

Die Marktgemeinde Teisendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d.G. vom 27.10.2025, Art 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d.G. vom 09.12.2024, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d.G. vom 25.07.2025, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d.G. vom 03.07.2023 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990, zul. geändert d.G. vom 12.08.2025 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
MI MISCHEGEBIET GEMÄß § 9 BAUNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
NUTZUNGSSCHABLONE
- | | |
|----------------------|---------------------|
| GRUNDFLÄCHE (m²) | GESCHOSSFLÄCHE (m²) |
| ANZAHL VOLLGESchosSE | MAXIMALE WANDHÖHE |
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENBEDECKUNGSLINIE
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
 - UMGRENZUNG VON ÖFFENTL. PKW-STELLPLATZFLÄCHEN

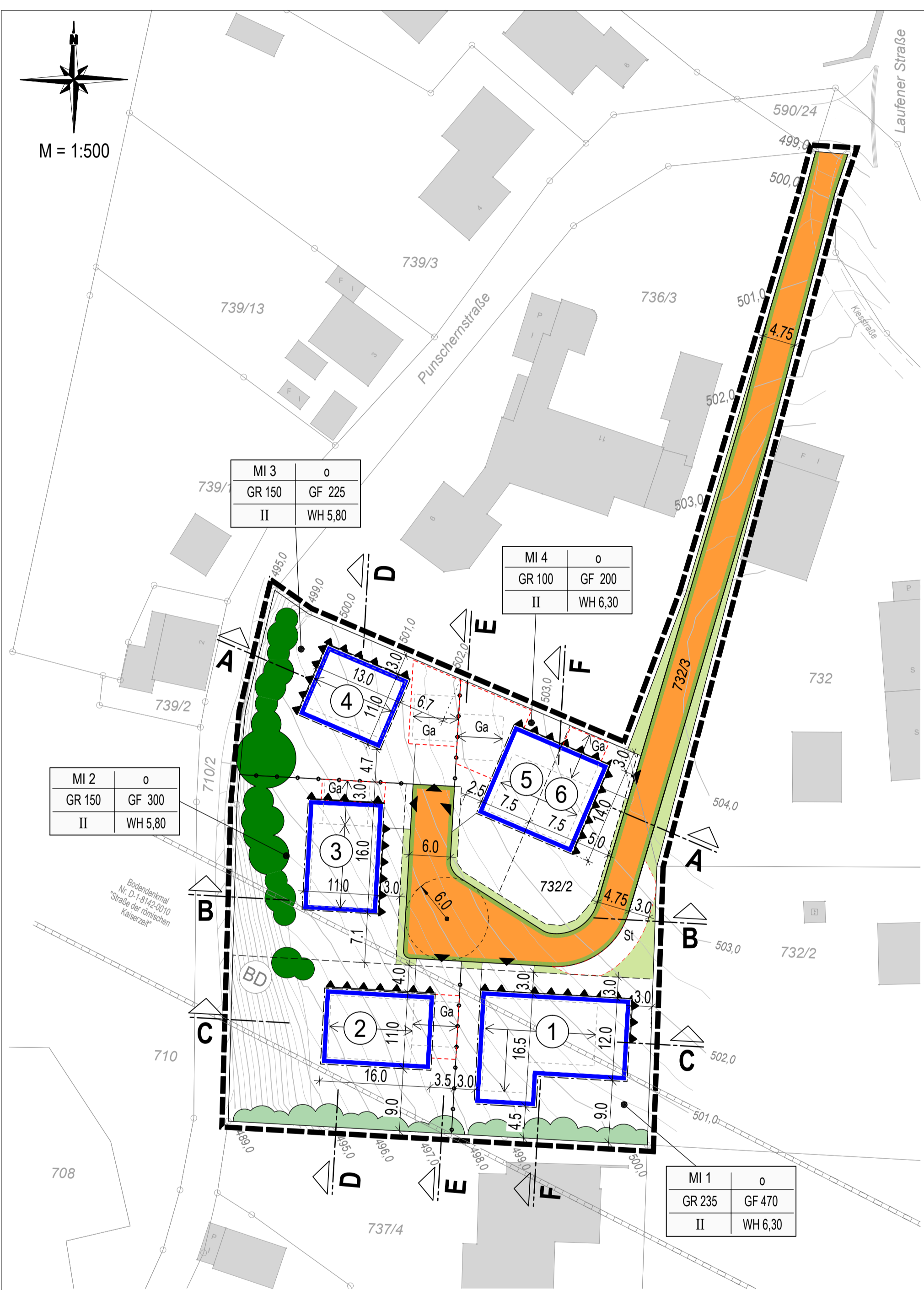
NEBENANLAGEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS**
- GRÜNFLÄCHEN / AUSGLEICHSFLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - GEHÖLZE BESTAND ZU ERHALTEN
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 - ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - FIRSTRICHTUNG
 - FASSEN MIT ERHÖHTER SCHALLSCHUTZANFORDERUNG

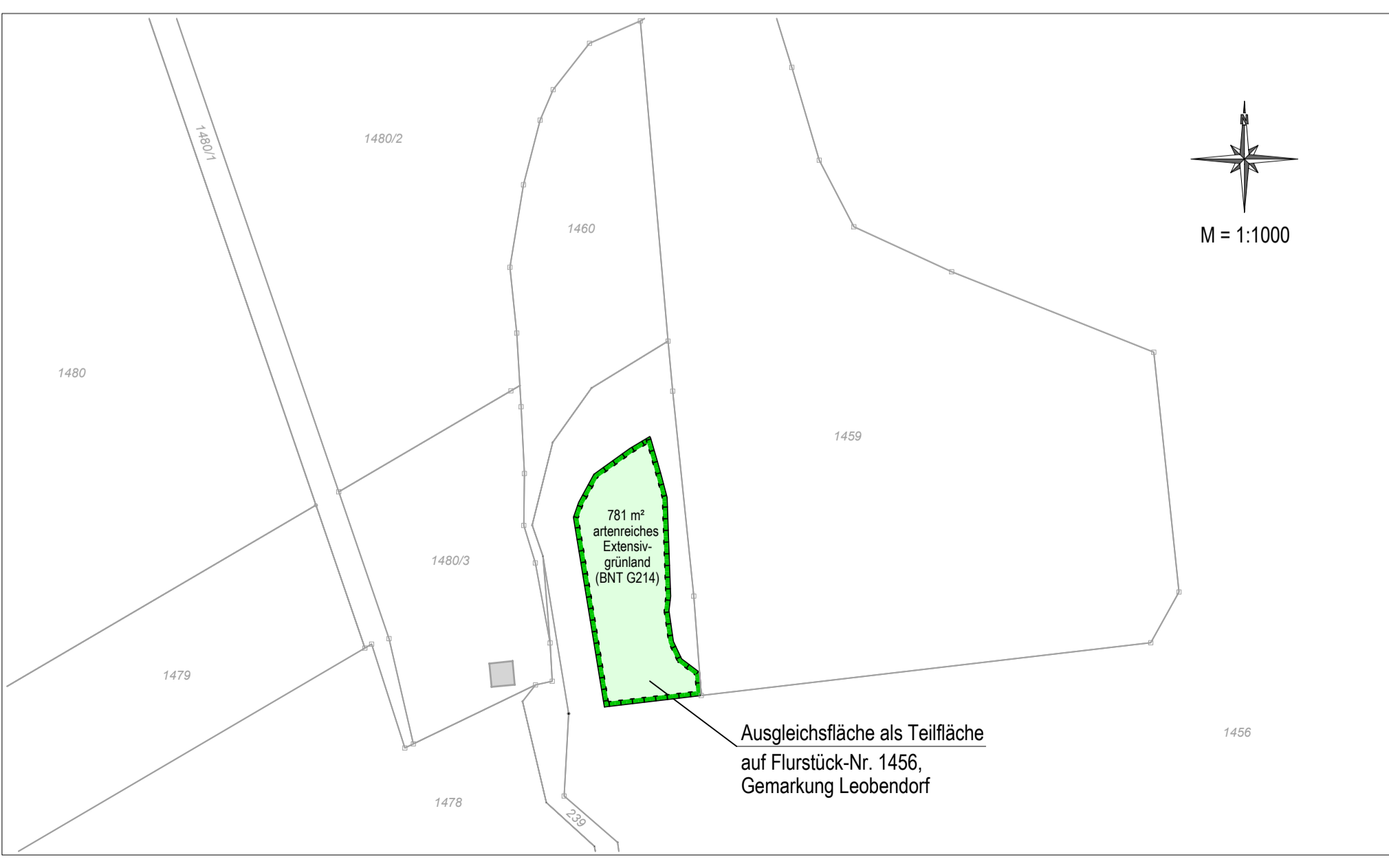
PLANLICHE HINWEISE

- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- MASSLINIEN IN METERN
- FLURSTÜCKSNUMMER
- BAUPARZELLE-NUMMER
- VORGESCHLAGENE GRUNDGRENZE
- VORGESCHLAGENE ZUFUHRT
- VORSCHLAG MÖGLICHE BEBAUUNG
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BOIENDENKMAL NR. D-18142-0010
- HÖHENLINIEN MIT ANGABEN BEZOGEN AUF DHNN 2016
- SIEHE SATZUNGSTEXT

BEBAUUNGSPLAN "KNOGL WEST"



DARSTELLUNG AUSGLEICHSFLÄCHE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „KnoGl West“ als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Es gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte als Maximalwerte.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude werden wie folgt festgesetzt:

Parzelle 1	Parzelle 2	Parzelle 3
Grundfläche (GR): 235 m² Geschossfläche (GF): 470 m² OK FFB EG = 501,0 m üNN	Grundfläche (GR): 150 m² Geschossfläche (GF): 300 m² OK FFB EG = 499,5 m üNN	Grundfläche (GR): 150 m² Geschossfläche (GF): 300 m² OK FFB EG = 500,25 m üNN
Parzelle 4	Parzelle 5	Parzelle 6
Grundfläche (GR): 150 m² Geschossfläche (GF): 225 m² OK FFB EG = 500,5 m üNN	Grundfläche (GR): 100 m² Geschossfläche (GF): 150 m² OK FFB EG = 502,25 m üNN	Grundfläche (GR): 100 m² Geschossfläche (GF): 200 m² OK FFB EG = 502,25 m üNN

Grundfläche (GR) der Gebäude gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in m²
Geschossfläche (GF) gemäß § 20 BauNVO in m²
Die Flächen für freistehende oder angebaute Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.
Die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude (OK FFB EG) darf im Zuge der baulichen Einpassung in das bestehende Gelände um maximal 25 cm nach oben oder unten abweichen.

Auf jeder Bauparzelle dürfen 2 Vollgeschosse errichtet werden. Aufgrund der steilen Hanglage kann bei den Parzellen 2 und 3 die Ausbildung des Kellergeschosses sichtbar ausgestaltet werden. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Auf den Parzellen 5/6 sind jeweils Doppelhaushälften zu errichten.

2.0 GEBÄUDEFORM
Die Gebäudeform hat sich an der Geometrie der Baufenster zu orientieren. Bei den Gebäuden muss die Traufseite mindestens 20% länger sein als die Giebelseite. Anbauten, Balkone, Erker, Vor- und Rücksprünge sind bis zu einer Überschreitung von 1,50 m zulässig.

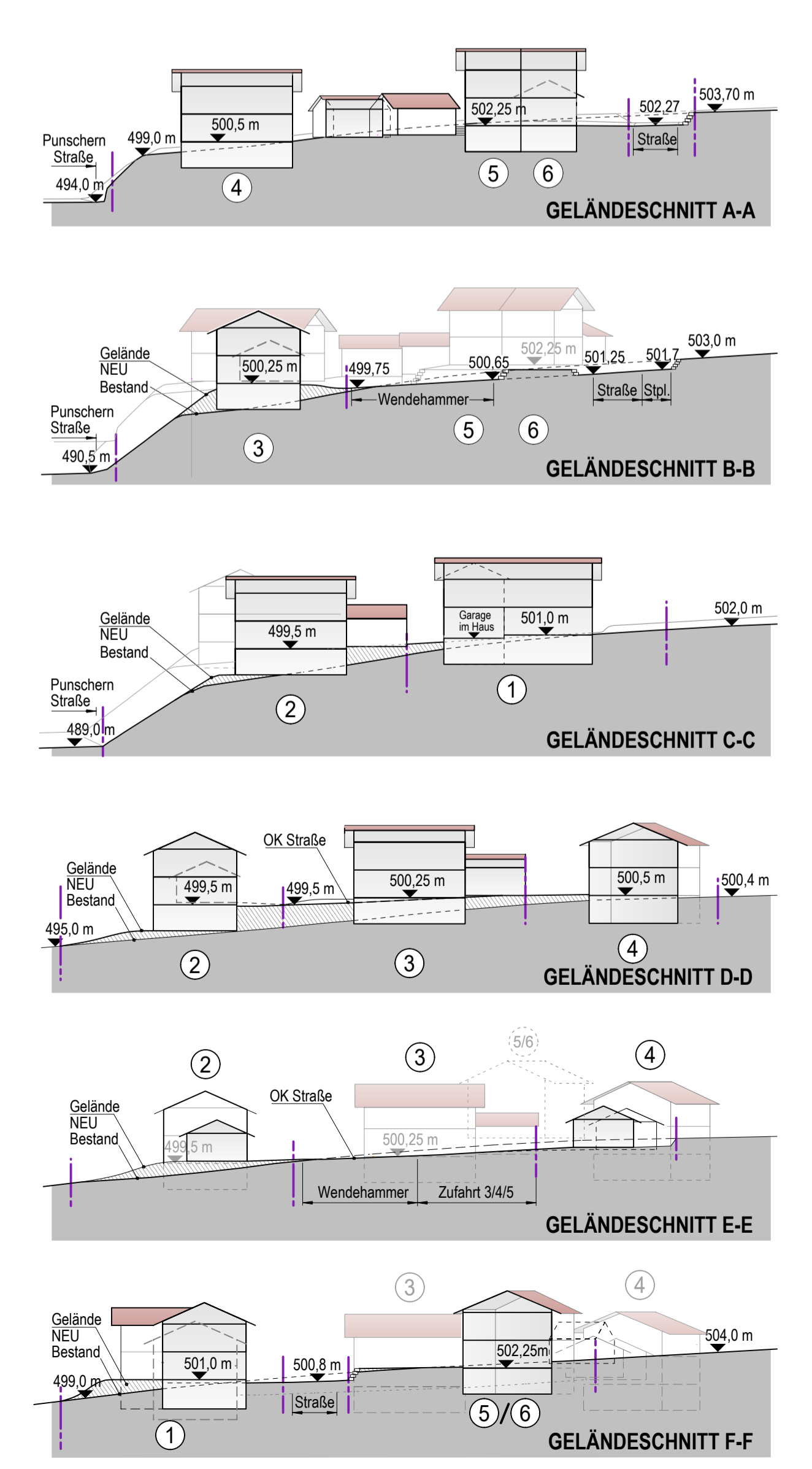
3.0 GEBÄUDEHÖHEN
Die Wandhöhe der traufseitigen Außenwände beträgt bei den Parzellen 1, 5 und 6 maximal 6,30 m sowie bei den Parzellen 2, 3 und 4 maximal 5,80 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachtraufe. Die maximale seitliche Wandhöhe für Garagen wird auf 3,0 m beschränkt und wird gemessen ab Oberkante Garagen-Fertigbodenbelag bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachtraufe.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind gemäß Art. 6, Abs. 5 BayBO einzuhalten.

4.0 DACHFORM
Für alle Hauptgebäude sind gleichmäßige Satteldächer mit durchgehender Firstlinie und einer Dachneigung zwischen 22° und 28° zulässig. Die Dachneigung hat mit naturrotten, rotrötlichen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zu erfolgen.
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 Dachneigung dem Hauptgebäude anzuschließen. Die Dachneigung von Satteldächern ist bis zu 15° flacher als das dazugehörige Hauptgebäude zulässig. Die Dachneigung von Pultdächern darf bis zu 15° betragen. Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Alle Gebäude und Bauteile sind bei gegenseitigem Grenzbauprofil- und höhengleich auszuführen.

Quergiebel und Dachaufkantung
Je Gebäude ist 1 Quergiebel oder 1 Dachaufkantung zulässig. Bei Gebäuden mit einer rechteckigen Gebäudeform ist dieser mittig anzuordnen. Ebenso bei dem Doppelhaus auf den Parzellen 5 und 6. Der Quergiebel darf mit einer Tiefe mit bis zu 3,0 m errichtet werden. Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachaufkantung: von 27° bis 42°
Breite des Quergiebels bzw. der Dachaufkantung an der Traufe gemessen: maximal 1/3 der Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand.
Die Traufe der Quergiebel bzw. der Dachaufkantung ist aus der Traufe heraus zu entwickeln oder darf sich höchstens 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches befinden.
Der First des Quergiebels bzw. der Dachaufkantung muss mindestens 30 cm tiefer als der First des Hauptdaches angeordnet werden.

GELÄNDESCHNITTE ALS SCHEMA-SCHNITTE



Dachgauben
Untergiebeln Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 25° als Giebel-, Waln-, Spitz-, Schlep- oder Flachdachgaube zulässig. Je Giebel ist nur eine Form zulässig. Fledermaus-, Segment-, Tonnen- und Trapezgauben sind unzulässig.
Die Anzahl und Größe der Gauben ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Dachgauben dürfen je Längsseite einer Breite von nicht mehr als einem Drittel der Hauslänge errichtet werden. Oberkante bzw. First der Dachgauben muss deutlich von der First des Hauptdaches absetzen. Sie muss mindestens 0,30 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches zu liegen kommen.
Die Dachneigung der Giebel-, Waln- und Spitzgauben muss zwischen 27° und 47° betragen. Für Schlep- gauben muss dies mindestens 15° aufweisen. Bei Flachdachgauben ist eine Dachneigung bis maximal 5° zulässig. Die Dachüberstände der genannten Gauben müssen sich den Proportionen der Gauben anpassen.

Eine Kombination aus Quergiebel (bzw. Dachaufkantung) und Dachgauben an einem Gebäude ist unzulässig. Ebenso sind negative Dachschneitte unzulässig.

5.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
KFZ-Stellplätze sind wie folgt nachzuweisen:
2 Stellplätze je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte
2 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern
Erforderliche Stellplätze sind den Gebäuden bzw. Wohnungen zuzuordnen.
Bei der Beschaffenheit der Stellplatz- und Garagenzufahren ist Punkt 16.1 zu beachten.
Auf Parzelle 1 ist die Garage in das Haupthaus zu integrieren. Das Niveau der Garage darf von der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens um bis zu 35 cm tiefer angesetzt werden.

6.0 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO. Diese dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden.

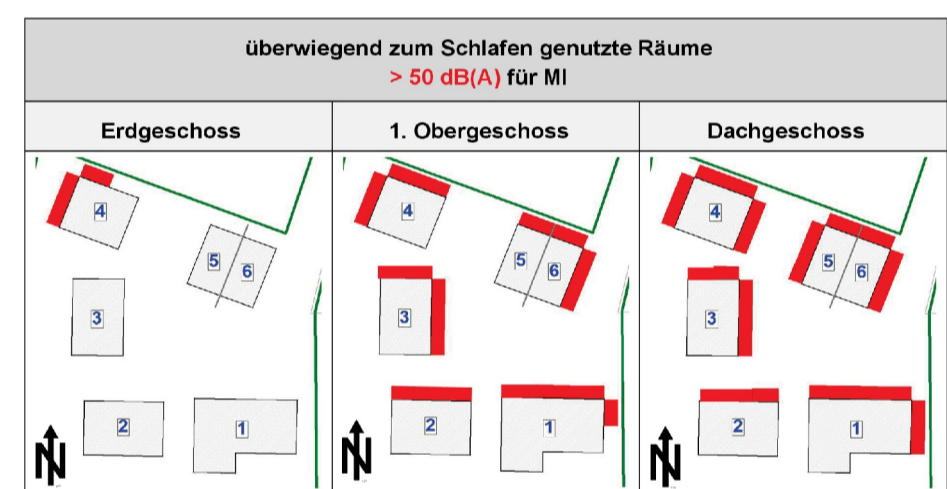
7.0 ENFRIEDRÜCKEN
Als Grundstückerfindung sind nur senkrechte und waagrechte Holzlaten- oder Doppelstab-Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m über dem Gelände zulässig.
Grundstückerfindungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m auszuführen, so dass eine ungehinderte Kleintierwanderung ermöglicht wird.
Einfriedrücken sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern, die der Anpassung an das Gelände dienen. Punkt 16.6 (letzter Satz) der textlichen Hinweise ist zwingend zu beachten.
Notwendige Stützmauern sind auf ein zwingend erforderliches Maß zu reduzieren.

8.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

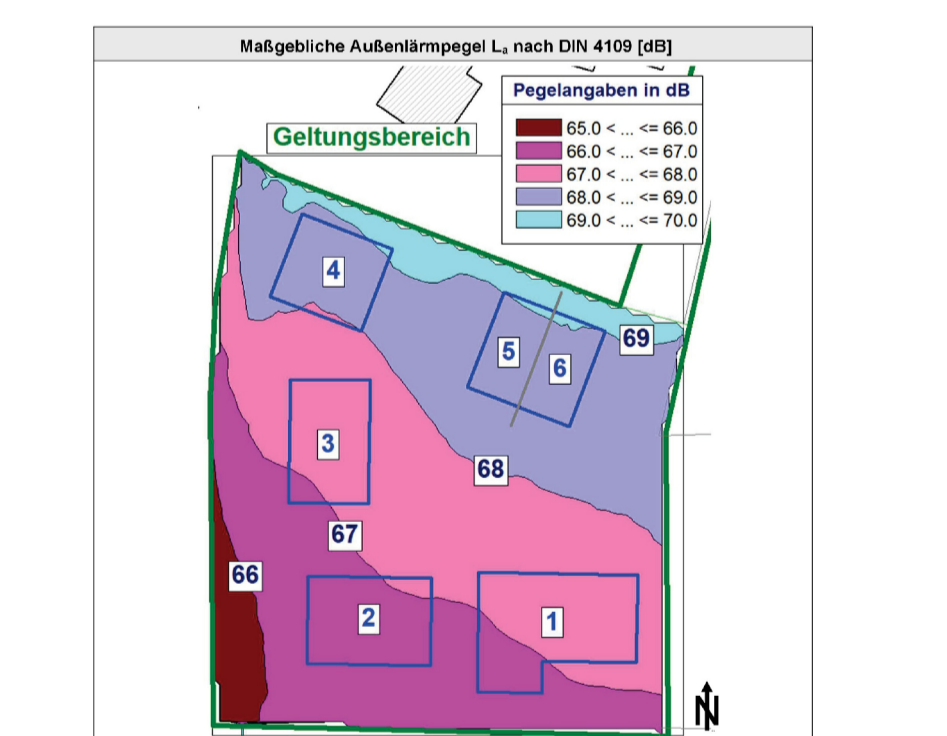
9.0 ENTFÄLLT

10.0 SCHALLSCHUTZ
10.1 GRUNDRISSORIENTIERUNG VERKEHRSLÄRM
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Dies gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass

- a) der jeweils betroffene Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten des eigenen Gebäudes (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringende Gebäudefassade) erhält, oder
- b) vor den jeweils betroffenen Außenwandöffnungen schalldämmende Vorbauten (verglaste Loggien, Prallscheiben, Laubengänge, Schiebelen für Schälzimmern, kalte Wintergärten usw.), besondere Fensterkonstruktionen oder schalldämmende Konstruktionen errichtet werden, oder
- c) der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen, schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird. In überwiegend zum Schlafen genutzte Räume muss ein Innenraumpegel von $L_{p, \text{min}} = 30 \text{ dB(A)}$ eingehalten werden.



10.2 ERFORDERLICHES BAUSCHALLDÄMM-MASS
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens das folgende Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109:2018-01, Teil 1, jedoch mindestens $R_{\text{min}} = 30 \text{ dB}$, erreichen:
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.
- für Büroräume und ähnliches



11.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

11.1 ERHALT VON BESTEHENDEN GEHÖLZEN
Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Während der Bauausführung sind geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelschutz, Baumschutzzaun, Baustelleneinrichtung) außerhalb des Gehölzbestandes zu beachten. Im Bereich der bestehenden Gehölze sind Aufschüttungen untersagt.
Die Gehölze sollen sich weitgehend entsprechend ihrem natürlichen Habitus entwickeln. Schonende Pflegeschritte, insbesondere zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit, sind zulässig. Sofern Gehölze ausfallen oder entfernt werden müssen, sind diese innerhalb von 2 Jahren mit entsprechenden Gehölzen wieder herzustellen.

11.2 AUSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR DEN ENGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT
Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Fläche mit der Flurstück-Nr. 1456 (Teilfläche), Gemarkung Leobendorf, Gemeinde Laufert, errichtet. Es werden 781 m² Ausgleichsfläche festgesetzt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht ausführlich behandelt.

HINWEISE DURCH TEXT

12.0 VOGELSCHUTZ
Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Türe hinausgehen, sollen als Vogelschutzverglasung mit geringer Außenreflexion (maximal 15%) ausgeführt werden. Auf den Leitflächen "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" wird verwiesen. Auf Eck- und Durchsicht-Situationen sollte verzichtet werden. In unmittelbarer Umgebung von großen Glasscheiben sollten keine Futterstellen oder hohe Vegetation vorgesehen werden, da diese die Vögel in die Nähe der Glasscheiben locken.

13.0 ERRICHTUNG VON BELEUCHTUNGSANLAGEN
Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig. Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen:
1) Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
2) Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LED's zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.

- 3) Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampenleuchten ohne Fallwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 50°C aufheizt.
- 4) Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mindestens 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
- 5) Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst horizontalen Lichtmasten mit „Full-Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- 6) Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen. Zudem ist eine direkte Beleuchtung der Gehölze ist unzulässig.

14.0 BODENSCHUTZ BEI PLANUNG / DURCHFÜHRUNG VON BAUVORHABEN
Die DIN 19639 ist einzuhalten. So ist u.a. darauf hinzuwirken, dass die Erhaltung / Wiederherstellung naturnaher Böden, die Vermeidung / Minderung von Bodenverdrängung, Gefügeschäden, Bodenodors, Schadstoffeintrag und -freisetzung, sowie schonende und rektorformale Verwertung von Bodenaushub gewährleistet werden.

15.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND
Der südliche Bereich des Geltungsbereiches liegt nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Bodendenkmals D-18142-0010 "Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg).
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

16.0 NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSER

16.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Demzufolge sind Garagenzufahren, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. mit versickerungsfähiger Pfasterdecke (z.B. Pflaster- oder Schotterterrassen, Rasengittersteine o.ä.) oder als befestigte Vegetationsausführungen auszuführen.

16.2 Dachflächenwasser sowie gering belastetes Oberflächenwasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Dabei sind die Anforderungen der DWA-Arbeitsblätter A 138-1 einzuhalten.

16.3 Die Eignung des Baugrundes für eine mögliche Versickerung wurde untersucht. Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung kommt der Geologe Dr. Stefan Kellerbauer (siehe Gutachten vom 06.05.2025) zu dem Ergebnis, dass im Bereich der gemischtkörnigen Moränenablagerungen eine Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers möglich ist. Hierbei ist darauf zu achten, dass möglichst kiesige Bereiche für die Versickerungsanlagen genutzt werden. Die bindigen Moränenablagerungen sind für eine Versickerung nur bedingt geeignet. Im Bereich von Verwitterungslössen und Fels ist keine Versickerung möglich.
Hinter allen Gebäuden sind auf der Hangseite Drainageleitungen vorzusehen. Die Versickerungsanlagen sind grundsätzlich auf der Talseite, also auf der Westseite der Gebäude zu errichten.

16.4 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungs-freie Versickerung vorliegt.
Bei Dachneigungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich.
Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vernachlässigen.

16.5 Die Vorgaben der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWVfE) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

16.6 Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für die angrenzenden Grundstücke und Bebauungen durch die neuen Bauvorhaben sind unzulässig.
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auflüttlungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

16.7 Bedingt durch die Hanglage und die oben genannten Gefahren bei Starkregenereignissen ist insbesondere bei der Planung und Ausführung der tieferliegenden Gebäude darauf zu achten, dass mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (angepasste Bauweise, Entwässerungsrinnen o.ä.) das Eindringen von Oberflächenwasser in das Innere der Bauwerke verhindert wird.

17.0 GRUNDWASSER
Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser angetroffen. Gemäß dem vorliegenden Baugrund-Gutachten wird der maximale Grundwasserstand auf eine Höhe von etwa 485 m üNN angegeben. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

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

19.0 WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG
Westlich talseitig an das Vorhabensgebiet befindet sich der Ramsauer Bach der kurz darauf in die Sur fließt. Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, welche sich näher als 60 m zum Ramsauer Bach befinden, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG). Hierzu gehören bauliche Anlagen wie bspw. Gebäude, Gartenhäuser und Carports. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Berchtesgadener Land, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.
Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagene-genehmigung mit dieser erteilt. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Anlagene-genehmigung gesondert zu beantragen.

20.0 ERSCHLIESSUNG

20.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG
Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die neu zu errichtende Erschließungszufahrt auf der Flur-Nr. 732/3, welche in die Punscherstraße mündet. Im gleichen Bereich mündet die Laufener Straße (Staatsstraße Si2103). Während der baulichen Herstellung der Zufahrt sind Auswirkungen auf die Staatsstraße zu vermeiden. Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen. Sollte es dennoch zu Beeinträchtigungen der Staatsstraße kommen ist bei der unteren Straßenverkehrsbehörde frühzeitig eine verkehrsrechtliche Anordnung für die Bauphase zu beantragen.

20.2 WASSERVERSORGUNG
Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Surgruppe.

20.3 ABWASSERBESEITIGUNG
Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der kommunalen Abwasserbeseitigung zur Reinigung zuzuführen.

20.4 STROMANSCHLUSS
Für Kabel-Hausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ
Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien, welche die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 14.05.2025 (Projekt-Nr.: 3051-2025 SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Marktgemeinde Teisendorf eingesehen werden.

Mit dem Bauantrag ist der Marktgemeinde Teisendorf unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 10.1 und 10.2 der textlichen Festsetzungen vorzulegen.

Alternativ kann von den Festsetzungen Punkt 10.1 und 10.2 abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamtschalldämmmaßes nach DIN 4109:2018-01 basiert auf dem Straßenverkehr Prognose 2040, dem Schienenverkehr Prognose 2030 (Deutschlandakt) und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Gebieteinstufung Mischgebiet. Für die Schiene wurde die zulässige Minderung von 5 dB(A) nach DIN 4109:2018-01, Kapitel 4.4.5.3 nicht angewendet.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß sogenannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w(C, C_c) = 37(-1;-3)$. Der Korrekturwert „C“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwertes C_c erreicht wird.

Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45880 zu beachten.

22.0 IMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN
Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über die übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

23.0 SCHUTZ VOR BAUFALL
In Teilbereichen des Planungsgebietes besteht aufgrund der vorhandenen Baumreihen Windwurfgefahr. Da der Abstand zu den Bäumen z.T. geringer als 10 m ist, besteht die Gefahr von Schnee- und Eisbruch im Bereich der bestehenden Bäume. Bei Dachausführungen ist eine Verstärkung der Konstruktion im Baumfußbereich (bis zu 35 m) zu berücksichtigen.

Wetter wird eine dringlich gesicherte Haftungsgaubeausklärung (§ 1016 BGB; Grunddienbarkeit) von Seiten des jeweils betroffenen Bauwerbers zu Gunsten der bewaldeten Flurstücke empfohlen. Diese stellt den Grundbesitzer jedoch ausschließlich bei Sachschäden von der Haftung frei.

24.0 BRANDSCHUTZ
Der Art. 31 BayBO ist einzuhalten. Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinätze, sowie entsprechendes Löschwasser ist sicher zu stellen. Die Feuerzufahrten sind zu kennzeichnen und freizuhalten. Die Feuerwehrringwege müssen jederzeit befahrbar (befestigt) und schneefrei sein.

25.0 HÖHENKOTEN
Für die im Bebauungsplan dargestellten / festgelegten Höhen wurde als Höhenbezugsystem das DHHN2016 (bayerische Vermessungsvorgaben) zugrunde gelegt, sämtliche weiterführende Planungen bzw. Bauausführungen, innerhalb des Geltungsbereiches, sind auf dieses Höhenystem zu beziehen und ggf. vor Ort zu überprüfen. Es gilt der Vermessungsplan der Roland Richter Ingenieur GmbH vom April 2024.

26.0 GUTACHTEN
Die in den Satzungstexten genannten Gutachten und Berichte sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

27.0 ALTLASTENVERDÄCHTIGKEITEN
Die betroffenen Grundstücke sind nach Auskunft des Landratsamtes nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenunfalligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind diese dem Landratsamt Berchtesgadener Land oder dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktgemeinderat des Marktes Teisendorf hat in der Sitzung vom 21.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „KnoGl West“ beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2025 hat in der Zeit vom 11.08.2025 bis 10.09.2025 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2025 hat in der Zeit vom 11.08.2025 bis 10.09.2025 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
- 6. Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom den Bebauungsplan „KnoGl West“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den _____
(Thomas Gasser, Erster Bürgermeister) (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Teisendorf, den _____
(Thomas Gasser, Erster Bürgermeister) (Siegel)

ENTWURF

20.0 ERSCHLIESSUNG

20.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

20.2 WASSERVERSORGUNG

20.3 ABWASSERBESEITIGUNG

20.4 STROMANSCHLUSS

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ

21.0 IMMISSIONSSCHUTZ