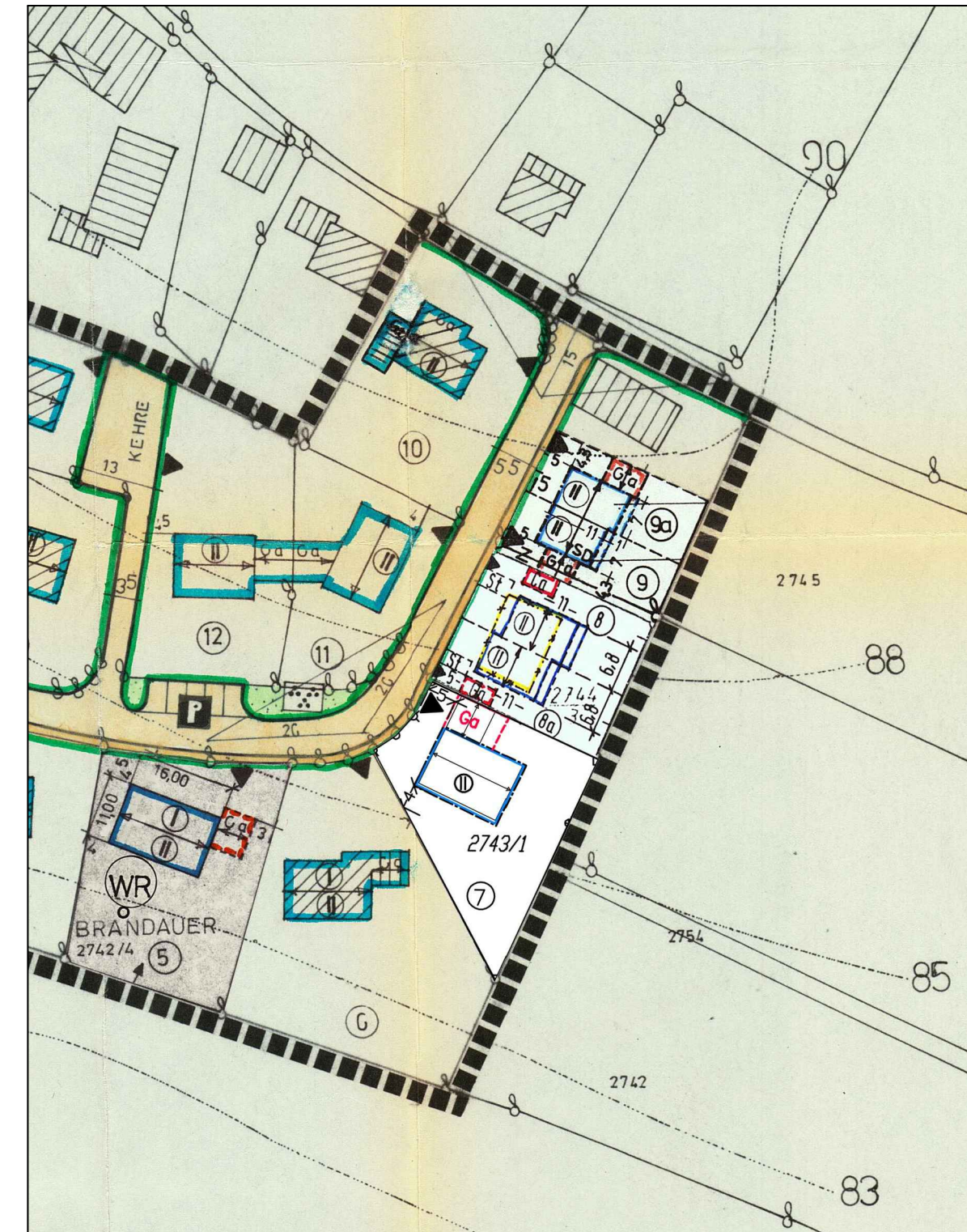
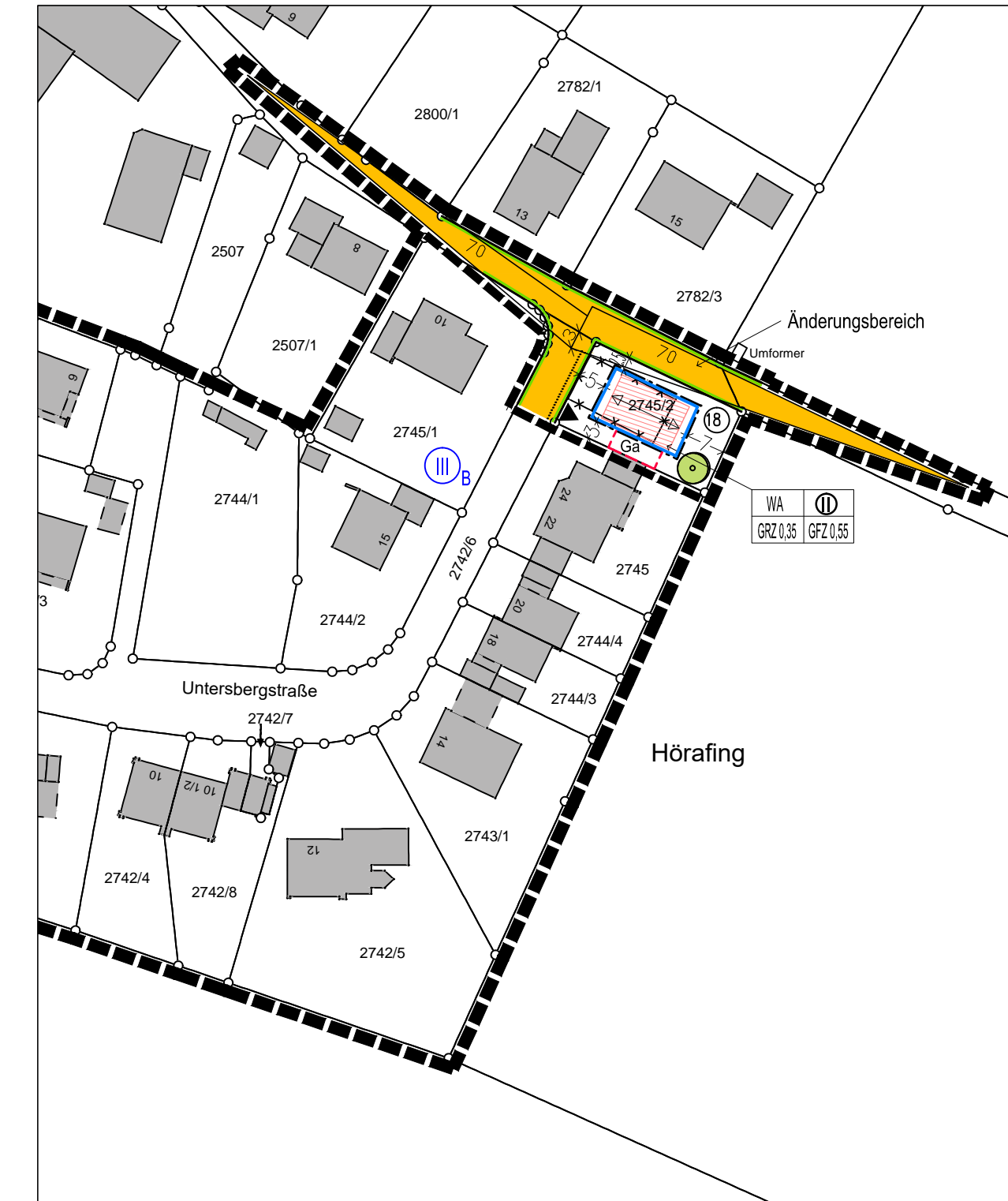


MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND
BEBAUUNGSPLAN "HÖRAFING" - BESTAND



MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND
BEBAUUNGSPLAN "HÖRAFING"
6. ÄNDERUNG



Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt gemäß der § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
II	ZWINGEND ZWEI VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 0,55	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
[Dashed line]	BAUGRENZE
[Yellow area]	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
[Dashed line]	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
[Red dashed line]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
[Arrow]	ZWINGENDE FIRSTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE
[Green circle]	PFLANZGEBOT FÜR OBSTBAUM STANDORTVORSCHLAG
[Triangle]	FREIZUHALTENDES SICHTFELD
[Dashed line]	GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
[Thick dashed line]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
[3]	MASSZAHLEN IN METER, z.B. 3 m

B) ZEICHNERISCHE HINWEISE

[Dashed line]	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2745/2	FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 2745/2
[Grey area]	BESTEHENDES GEBÄUDE
[Red area]	BEBAUUNGSVORSCHLAG
[Crossed area]	ABZUBRECHENDES GEBÄUDE
18	FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. 18
[Dashed line]	FAHRBAHNRAND
[Triangle]	GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
III B	TRINKWASSERSCHUTZGEBIET - ZONE III B

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Zu § 8 wird folgende Ergänzung aufgenommen:
Parzelle 18: Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 und Geschosflächenzahl (GFZ) 0,55
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19. Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist um bis zu 50 % zulässig.
- Abweichend zu § 9 der bestehenden Satzung sind für Parzelle 18 die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.
- Die textlichen Festsetzungen zu § 10 Nr. 3, 4 und Nr. 5 werden für Parzelle 18 wie folgt gefasst:
Nr. 3. Bei Hauptbauten sind Satteldächer mit einer Neigung von 18°- 26° zulässig.
Nr. 4. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gemessen in Gebäudemitte max. 0,30 m über der Mittelachse der westlich angrenzenden Erschließungsstraße (Untersbergstraße) liegen. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,30 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen.
Nr.5. Die seitliche Wandhöhe des Hauptgebäudes darf max. 6,40 m betragen. Als seitliche Wandhöhe des Hauptgebäudes gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in Dachhaut an der Traufseite.
- Die textlichen Festsetzungen zu § 11 werden für Parzelle 18 wie folgt neu gefasst:
Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m aufweisen und sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 0,15 m zum Boden zu errichten (Tierwanderung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten. Mauern als Einfriedung sind nicht zugelassen.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- Landwirtschaftliche Immissionen**
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.
- Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- Niederschlagswasser**
3.1. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen.
Im Wasserschutzgebiet werden erhöhte Anforderungen an die Niederschlagswasserversickerung gestellt. Zulässig ist ausschließlich die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (das heißt breitflächig über eine Vegetationsfläche oder über Mulden), sofern kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht.
3.2. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
3.3. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Zonen des Wasserschutzgebietes die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht gilt. Die einschlägigen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
Auf Grund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ist eine Wasserrechtliche Gestattung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

4. Starkniederschläge

Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

5. Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasser dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

6. Grundwasser

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

7. Boden

Im Zuge der Baumaßnahme ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

8. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen. Darüber hinaus besteht für die Grundstückseigentümer und alle die auf den Grundstücken Verrichtungen vornehmen die Pflicht, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

9. Leitungen

Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen.
Bei Baumpflanzungen ist ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

10. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik

Sofern Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen geplant sind, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist. Es wird empfohlen, eine ausdrückliche und sachverständig verteilte Bestätigung dazu einzuholen.

11. Bahnimmissionen

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen sind hinzunehmen. Soweit erforderlich, sind entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Hörafing".

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am 19.02.2024 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 30.04.2024 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 30.04.2024 beteiligt.

Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

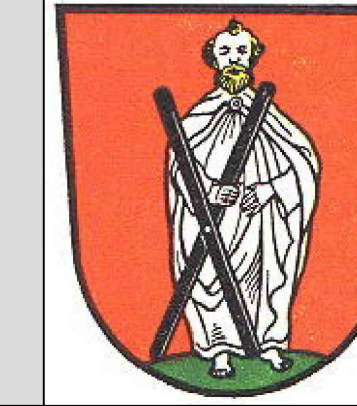
Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGSPLAN "HÖRAFING"
6. ÄNDERUNG

nach § 13a BauGB
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



ÜBERSICHTSKARTE MARKT TEISENDORF



DER PLANFERTIGER: 15.01.2024
28.05.2024