

Nutzungsschablone Quartier B

WA	O
II	FD SD/ZD/PD WD
0.40	0.70

Nutzungsschablone Quartier A

WA	O
II	FD SD/ZD/PD WD
0.40	0.70

Bebauungsplan "Im Dolling" - Teublitz

Geltungsbereich	10.330 m²
- Nettobaulandfläche (16 Parzellen)	7.561 m ²
- Verkehrsflächen	1.099 m ²
- öffentl. Grünflächen	285 m ²
- geplanter Geh- und Radweg	185 m ²
- Regenrückhaltebecken	1.200 m ²

m 10 20 30 40 50

N

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**
- 0.40** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0.70** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

a. Wohngebäude
Flachdächer sind generell zugelassen.

<p>II Quartier A</p> <p>Satteldach 38° - 45° Walmdach 38° - 45° Satteldach 18° - 22° Walmdach 18° - 22° Zelldach 18° - 22° Pultdach 10° - 15°</p> <p>Wandhöhe max. 4,50 m</p> <p>Schnitt A</p>	<p>II Quartier A u. B</p> <p>Satteldach 18° - 22° Walmdach 18° - 22° Zelldach 18° - 22° Pultdach 10° - 15°</p> <p>Wandhöhe max. 6,50 m</p> <p>Schnitt B</p>
--	---

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

<p>Satteldach 38° - 45° Walmdach 38° - 45°</p> <p>Wandhöhe max. 3,00 m</p> <p>zu Schnitt A</p>	<p>Pultdach 10° - 15°</p> <p>Wandhöhe max. 3,00 m</p> <p>zu Schnitt A und B</p>	<p>Satteldach 18° - 22° Walmdach 18° - 22° Zelldach 18° - 22°</p> <p>Wandhöhe max. 3,00 m</p> <p>zu Schnitt A und B</p>
--	---	---

- Bauweise, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- Zahl der Wohneinheiten**
 - Quartier A: Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - Quartier B: Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei zusammengelegten Gebäuden sind bis zu vier 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 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 und Grundwasser**
 - Ein Baugrundgutachten wurde erstellt und kann bei der Stadt Teublitz eingesehen werden. Sollte dieses 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 0,62 bzw. 1,15 m angetroffen. Bei Starkregenereignissen kann der Grundwasserspiegel steigen.

- 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 als 3.00 m (Schnittpunkt Wand-Dachhaut) betragen.

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

- 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.

- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche

B. Hinweise

- Privatgrün
- geplanter Geh- und Radweg
- öffentl. Grünfläche
- fußläufige Anbindung
- Flächen für Entsorgung (Niederschlagswasser)
- Flurstücksnummern
- Parzellenummer
- Grundstücksfläche
- Höhenlinie
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagen
- Garagenzufahrten
- nachrichtlich übernommen: D-3-6738-0040: Mesolithische Freilandstation, neolithische Siedlung

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHLEN	GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN

C. Grünordnung

- Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen (Standort veränderbar), je 300 m² Grundstücksfläche 1 Baum
- Hecke, 1-reihig aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen
- Erhalt bestehender Baum bei Erhalt entfällt die Pflanzung eines neuen Baumes

Verfahrensablauf

- Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.2018 die Aufstellung 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)

11. Ausgefertigt

....., den

(Stadt / Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister(in)

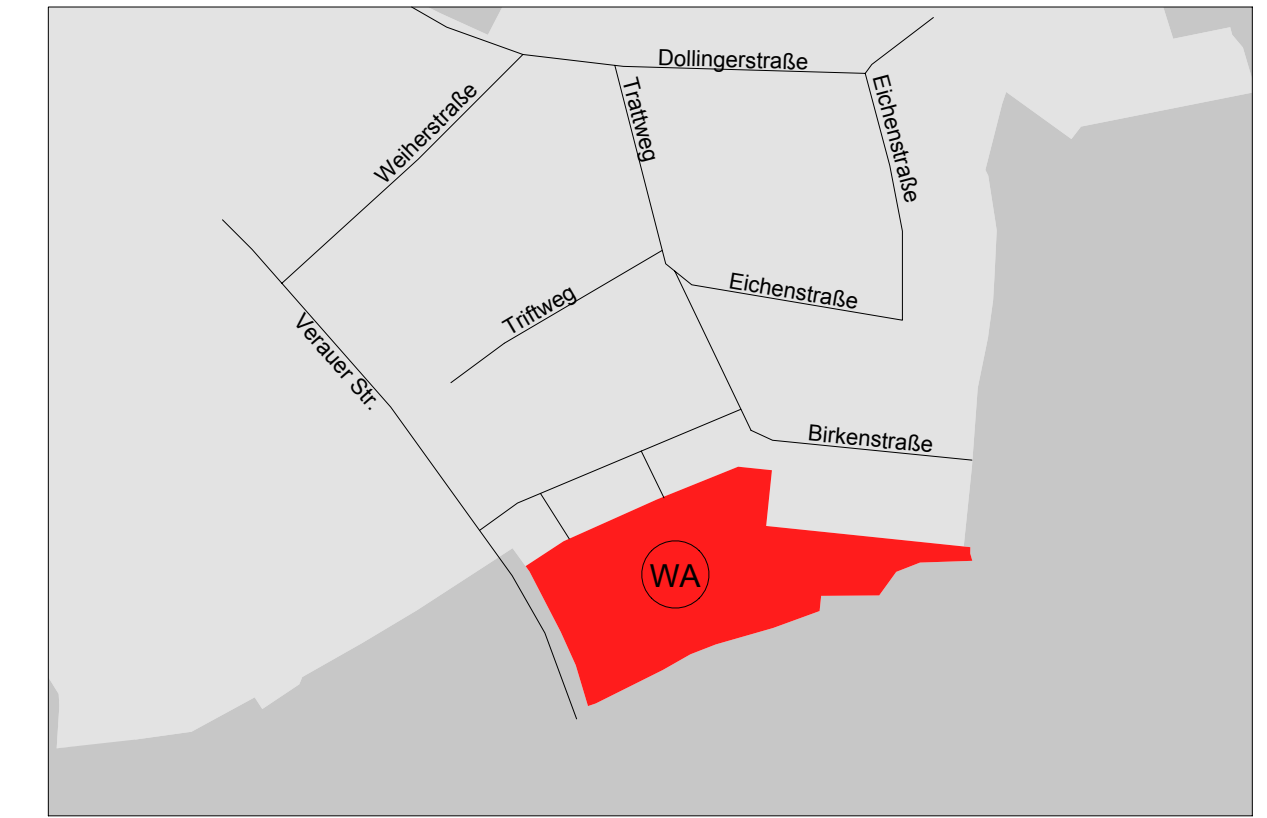
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den

(Stadt / Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister(in)

BEBAUUNGSPLAN
Baugebiet "Im Dolling II"
Aufstellung nach § 13b BauGB



Bauort: Fl.Nr.: 228, 239

Gemeinde: Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

Planverfasser: Preihls & Schwan
Berater und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

Grünordnung:

Maria Steiger
1. Bürgermeisterin

Fabian Biersack
Dipl.-Ing.(FH)

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