pultdach 5° - 10° Satteldach/Zeltdach/ Walmdach 10°-20° (max. Wandhöhe=Attikahöhe 4,50 m)	 E+I Pultdach 5° - 10° (max. Wandhöhe=Attikahöhe 6,50 m)	 E+I Satteldach/Zeltdach/ Walmdach 10° - 20° (max. Wandhöhe=Attikahöhe 6,50 m)
Schnitt A	Schnitt B	Schnitt C

Nutzungsschablone

WA	O
II	FD SD/ZD/PD WD
I	SD 35°-45° WD 35°-45° (max. Wandhöhe=Attikahöhe 4,50 m)
0.35	0.60

Nebengebäude und Garagen
Flachdach generell zulässig, ansonsten an Hauptgebäude anzupassen

 Satteldach 25° - 45° (max. Wandhöhe=Attikahöhe 4,50 m)	 Flachdach 2°-5° Pultdach 5° - 20° (max. Wandhöhe=Attikahöhe 3,00 m)	 Satteldach/Zeltdach 10° - 22° (max. Wandhöhe=Attikahöhe 3,00 m)
Schnitt A	Schnitt B	Schnitt C

- Bauweise, Baulinien, 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 mit max. 0.50 m über der zugehörigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte festgelegt.
- Aufschüttungen und Aufgrabungen**
 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/Grundwasser**
 Ein Baugrundgutachten wurde erstellt und kann bei der Stadt Teublitz eingesehen werden. Sollte dieses Baugrundgutachten den Grundstückskäufern nicht ausreichen, muss eigenverantwortlich ein zusätzliches Baugrundgutachten beauftragt werden. Bei den Bohrungen wurde Grundwasser in einer Tiefe von -0,9 m bzw. -1,6 m angetroffen. (Zeitpunkt der Bohrungen 18.08.2018) Bei Starkregenereignissen kann der Grundwasserspiegel steigen.

- Garagen (auch Grenzgaragen) und Nebenanlagen**
 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden. Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte) Flachdächer sind generell zugelassen. Entlang der Parzellen 6-10, 13, 16 und 17 sind Nebenanlagen, Garagen und Carports an der rückwärtigen Grundstücksgrenze nicht zulässig. Hier ist die Baugrenze maßgebend.
- Einfriedungen**
 Entlang der Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune mit durchlaufender Lattung o. Bretterung, Stabgitterzäune aus Metall, Hanichelzäune bis 1,00 m Höhe sowie Hecken zulässig. Zwischen den Grundstücken sind senkrechte Holzlattenzäune, Stabgitterzäune, Hanichelzäune, Drahtzäune jeweils bis 1,20 m Höhe und Hecken zulässig. Entlang der Parzellen 6-10, 13, 16 und 17 sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze nur Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.

10. Verkehrsflächen
 öffentliche Verkehrsfläche

B. Hinweise

- Flurstücksnummern/Hausnummern
- Parzellennummer
- Höhenlinie
- Gehweg
- Flächen für Regenrückhaltung
- Privatgrün
- öffentliche Grünfläche
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagen
- vorgeschlagene Garagenzufahrten
- Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht
- best. Gewässer III. Ordnung
Schätzengraben mit Angabe der Fließrichtung

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER ZWINGEND VORGESCHRIBENEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSFLÄCHENZAHLE

Verfahrensablauf

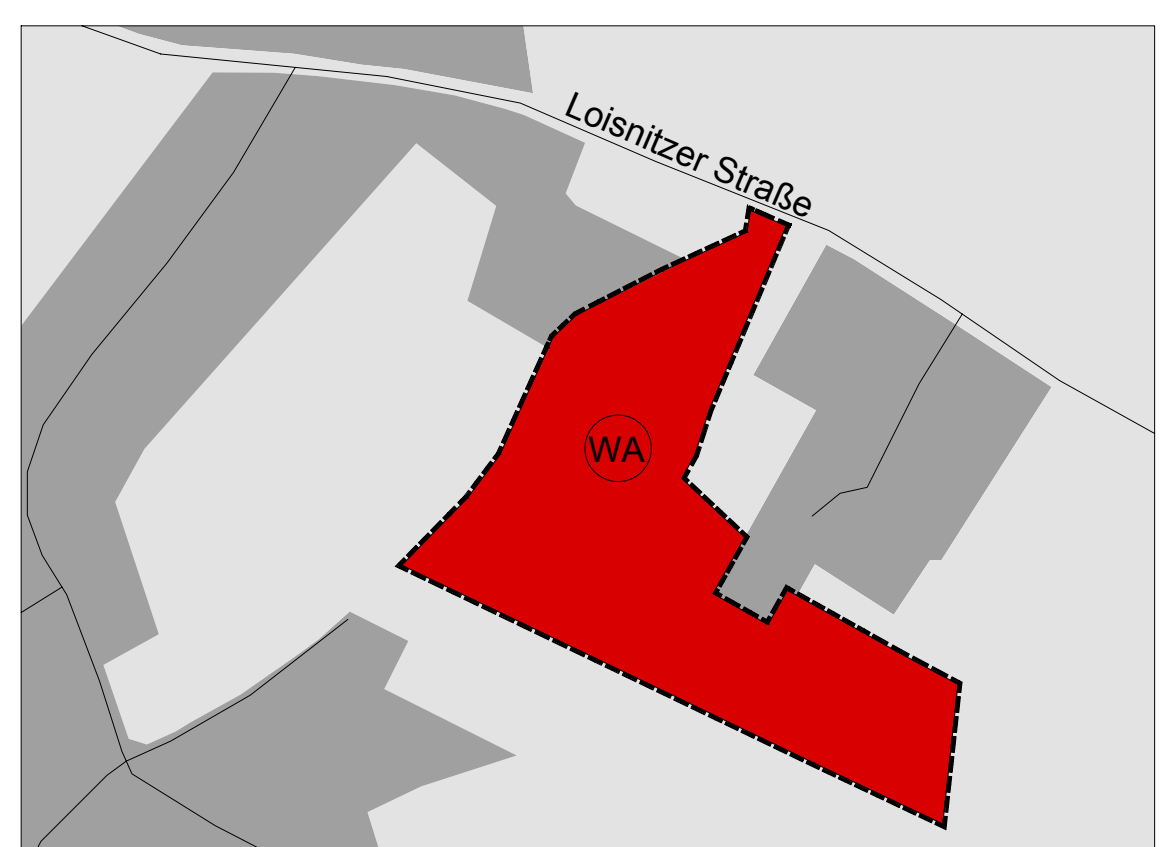
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 Teublitz hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

..... den (Siegel)
 Bürgermeister(in)

..... den (Siegel)
 Bürgermeister(in)

..... den (Siegel)
 Bürgermeister(in)

BEBAUUNGSPLAN
 Baugebiet "Weiherdorf"
 Aufstellung nach § 13b BauGB



Bauort: FI.Nr.: 859/31, 859/30, 859/26, 859/29, 859/28, 859/27, 859/21, 859/22, 859/23, 859/24, 859/16
 Teilfläche aus 859/20

Bauherr: Stadt Teublitz
 Platz der Freiheit 7
 93158 Teublitz

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

Grünordnung: Gottfried Blank
 Landschaftsarchitektur
 Marktplatz 1
 92536 Pfreimd

aufgestellt: 31.01.2019 **Stand vom:** 14.01.2019 **gezeichnet:** Forster **Projektnummer:** B-04-96-16 **Maßstab:** 1:1000

Maria Steger
 1. Bürgermeisterin

 Fabian Biernack
 Dipl.-Ing.(FH)