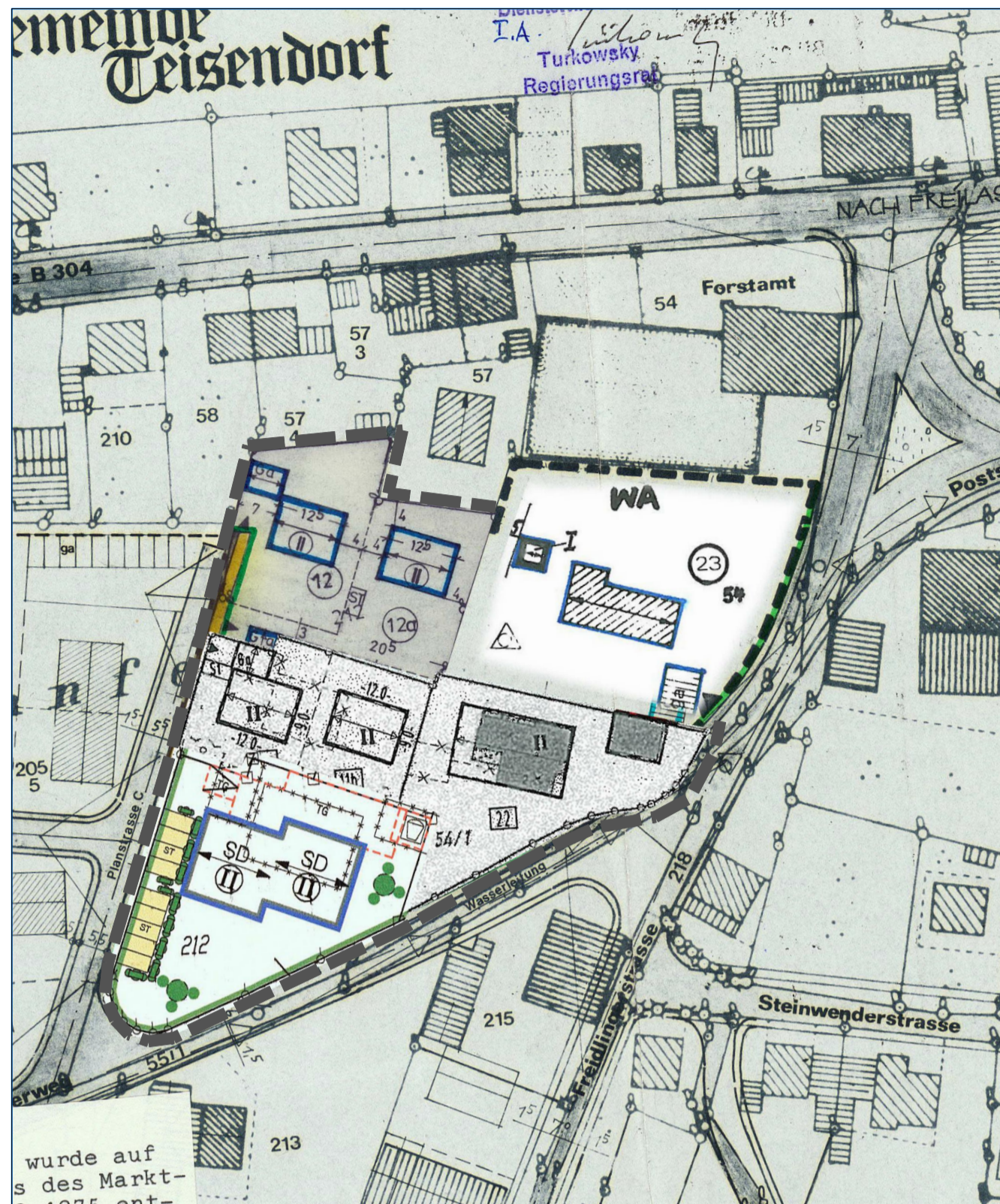
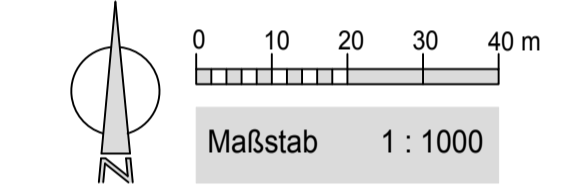
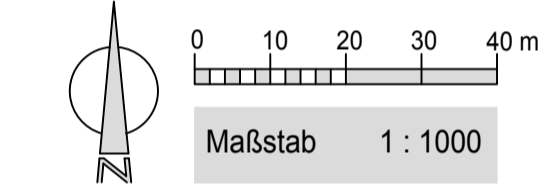
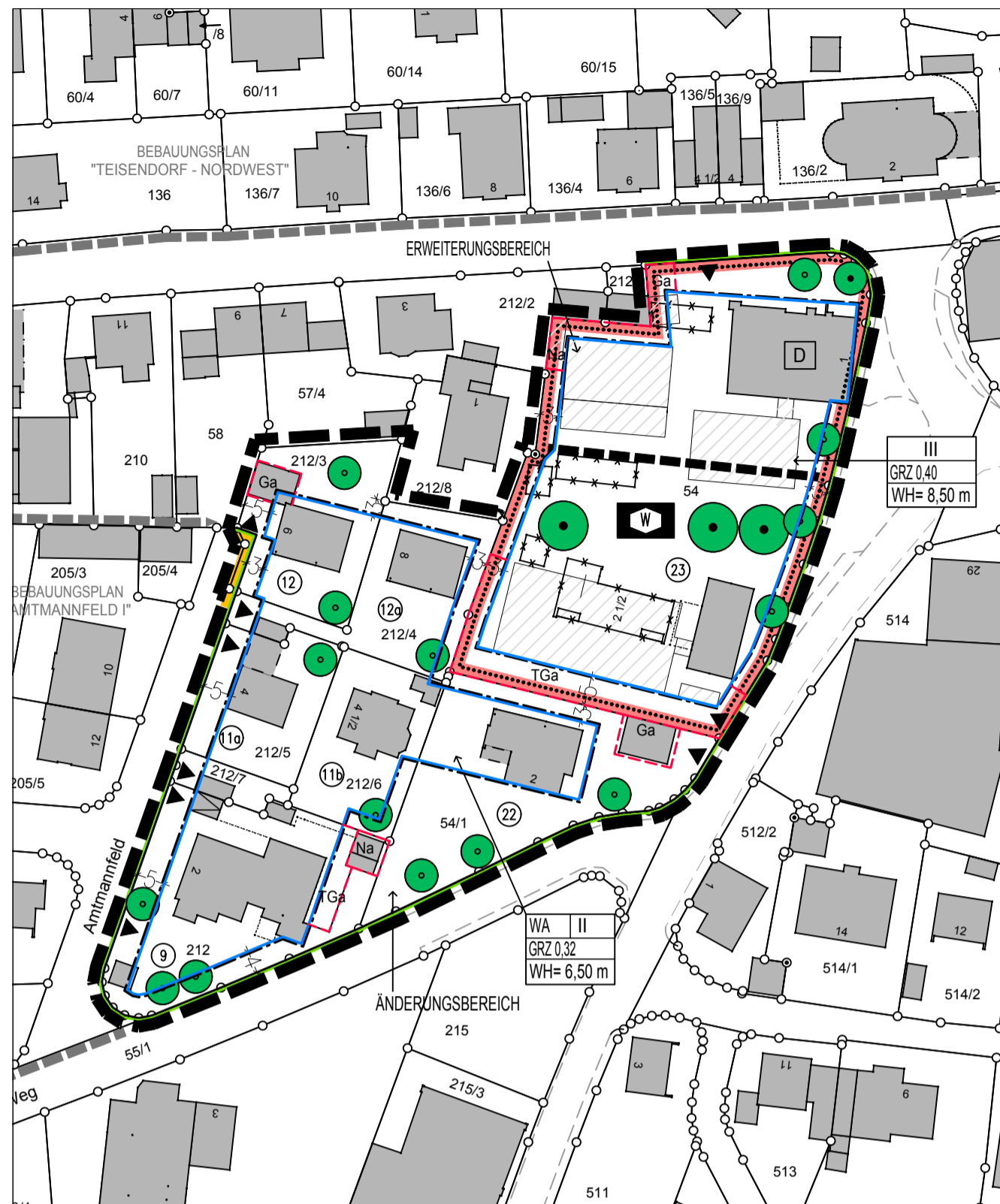


**MARKT TEISENDORF**  
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND  
BEBAUUNGSPLAN "AMTMANNFELD II" - BESTAND



**MARKT TEISENDORF**  
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND  
BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLAN "AMTMANNFELD II"  
9. ÄNDERUNG (NEUFASSUNG)



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 GEM. § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
[Red outline]	FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF GEM. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
[Black circle]	AMT FÜR WALDGENETIK
II	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B. 2 VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,32	GRUNDFLÄCHENZAHL, Z.B. 0,32
WH	MAXIMALE WANDHÖHE IN METERN
[Blue line]	BAUGRENZE
[Red dashed line]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
[Red dashed line]	GARAGE / NEBENANLAGE
[Red dashed line]	TIEFGARAGE
[Yellow area]	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
[Black line]	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
[Green circle]	ZU ERHALTENDE LAUBBAUM
[Green circle]	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHEN LAUB- ODER OBSTBAUM
[Green circle]	STANDORTVORSCHLAG
[Black dashed line]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
[Black dashed line]	GRENZE ZWISCHEN ÄNDERUNGS- UND ERWEITERUNGSBEREICH
[Black dashed line]	GELTUNGSBEREICH ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE
[Black dashed line]	MASSZAHLEN IN METERN, Z.B. 4 m

**B) ZEICHNERISCHE HINWEISE**

[Black line]	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
[Black line]	FLURSTÜCKNUMMER, Z.B. 54
[Grey area]	BESTEHENDES GEBÄUDE
[Grey area]	ÜBERDACHTE TIEFGARAGENEINFAHRT
[Black line]	VORSCHLAG FÜR SITUIERUNG DER GEBÄUDE
[Black line]	FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, Z.B. 9
[Black line]	GRUNDSTÜCKSZUFahrt
[Black line]	ENZELANLAGE, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGT

**C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Maß der baulichen Nutzung**
  - Grundflächenzahl**  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist auf den Parzellen 9 und 23 bis zu einer GRZ II von 0,65 und im übrigen Gebiet bis zu einer GRZ II von 0,50 zulässig.
  - Seitliche Wandhöhe**  
Die seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachsparren an der Traufseite. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gemessen in Gebäudemitte max. 0,50 m über der Mittelachse der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Grenzen an das Grundstück mehrere Erschließungsstraßen an, ist die höher gelegene heranzuziehen. Hinsichtlich der Berechnung der Abstandsflächen ist gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO die Wandhöhe der Gebäude ab der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maßgebend.
  - Bauweise**  
Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
  - Vortretende Gebäudeteile**  
Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, ist ein Überschreiten der Baugrenze mit vortretenden Gebäudeteilen wie Balkonen, Vordächern und Eingangüberdachungen bis zu 1,5 m zulässig.
  - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
Garagen und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen erlaubt. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder Garagenplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Im Übrigen richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung. Pro Grundstück ist ein freistehendes Nebengebäude, das eine Grundfläche von 15 m² und eine Wandhöhe von 3 m nicht überschreitet, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) sowie die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden.
  - Immissionschutz**
    - Baulicher Schallschutz**  
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten werden. Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) im allgemeinen Wohngebiet, vor deren Fenstern nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten ist, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in ihnen für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen können beispielsweise sein: vorgebaute Pufferäume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.
    - Luftwärmepumpen**  
Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel L<sub>WA</sub> = 50 dB(A) nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

- Grünordnung**
  - Pflanzmaßnahmen**  
Die im Plan dargestellten bestehenden Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die privaten Gartenanlagen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei allen Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten bzw. klimawandelangepasste Arten angrenzender Florenregionen in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Art und Standort von Bäumen ist so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Bei beschränktem Raumangebot können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher verwendet werden. Die Bepflanzung hat direkt im Anschluss an die Fertigstellung des Gebäudes bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Gehölze sind bis zum selbständigen Weiterwachsen zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind unaufgefordert zu ersetzen.
  - Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**  
Bei der Entnahme von Laubbäumen mit einem Stammumfang (StU) von mehr als 40 cm sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch Ersatzpflanzungen von standortheimischem Pflanzmaterial (Mindestpflanzqualität: StU 14-16 cm, 3 x verpflanzt) zu ersetzen. Gehölze dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten gefällt werden (nicht zwischen 01. März und 30. September). Gemäß der artenschutzrechtliche Vorprüfung von Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen, vom 31.03.2023 zum Bauvorhaben auf dem Gelände des Amtes für Waldgenetik ist bei einer Renovierung des denkmalgeschützten Gebäudes Freidlingstr. 1 die Eignung des Dachbodens als Fledermausquartier zu berücksichtigen und zu erhalten. Hinsichtlich geeigneter Erhaltungsmaßnahmen sind die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu beachten und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer Umweltaubegleitung zu dokumentieren.
  - Gehölzartenliste**

<b>Großkronige Laubbäume</b> Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B. Spitzahorn (Acer platanoides) Winterlinde (Tilia cordata) Vogelkirsche (Prunus avium) Ross Kastanie (Aesculus hippocastanum) Obstbäume: widerstandsfähige, regionaltypische Sorten	<b>Kleinkronige Laubbäume</b> Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B. Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
<b>Sträucher</b> Pflanzqualifikation: 60-100 cm, Verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 5 Triebe Roter Hartfregel (Corylus sanguinea) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Kornelkirsche (Cornus mas) Liguster (Ligustrum vulgare) Hasel (Corylus avellana) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Berberitze (Berberis vulgaris)	<b>Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)</b> Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Schlehe (Prunus spinosa) Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra) Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis) Heimische Wildrosen (Rosa spec.)
- Flächenbefestigung**  
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Garagenzufahrten und KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Boden**  
Im Zuge der Baumaßnahme ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.
- Einfriedigungen**  
Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,0 m aufweisen. Einfriedigungen sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 0,15 m zum Boden zu errichten (Tierwanderung). Alle Einfriedigungen sind optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Abstandsflächen**  
Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen ist anzuwenden.
- Bauform und Baugestaltung**  
Als Baugrundrissform ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen. Der First muss parallel zur Längsseite verlaufen. Anbauten (Erker, Wintergärten) sowie das Aneinanderfügen mehrere rechteckiger Baukörper sind zulässig. Hauptgebäude mit einer Gesamtlänge von über 35 m sind in optisch klar zu unterscheidende Baukörper mit einer maximalen Länge von 35 m zu gliedern. Die Gebäudetiefe darf 20 m nicht überschreiten.
- Dächer**  
Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Satteldächer mit einer Neigung von 24°-30° und Walmdächer mit einer Neigung von 35° - 40° zulässig. Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem Dacheindeckungsmaterial einzudecken. Zusammengebaute Gebäude sind mit der gleichen Dacheindeckung zu versehen. Dächer von Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vordächer im Erdgeschoss dürfen auch als Flach- oder Pultdach mit einer Neigung bis zu 20° ausgeführt werden. Bei diesen sind auch Glas- oder Blecheindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° nach folgenden Maßgaben zulässig:
  - Die Breite der Einzelgaube darf max. 1,20 m (Stockaufmaß) zuzüglich der für die Wärmedämmung erforderlichen Wandstärke betragen.
  - Der Abstand der Gaube von Gaubenmitte zur Giebelwand (gedachte Verlängerung der Giebelwand durch die Dachfläche) muss mind. 2 m betragen.
  - Die Gaube darf die traufseitige Außenwand (gedachte Verlängerung der Außenwand durch die Traufe bis zur Dachoberkante) nicht überragen.
  - Der Achsabstand der Gauben untereinander (Gaubenmitte zu Gaubenmitte) muss mindestens 3 m betragen.
  - Die Dachüberstände (Giebel- oder Schleppegaupe) müssen sich den Proportionen der Gaube anpassen.
  - Die Dachneigung bei Giebelgauben darf max. 5° über der Neigung des Hauptdaches liegen.
  - Soweit dies wegen des bestehenden Grundrisses erforderlich ist, kann ausnahmsweise vom Mindestabstand der Gauben entsprechen d) abgewichen werden.
- Für die Errichtung von Quergiebeln gelten folgende Festsetzungen:**
  - Je Gebäudetraufseite ist ein Quergiebel mit einer Breite von max. 40 % der Gebäudelänge zulässig.
  - Der Abstand des Quergiebels zur Gebäudeaußenwand muss mind. 3 m betragen.
  - Der Quergiebel muss sich dem Hauptfirst unterordnen. Die Firsthöhe muss mind. 0,40 m unter der Höhe des Hauptgiebels liegen.
  - Der Abstand zwischen einem Quergiebel und einer Gaube muss mind. 1,50 m betragen (jeweils fertige Außenwand). Soweit keine Außenwand vorhanden ist, gilt als Außenwand die Lage der Fußspitze.
  - Die Dachneigung der Quergiebel darf max. 5° über der Neigung des Hauptdaches liegen.
- Stauraum vor Garagen**  
Der zufahrtsseitige Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5 m betragen.

**D) TEXTLICHE HINWEISE**

- Denkmalschutz**  
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Denkmäler:  
D-1-172-134-8: Piacentrum, Ehem. Gut Piacentrum, dann Salzburgerisches Pflegergericht und Forstamt, Südfügel der ehem. zweiflügeligen Anlage, zweigeschossiger Massivbau mit Mezzanin und Krüppelwalmdach sowie Wappenstein, im Kern 16./17. Jh., Umbau 1677, weitere Veränderung bez. 1733; Hausfigur hl. Johann Nepomuk, 18. Jh.; Adresse: Forstamtplatz 1  
Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und im Nahebereich 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 Nahebereich betroffen sind, zu beteiligen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische

- Niederschlagswasser**
  - Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breittfähige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breittfähige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
  - 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 Gestaltung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
  - Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWFrV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestaltung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
  - Es wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.
- Regenwassernutzung**  
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengegewinnungsanlage ist nach AVBWasser dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- 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. Dies kann z.B. durch die um mindestens 25 cm über Gelände- und Straßenniveau erhöhte Ausführung aller erdgeschossigen Hausöffnungen (Hauseneigänge, Terrassentüren etc.) erfolgen. Es wird empfohlen im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens geeignete Flächen für Hochwasser- oder Starkregenkorridore freizuhalten. Zur Reduzierung der Gefährdung werden hochwasserangepasste Bauweisen empfohlen. Fachliche Empfehlungen hierzu gibt die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge, herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.
- Grundwasser**  
Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestaltungen einzuholen.
- 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 Wasserversorgungsamt 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.
- 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 Baupflanzungen 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 Baupflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird. Bei der BayernNetz Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungs-systeme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
- Außenbeleuchtung**
  - Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
  - Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen.
  - Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
  - Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit "Full-Cut-Off-Leuchten" (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
  - Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.
- Abfall**  
Privathaushalte unterliegen umfänglich den Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Nichtaushalte und Gewerbebetriebe haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.
- Schallschutz**  
Gemäß der schalltechnische Untersuchung der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6663/B1/pel vom 22.05.2025 werden folgende Festsetzungen getroffen:  
Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugelände durch Verkehrsergäuschmissionen, insbesondere aus der Traunsteiner Straße, der Freidlinger Straße und dem Stettener Weg belastet ist. Die Gebäude im südlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereiches sind darüber hinaus den Gewerbeergäuschmissionen aus dem Einkaufsmarkt am Stettener Weg sowie dem Getränkemarkt und dem Café an der Freidlinger Straße ausgesetzt, die jedoch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten müssen. Die erhöhten Geräuschmissionen durch Gewerbe und Verkehr erfordern baulichen Schallschutz gegen Außenlärm. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 waren zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ohne weiteren Nachweis folgende Schalldämmmaße ausreichend:
  - Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches im allgemeinen Wohngebiet:
    - erf. R<sub>ges</sub> >= 31 dB bei 36 dB,
  - Bei Büros, Vortragssälen usw. in der Fläche für Gemeinbedarf:
    - erf. R = 30 dB bei 36 dB,
Für Büroräume und ähnliches im allgemeinen Wohngebiet gelten um 5 dB(A) geringere Anforderungen.  
Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von R<sub>ges</sub> >= 35 dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.  
Die angegebenen Schalldämm-Maße erf. R müssen durch die Gesamtfassade, d.h. die Summe aller Außenbauteile einschließend Fenster, Rolllädenkästen, Schalldämmlüfter etc. erreicht werden.  
Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BayBO) nachgewiesen wird.  
Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigtem.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am ..... die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt / im Internet veröffentlicht.
  - Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt / im Internet veröffentlicht.
  - Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut 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

**BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**"AMTMANNFELD II"**  
**9. ÄNDERUNG (NEUFASSUNG)**

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

**ÜBERSICHTSKARTE MARKT TEISENDORF**

