

© 2024 Staller GmbH  
 Projekt-Nr. 2023/20 Traunstein

### Präambel

Der Markt Teisendorf erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 24.07.2023, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023, und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2023, diesen Bebauungsplan als Satzung:

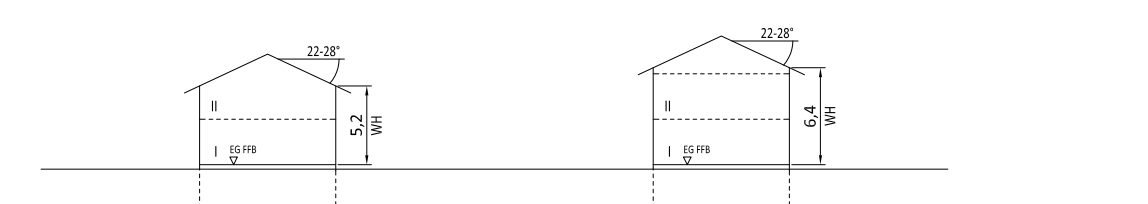
### A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - orange öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - orange öffentliche Straßenverkehrsfläche - Radweg
  - grün öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrünfläche
  - grün Straßenbegrenzungslinie
  - blau Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
  - orange Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Eigentümerweg
  - orange Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen
- | Festsetzungsmatrix |   |
|--------------------|---|
| WA                 | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  |
| MI                 | Mischgebiet gem. § 6 BauNVO   |
| MD                 | Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO  |
| o                  | offene Bauweise gem. § 22 BauNVO  |
| ED                 | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig   |
| GRZ 0,4            | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze gem. § 19 BauNVO (z.B. 0,4)             |
| GFZ 0,65           | Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO (z.B. 0,65)         |
| II                 | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO (z.B. 2 Vollgeschosse) |
| WH 5,20            | Maß der seitlichen Wandhöhe als Höchstgrenze in m (z.B. 5,20)                   |
| SD                 | Satteldach  |
| 22° - 28°          | zulässige Dachneigung   |
| 91/1               | fortlaufende Parzellennummer  |
| +                  | 20-kV-Erdkabel  |
| △                  | Sichtdreieck  |

### B) Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Haupt-/Nebengebäude
- Bestehende öffentliche Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze
- 91/1 Flurnummer (z.B. 91/1)
- Maßangabe in Metern (z.B. 5 m)
- 20-kV-Leitung mit je 8,0 m Sicherheitsabstand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne

SCHEMASCHNITTE ALS HINWEIS  
 M 1:500



### C) Textliche Festsetzungen

- Bauweise**  
Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Bebauung**  
2.1 Art der baulichen Nutzung  
Das Bauland ist nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3, Nr. 3, 4 und 5 genannten Anlagen sind nicht zulässig.  
Das Bauland für die Parzellen 1, 2a, 2b, 3a, 3b, 4, 4a und 4b ist gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.  
Das Bauland für die Parzelle 21 ist nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.  
2.2 Maß der baulichen Nutzung  
Die Höchstmaße der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sind im Planteil festgesetzt. Erdüberdeckte Anlagen, die mit der Konstruktionsoberkante mind. 50 cm unter der Geländeoberfläche liegen, sowie die Flächen von unüberdachten Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen werden zur Ermittlung der GRZ nicht mitgerechnet.  
2.3 Haustyp  
Als Hauptgebäude sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Eine integrierte und mit Wohnräumen überbaute Garage wird innerhalb der Baugrenzen erlaubt.  
2.4 Zahl der Wohnungen  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Einzelhaus oder Doppelhaus höchstens maximal drei Wohneinheiten zulässig.  
2.5 Höhenfestlegung  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens von Hauptgebäuden darf maximal 0,30 m über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist sowohl für An- als auch für Hinterlieger die öffentliche Straße. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,30 m unter die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses aufzufüllen.  
Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe (WH) ist im Planteil festgelegt. Maßgeblich für die Wandhöhe ist der Schwerpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse ist im Planteil festgesetzt und beträgt maximal zwei.  
Die seitliche Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden darf maximal 3,00 m betragen. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe bis zum oberen Abschluss der Außenwand (z.B. Attika) zu messen.  
2.6 Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO festgesetzt.  
Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter Berücksichtigung des Art. 6 Abs. 7 BayBO über die Baugrenzen hinaus zulässig.  
2.7 Bauform  
Als Bauform für Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um ein Viertel länger ist als die Breitseite. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.  
2.8 Dachgestaltung  
Für alle Hauptgebäude sind gleichmäßige Satteldächer mit durchgehender Firstlinie und einer Dachneigung zwischen 22° und 28° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit naturrotten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zu erfolgen.  
Dachgauben sind als Giebel-, Walm-, Spitz-, Schlep- oder Flachdachgaube erlaubt. Je Gebäude ist eine Form zulässig. Die Dachgauben dürfen je Längsseite mit einer Breite von insgesamt maximal einem Drittel der Hauslänge errichtet werden und dürfen die gesetzlichen Abstandsflächen nicht überschreiten. Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauerwerks an der Längsseite. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf maximal 5,00 m betragen. Die Ansichtsfäche pro Dachgaube (vertikale äußere Ansicht) darf nicht mehr als 6,50 m² betragen. Die maximale Höhe der Dachgaube darf 2,50 m nicht überschreiten. Dachgauben sind deutlich von First und Traufe abzusetzen, indem die Oberkante der Dachgauben die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 0,30 m unterschreitet. Die Dachneigung der Giebel-, Walm- und Spitzgauben muss zwischen 27° und 47° betragen. Schlegelgauben müssen eine Dachneigung von mindestens 15° aufweisen. Flachdachgauben sind mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig. Fledermaus-, Segment-, Tonnen- und Trapezgauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls unzulässig.

Quer- oder Zwerchgiebel sind zulässig. Je Gebäude ist eine Form erlaubt. Sie dürfen bei Gebäuden mit maximaler seitlicher Wandhöhe von 6,40 m an einer Längsseite, bei Gebäuden mit maximaler seitlicher Wandhöhe von 5,20 m an beiden Längsseiten des Gebäudes errichtet werden. Die Breite darf je Längsseite insgesamt maximal ein Drittel der Hauslänge betragen und die gesetzlichen Abstandsflächen dürfen nicht überschritten werden. Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauerwerks an der Längsseite. Der Quergiebel darf mit einer Tiefe von maximal 3,00 m errichtet werden und ist aus der Traufe heraus zu entwickeln. Die Tiefe ist rechtwinklig zur Traufseite des Gebäudes in Richtung des geplanten Querfirsts von Maueraußenkante zu Maueraußenkante zu messen. Der Querfirst von Quer- oder Zwerchgiebel darf den Hauptfirst höhenmäßig nicht überragen. Die Dachneigung muss zwischen 27° und 42° betragen. Eine Kombination von Quer- oder Zwerchgiebel mit einer Dachgaube an einem Gebäude ist unzulässig.  
Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Sattel- oder Flachdach zulässig. Angebaute Garagen sind auch mit Pultdach erlaubt. Bei Sattel- und Pultdächern sind Material und Farbe der Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Dachneigung von Satteldächern ist bis zu 8° flacher als das dazugehörige Hauptgebäude zulässig. Die Dachneigung von Pultdächern darf bis zu 16° betragen. Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindest Gesamtschichtdicke von 10 cm auszuführen.

Alle Gebäude und Bauteile sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profil- und höhengleich auszuführen.  
2.9 Fassadengestaltung  
Die Fassaden inkl. Tür- und Fensteröffnungen sind örtlich zu gestalten. Die Fassadenflächen sind aus Naturstein, Beton oder Putz in hellen, natürlichen und ortstypisch angepassten Farbtönen zu gestalten. Naturbelassene Holzverkleidungen ohne Farbanstrich sind ebenfalls zugelassen. Nicht erlaubt sind Fassadenverkleidungen aus Blech, Kunststoff oder ähnlichem Material. Für untergeordnete Bauteile wie Verbindungsteile oder Abdichtungselemente sind andere Materialien zulässig. Grelle Farben sind nicht zugelassen.

2.10 Stellplätze, Garagen, Carports  
Im Dorfgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen unzulässig.  
Vor Garagen ist eine Aufstellfläche mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten. Diese Fläche darf nicht durch Zäune, Tore, Ketten oder Ähnlichem versperrt werden.  
Stellplätze sowie Vorplätze von Garagen oder Carports und deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen (Schotter, Pflaster). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.  
Die Anzahl der Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung des Marktes Teisendorf festgelegt.

2.11 Einfriedungen, Stützmauern  
Im Bereich der Parzellen 15, 16 und 19 bis 25 dürfen Einfriedungen entlang der Freilassingstraße (B 304) sowie entlang der Frühlingstraße eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Im Übrigen sind im gesamten Baugebiet Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit auszubilden.  
Alle Einfriedungen sind optisch zurückhaltend und schlicht zu gestalten. Durchgehende Mauerwerke sind nicht gestattet.  
Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 1,00 m Höhe sind unzulässig.

2.12 Sichtfelder  
Die Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, wie baulichen Anlagen, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,30 m gemessen ab Straßenoberkante in Fahrbahnmitteln, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Ansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

### 3. Grünordnung

Alle im Bebauungsplan liegenden privaten Grünflächen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens ist je 300 m² Fläche des Baugrundstücks ein hochstämmiger Obstbaum im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater an geeigneter Stelle zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

### 4. Immissionsschutz

In der westlichen Abschlusswand von Wohnräumen im Gebäude auf Parzelle 4a und 4b sind zum Schutz vor Geräuschen aus dem bestehenden Rinderstall auf dem Nachbargrundstück Flur Nr. 91 Fenster oder andere Öffnungen nur zulässig, soweit sie nur der Belichtung der Wohnräume dienen und nicht zu Öffnen sind. Die Belüftung der Wohnräume ist durch technische Maßnahmen (z.B. Lüftungsgerät mit Aktivkohlefilter zur Filterung von Geräuschen und Schadgasen u.a.) sicherzustellen.

### D) Textliche Hinweise


- Alltlasten**  
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Berchtesgadener Land eingeholt werden.  
Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.  
Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.
- Kampfmittel**  
Bei der Aufdeckung von Kampfmitteln ist der Markt Teisendorf umgehend zu informieren. Jegliche Arbeiten sind umgehend einzustellen.
- Niederschlagswasser**  
Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Flächen ist innerhalb der jeweiligen Parzelle durch die Grundstückseigentümer selbst zu gewährleisten.  
3.1 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belüftete Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.  
3.2 Das ankommende Regenwasser kann z. B. zur Gartenbewässerung oder WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigenentwässerungsanlage ist nach der Abwasserregelung dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.  
3.3 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten.  
3.4 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.  
3.5 Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen §37 WHG zu berücksichtigen. Außerdem soll ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorgelegt werden.
- Abwasser**  
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden.
- Immissionen**  
Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über die übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dämpfen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- oder Feiertagen oder während der Erntezeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeitszeiten erzwingt.
- Denkmalschutzgesetz**  
Art. 8 Abs. 1  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sonnenergie**  
Gemäß Art. 44a Abs. 4 BayBO müssen ab dem 1. Januar 2025 neue Dachflächen von Wohngebäuden mit Solaranlagen ausgestattet werden.

### E) Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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.
- Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Teisendorf, den ..... (Siegel)  
Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Teisendorf, den ..... (Siegel)  
Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

## Markt Teisendorf

### Landkreis Berchtesgadener Land



### Bebauungsplan „Oberteisendorf Südost I“

für die Grundstücke Fl.-Nrn. 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 91/5, 119/2 usw. und Teilflächen von 107/2, 113, 172/2, 172/3, 236/6, 237 usw.  
Gemarkung Oberteisendorf des Marktes Teisendorf

Neuaufstellung  
im Verfahren nach § 30 BauGB

Lageplan: M=1:1.000  
Fassung: 21.02.2024

Planung:  
**STALLER**  
INGENIEURBÜRO  
Staller GmbH  
Maxplatz 9  
D-83278 Traunstein  
T +49 861 909930-0  
F +49 861 909930-29  
E info@staller.de  
I www.staller.de

R13-projekt\2025-2369\2\_DOK2\_4\_Plan\2\_CAD\2022\_1P\_Oberteisendorf\_Südost\_1\_Lr.dwg