MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

AUSSENBEREICHSSATZUNG
"BABING"

Der Markt Teisendorf erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuche (BauGB) in Verbinung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung:

I. Geltungsbereich

Die Grenzen des bebauten Bereiches im Außenbereich werden gemäß der im nebenstehen Lageplan im M 1: 1000 ersichtlichen Darstellung festgesetzt.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

II. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der unter 1. festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks-und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 unberührt.

III. Zeichnerische Festsetzungen

■■■■■ Grenze des Geltungsbereiches der Satzung

IV. Zeichnerische Hinweise

——o—— bestehende Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude

Bebauungsvorschlag

—x—x— aufzulassender öffentlicher Feld- und Waldweg

geplanter öffentlicher Feld- und Waldweg

1236 Flurstücksnummer, z.B. 1236

D Baudenkmal

V. Textliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Immissionen
In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

2. Artenliste / Eingrünung - Gehölzliste
Auf das Merkblatt "Eingrünung - Gehölzliste" des Landratsamtes Berchtesgadener wird hingewiesen.

3. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich der Satzung sowie im Nähebereich befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-72-134-42: Hofkapelle (eines landwirtschaftlichen Anwesens); Hofkapelle, kleiner Putzbau mit Krüppelwalmdach und Dachreiter, um 1900. Adresse: Babing 3

D-1-72-134-42: Bauernhaus; Wohnteil eines Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbaukniestock, aus unverputztem Tuffsteinmauerwerk mit Hochlaube und Giebelbundwerk, bez. 1801 und 1833; zugehöriger Getreidekasten, Blockbau, 1562. Adresse: Babing 3

D-1-72-134-42: Kornspeicher; Wohnteil eines Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbaukniestock, aus unverputztem Tuffsteinmauerwerk mit Hochlaube und Giebelbundwerk, bez. 1801 und 1833; zugehöriger Getreidekasten, Blockbau, 1562. Adresse: Babing 3 1/2

D-1-72-134-44: Bauernhaus, Köblergut (Zweiundreißigstel Hof); Wohnteil des ehem. Kleinbauernhauses, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach, verbrettertem Giebel und Resten von Bemalung, bez. 1632. Adresse: Babing 6

D-1-72-134-85: Schmiede, syn. Schlosserei, Handwerkerhaus; Ehem. Schmiede, origineller zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und Werkstatt, wohl 1667, verändert und vergrößert 1. Hälfte 19. Jh., Aufstockung des zweiten Obergeschosses, 1930; mit Ausstattung. Adresse: Hub 6

D-1-72-134-86: Bauernhaus; Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger unverputzter Bruchsteinbau mit flachem Satteldach und Blockbau-Kniestock, bez. 1830, Umbau bez. 1920. Adresse: Hub 7

D-1-72-134-88: Wohnstallstadelhaus; Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger verputzter Bau mit Flachsatteldach und verbrettertem Giebel, Sandsteinportal bez. 1817. Adresse: Hub 13

D-1-72-134-87: Austraghaus; Ehem. Zuhaus zur Schmiede, zweigeschossiger verbretterter Blockbau mit Flachsatteldach und Holztreppe, wohl 18. Jh. Adresse: Hub 12

Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

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).

4. Niederschlagswasser

4.1. 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. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

4.2. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

4.3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

4.4. Das Vorhandensein bestehender wasserrechtlicher Gestattungen für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen.

5. 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 Vorkehrrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfliessenden Oberflächenwassers und Schlamms gegeben- enfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

6. 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.

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

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

9. 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.

10. 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.
Das von der Bayernwerk Netz GmbH herausgegebenen „Merkblatt zum Schutz von Verteilungsanlagen", und die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freil- eitungen" sind zu beachten. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist ggf. im Zuge der Baugenehmigung zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt / im Internet veröffentlicht.

3. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Teisendorf, den .....
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

4. Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... die Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den .....
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Teisendorf, den .....
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land Nr. ....., am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

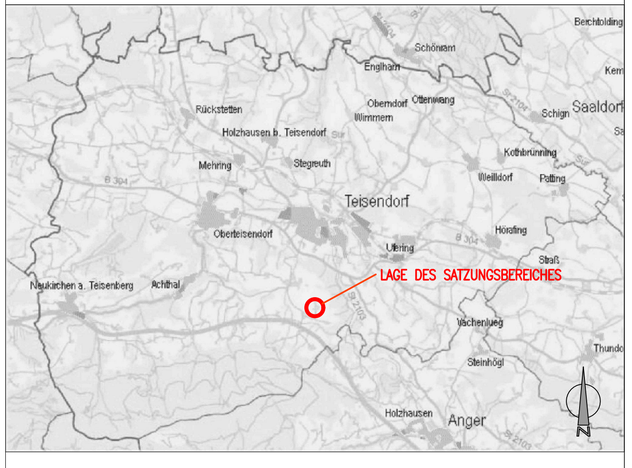
Teisendorf, den .....
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

AUSSENBEREICHSSATZUNG
"BABING"

ÜBERSICHTSKARTE MARKT TEISENDORF



DER PLANFERTIGER:

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB

Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

21.11.2025