



**Quartier A**

WA	O
II E + I	SD/ZD 18°-22° WD 18°-22° PD 10°-15° FD
I E	SD/WD 38°-45°
II E + D	SD/ZD/WD 18°-22° PD 10°-15° FD
0.35	0.70

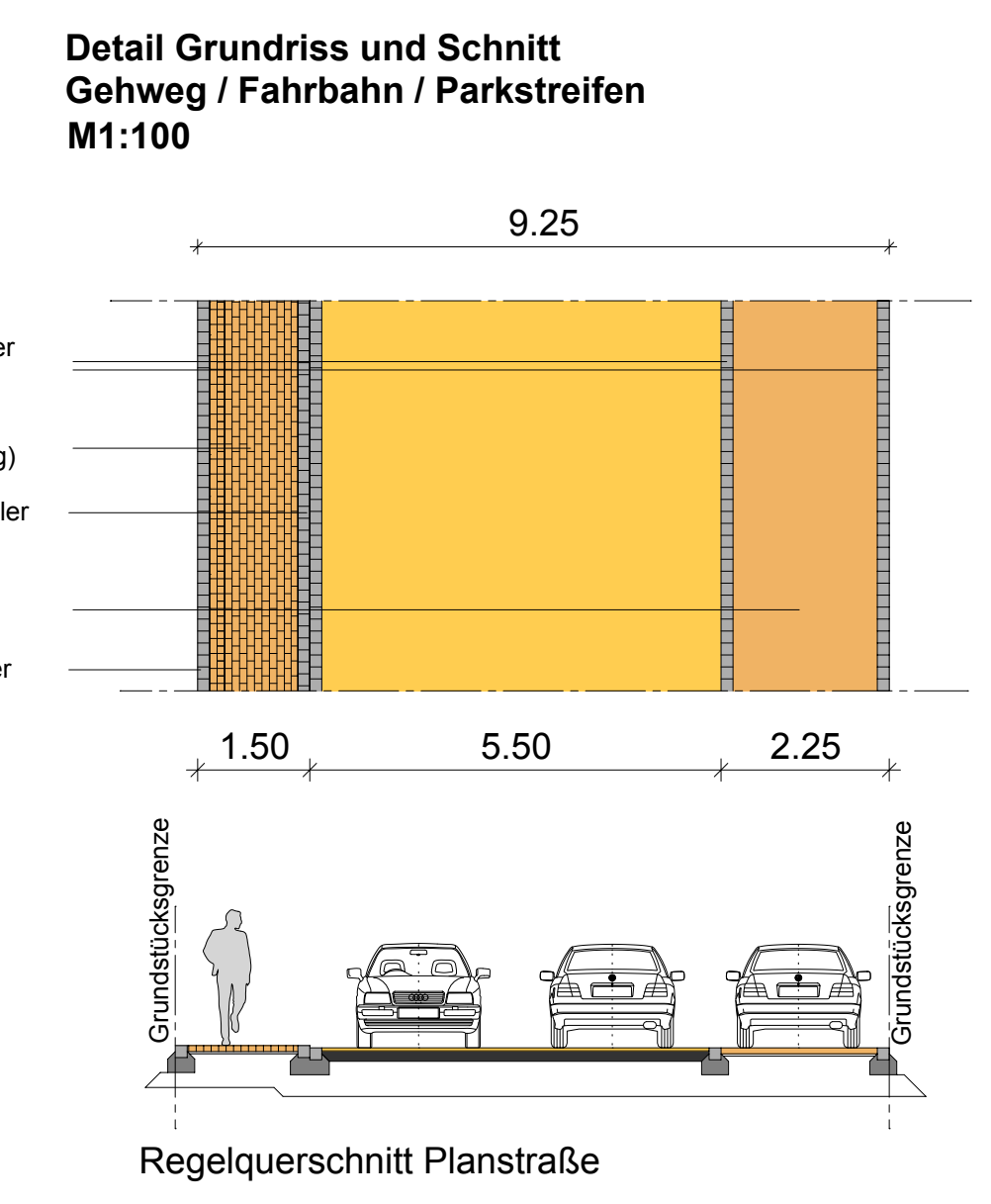
**Quartier B**

WA	O
III E + II	SD/ZD 18°-22° WD 18°-22° PD 10°-15° FD
II E + I	SD 38°-45° WD 38°-45° FD
0.40	0.80

**Bebauungsplan "Steinbruchacker II" - Teublitz**

Geltungsbereich	26.652 m <sup>2</sup>
- Nettobaulandfläche (33 Parzellen)	19.807 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	4.303 m <sup>2</sup>
- private Ausgleichsfläche	1.943 m <sup>2</sup>
- Spielplatz	564 m <sup>2</sup>
- Transformatorstation	35 m <sup>2</sup>

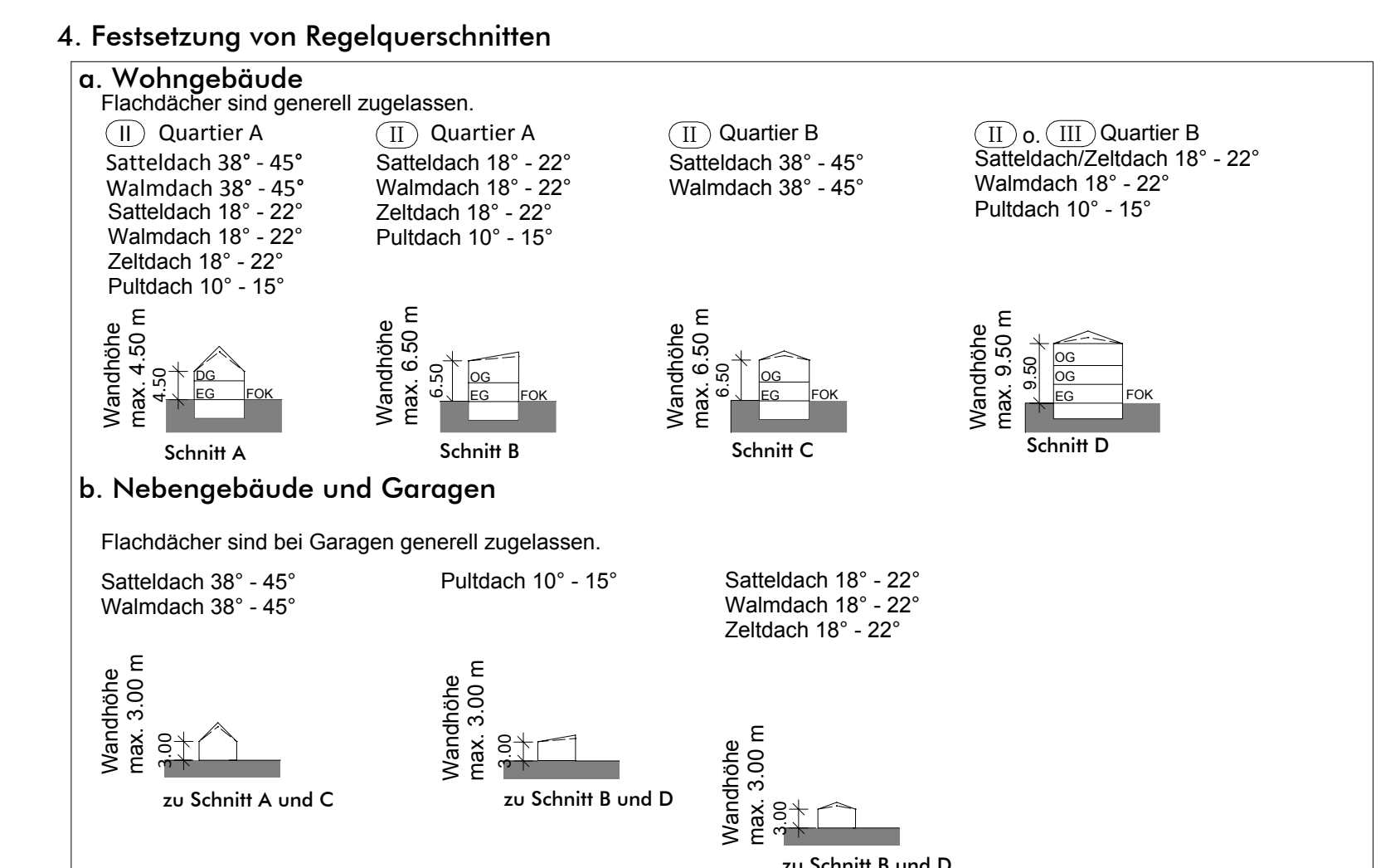
N  
M 1 / 1000



**A. Festsetzungen für Änderungsbereiche I/II/III**

- Grenzen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereich
  - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Art der Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss §4 BauNVO
- Mass der Baulichen Nutzung**
  - 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A
  - 0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier B
  - 0.70 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A
  - 0.80 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier B



- Bauweise, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
- Zahl der Wohneinheiten**

Quartier A  
Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei zusammengelegten Gebäuden sind bis zu vier Wohneinheiten zulässig.

Quartier B  
Pro selbständigem Gebäude sind mehrere Wohneinheiten im Rahmen der GFZ/GRZ zulässig.

- Dächer der Hauptgebäude**
  - vorgeschlagene Firstrichtung

Dachgauben dürfen auf Gebäuden des Bautyps E+D errichtet werden. Zulässig sind Einzeldachgauben mit einer max. Vorderansichtsfläche von insgesamt nicht mehr als 1/3 der Dachlänge je Seite.

- Höhenlage**

Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfussbodenoberkante) wird im Baugenehmigungsverfahren mit max. 0.30 m über der zugehörigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte festgelegt.
- Aufschüttungen und Aufgrabungen**

Aufschüttungen sind bis 1,0 m über vorhandenen Gelände, Abgrabungen sind bis max. 0.50 m zulässig. Die Aufschüttungen oder Abgrabungen sind mittels Böschungen (Neigung max. 1:1,5) oder Stützmauern (max. Höhe in Summe 1,0 m je Grenze) zu sichern. Ausnahmen: Für die Parzellen 11, 12, 31 und 32 sind Aufschüttungen bis 2,0 m zulässig. Die Aufschüttungen sind mittels Böschungen (Neigung max. 1:1,5) oder Stützmauern zu sichern (max. Höhe je Stützmauer: 1,0 m) Bei Grenzgaragen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

- Garagen (auch Grenzgaragen) und Nebenanlagen**

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die Wandhöhe gemäss Art. 6 Abs. 9 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m (Schnittpunkt Wand Dachhaut) betragen. Dabei wird die Wandhöhe ab ursprünglichen Gelände gemessen. Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte) Carports sind generell zugelassen. Garagen mit Flachdächer sind generell zulässig.
- Einfriedigungen**

Entlang der Verkehrsflächen sind Holzlatenzäune mit durchlaufender Lattung o. Bretterung, Stabgitterzäune aus Metall, Hanichelzäune bis 1,00 m Höhe sowie Hecken, zwischen den Grundstücken senkrechte Holzlatenzäune, Stabgitterzäune, Hanichelzäune, Drahtzäune jeweils bis 1,20 m Höhe und Hecken zulässig. Bei Grenzgaragen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

- Verkehrsflächen**
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Parkstreifen
  - private Stellplätze

**B. Hinweise**

- A/B Bauquartiere
- 2267 Flurstücksnummern
- 18 Parzellennummer
- 620,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 0.01 Höhenlinie
- vorgeschlagene Gebäude
  - vorgeschlagene Garagen
  - vorgeschlagene Mehrfamilienhäuser
  - bestehende Gebäude
  - Transformatorstation
  - Garagenzufahrten

**Nutzungsschablone**

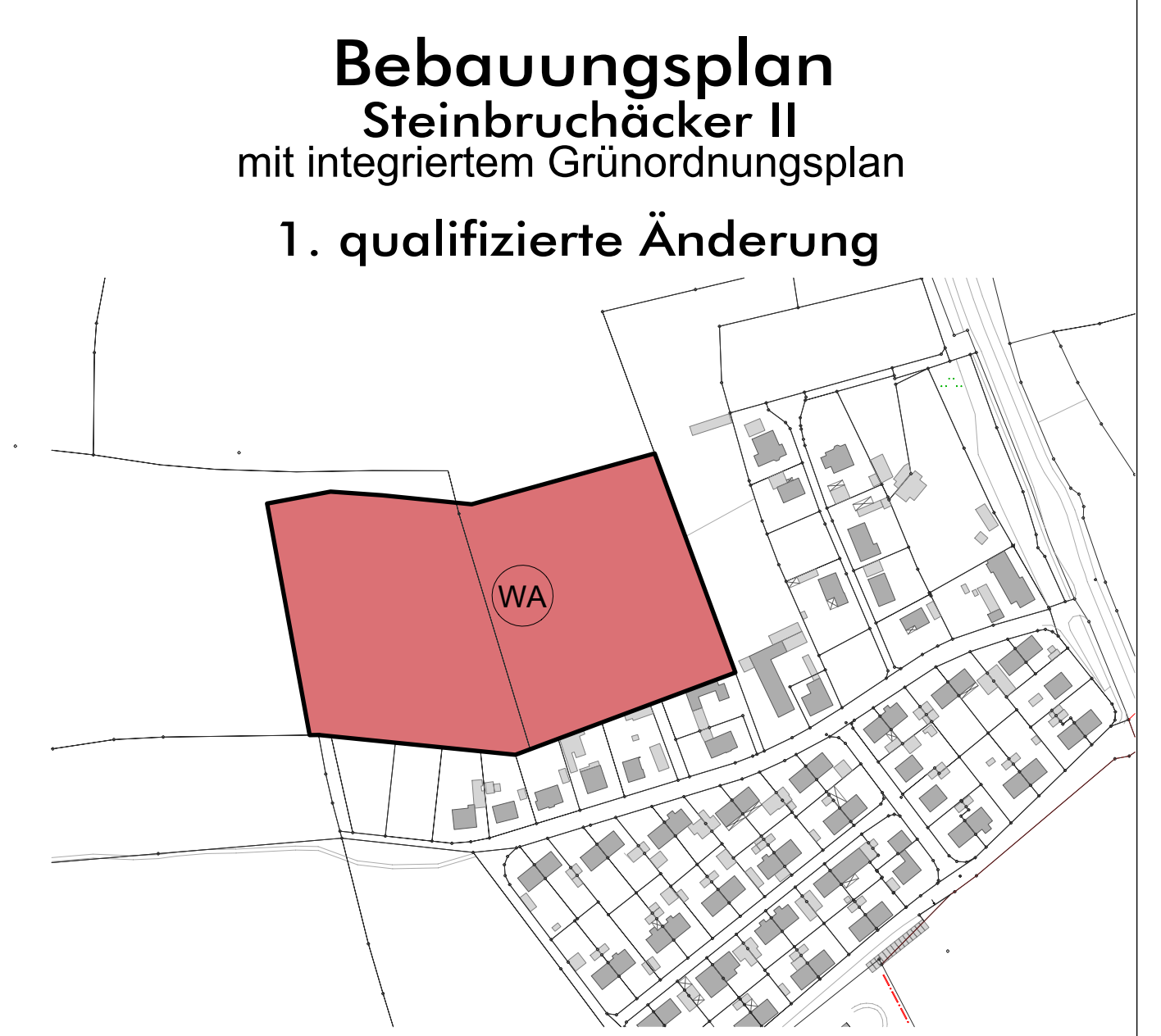
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER MAX. VORGESCHRIEBENEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE

**C. Grünordnung**

- Bäume I. Wuchsordnung
- Bäume II. Wuchsordnung als Straßenbegleitgrün
- Strauchpflanzung
- Grüninseln mit Staudenmischung
- Private Grünfläche mit Pflanzbindung
- Öffentliche Grünfläche

**Verfahrensablauf**

- Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.2018 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2018 bis 16.04.2018 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2018 bis 16.04.2018 öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt Teublitz hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom 17.05.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.02.2018 als Satzung beschlossen.
- Teublitz, den 01.06.2018  
(Stadt / Gemeinde) (Siegel)
- Bürgermeister(in)
5. Ausgefertigt  
Teublitz, den 01.06.2018  
(Stadt / Gemeinde) (Siegel)
- Bürgermeister(in)
6. 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)



**Bauort:** Fl.Nr.: 385, 395

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

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

**Grünordnung:** Landschaftsarchitekturbüro  
Stefanie Holbein  
Haugenrieder Str. 24b  
93152 Nittendorf / Thumhausen

**aufgestellt:** 01.02.2018 **Fassung vom:** 22.01.2018 **gezeichnet:** Forster **Projektnummer:** B-04-05-17 **Maßstab:** 1:1000