

Die Marktgemeinde Teisendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8 bis 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

WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet GEMÄSS § 4 BAUNVO
F UMGRENZUNG VON FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF MIT ZWECKBEST. "FEUERWEHRGERÄTEHAUS" NACH § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOSSFLÄCHE (m²)
GRUNDFLÄCHE 1 (m²)	GRUNDFLÄCHEN 2 (m²)
WANDHÖHE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- BAUGRENZE
- BAULINIE - GARAGEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN - STELLPLÄTZE

VERKEHRSLÄCHEN

- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- SICHTDREIECK
- FIRSTRICHTUNG
- FASSADE MIT ERHÖHTER SCHALLSCHUTZANFORDERUNG

PLANLICHE HINWEISE

- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- MASSLINIEN IN METER
- FLURSTÜCKNUMMER
- BAUPARZELLE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
- EINFAHRT GARAGE
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- ERFORDERLICHE STÜTZMAUER
- URSPRÜNGLICHE GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG - AUFGEHOHEN
- BAUGRENZE / - LINIE AUFGEHOHEN
- PARZELLE AUFGELOST
- HÖHENLINIEN MIT ANGABEN BEZOGEN AUF DHHN2016
- ABGRABUNG / ABBÖSCHUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rossdorf-West" erfolgt für den dargestellten Geltungsbereich auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes vom 22.04.2020. Festsetzungen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit sofern sie mit der 1. Änderung nicht ergänzt, geändert oder wie folgt neu gefasst werden:

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

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf - West“ wird in zwei Bereiche unterteilt. Parzelle 1 wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrgerätehaus" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Für die Parzelle 3 bleibt die Art der bauliche Nutzung weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Hier sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Es gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte als Maximalwerte.

Grundfläche 1 (GR1) gemäß § 19 Abs.2 BauNVO: Grundflächen Gebäude und Garage
 Grundfläche 2 (GR2) gemäß § 19 Abs.4 BauNVO: GR1 + befestigte Flächen aller Zufahrten, Wege, Treppen
 Geschossflächen (GF) gemäß § 20 BauNVO
 Die Flächen für Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächen gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

Es dürfen maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden.

Parzelle 1	Parzelle 2	Parzelle 3
Gebäude: Fertigfußboden EG = 505,40 m ü.NN Wandhöhe = 6,50 m (511,90 m ü.NN) Garage (Abstellfläche der Feuerwehrfahrzeuge) ist in das Gebäude zu integrieren	wird aufgelöst. Das Grundstück wird mit Parzelle 1 verschmolzen.	Gebäude: Fertigfußboden EG = 506,50 m ü.NN Wandhöhe = 5,0 m (511,50 m ü.NN) Garage: Fertigfußboden EG = 506,42 m ü.NN Wandhöhe = 3,0 m (509,42 m ü.NN)

2.0 GEBÄUDEFORM

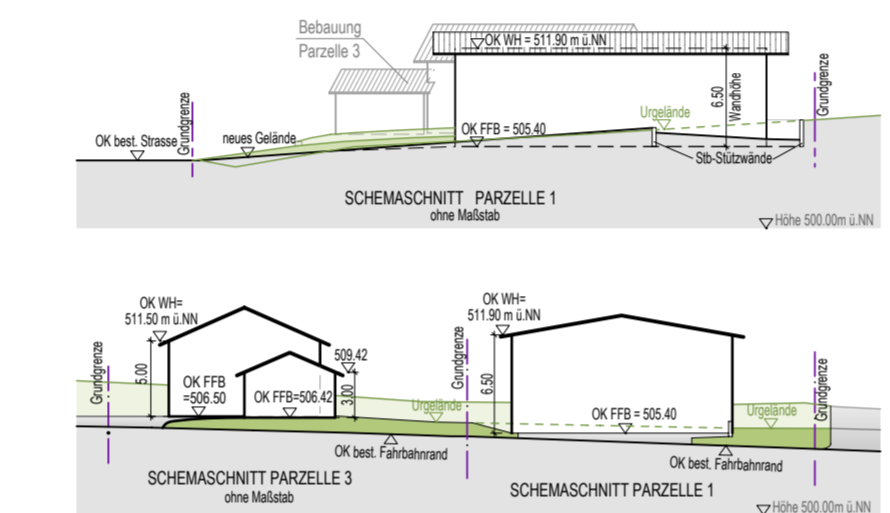
Bei Hauptgebäuden muss die Traufseite mindestens 20% länger sein als die Giebelseite, Baugrenzen und Baulinien überschreitende untergeordnete Bauteile wie Kamine, sowie Balkone werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m bei Parzelle 1 und bei Parzelle 3 bis zu maximal 3,0 m zugelassen, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 der BayBO eingehalten werden.

3.0 GEBÄUDEHÖHEN

Die maximale Höhe der traufseitigen Außenwand ist unter Punkt 1.2 beschrieben. Die Berechnung der festgesetzten Wandhöhe ergibt sich aus der vorgegebenen Höhenkote (nach DHHN2016) für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut betreffend der Parzellennummer und Angaben unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind gemäß Art. 6, Abs.5 BayBO einzuhalten.

4.0 DACHFORM

Als Dachform wird für alle Gebäude ein Satteldach vorgeschrieben. Innerhalb eines Baufensters ist die vorgegebene Firstrichtung einzuhalten. Der First ist mittig anzuordnen. Die Dachneigung wird für die Bebauung auf Parzelle 1 auf 8° bis 15° und für die Parzelle 3 auf 20° bis 26° festgesetzt. Zusammenhängende Gebäude sind profiligleich mit der gleichen Dachneigung und -eindeckung auszuführen. Für die Dacheindeckung sind Dachsteine in naturroter bis rotbrauner oder grauer Farbe zu verwenden. Bei dem Gebäude auf Parzelle 1 ist aufgrund der Größe auch eine Dacheindeckung mit Trapezblech in roter bis rotbrauner Farbe zulässig.



5.0 ANZAHL DER WOHNUNGEN

Auf der Parzelle 3 werden für das geplante Gebäude unverändert maximal drei Wohneinheiten zugelassen. Auf der Parzelle 1 sind ausschließlich Nutzungen für die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr zulässig.

6.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der hierfür ausgewiesenen Baufenster zulässig. KFZ-Stellplätze sind wie folgt nachzuweisen:
 Für Parzelle 1 gilt:
 Die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze für den Einsatzfall der Feuerwehr ermittelt sich auf Basis der DIN 14092-1 Tab. 1 Lfd. Nr. 6.2. Ausgehend von 2 Fahrzeugen mit Staffelfestsetzung ergibt sich ein Bedarf von mindestens 9 PKW-Stellplätzen. Diese sind auf eigenem Grundstück auszuweisen.
 Für Parzelle 3 gilt:
 - mindestens 2 Stellplätze je Einfamilienhaus
 - je Wohnung 2 Stellplätze bei mehr als einer Wohneinheit pro Gebäude
 Die Stellplätze dürfen in Garagen, als überdachte oder nicht überdachte Stellplätze ausgewiesen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind den Gebäuden bzw. Wohnungen zuzuordnen.

Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen. Der Vorplatz des Feuerwehrgerätehauses auf Parzelle 1 ist als geschlossene Asphaltdecke auszuführen, um die Einsatztauglichkeit der Feuerwehrfahrzeuge jederzeit zu gewährleisten.

7.0 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

gilt unverändert weiter

8.0 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) mit 8.1 SICHTDREIECKE

gilt unverändert weiter

9.0 EINFRIEDUNGEN

Die bisherigen Festsetzungen gelten unverändert weiter. Für Parzelle 1 werden zusätzlich noch Metallzäune mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zugelassen.

10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

gilt unverändert weiter

11.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

mit den Unterpunkten 11.1 bis 11.10 gelten unverändert weiter

12.0 IMMISSIONSSCHUTZ

12.1 und 12.2 gelten für Parzelle 3 unverändert weiter
 Für Parzelle 1 gilt: Die durch Einsätze des Löschzuges ausgehenden Schall-Emissionen sind als sozialadäquat einzustufen. Feuerwehrübungen an diesem Standort sind unzulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

13.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Festsetzungen zu Grünordnung (Punkt 13.1 - 13.3) entfallen aufgrund des Modernisierungsgesetzes, welches zum 01.10.2025 in Kraft tritt.

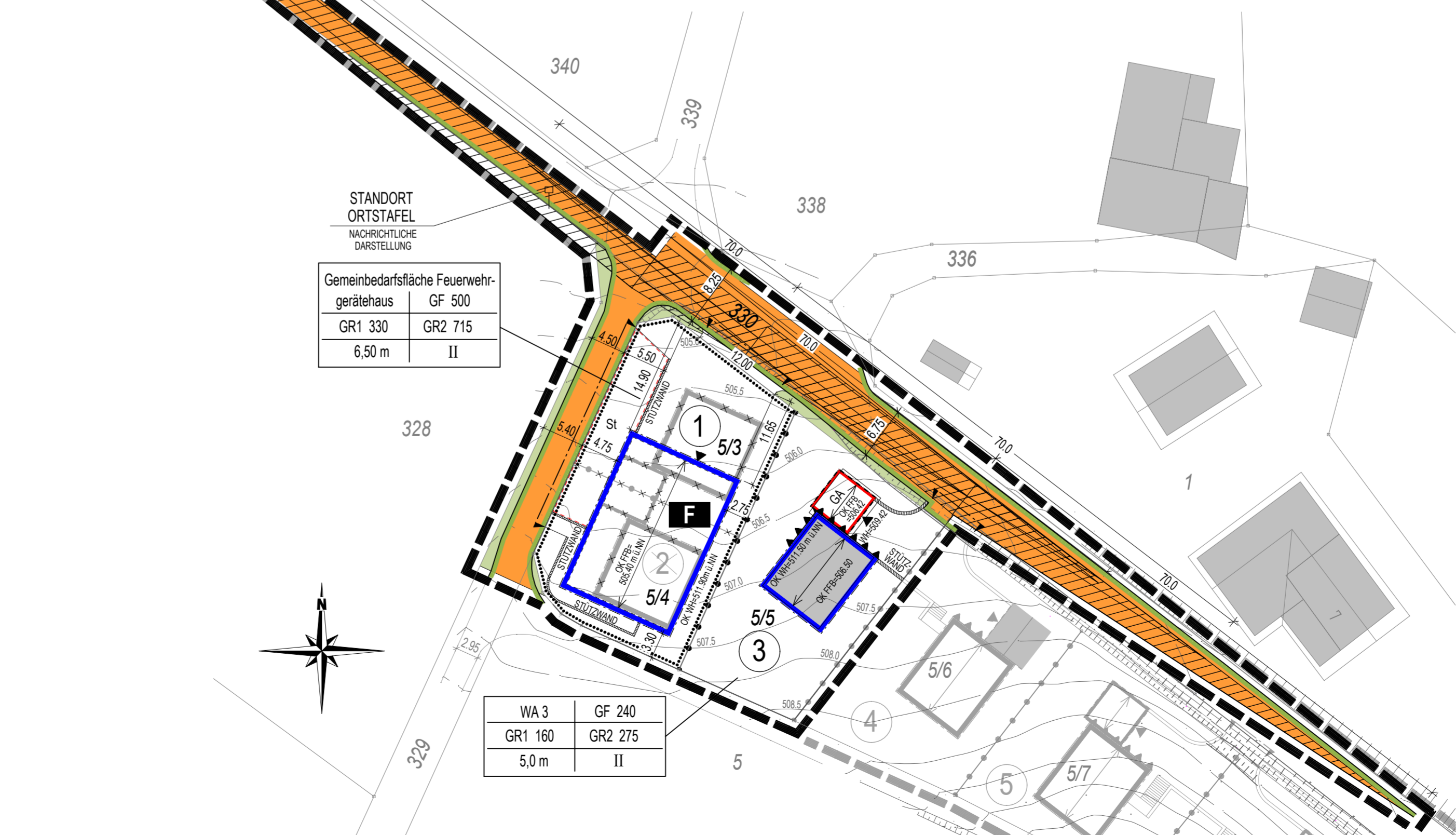
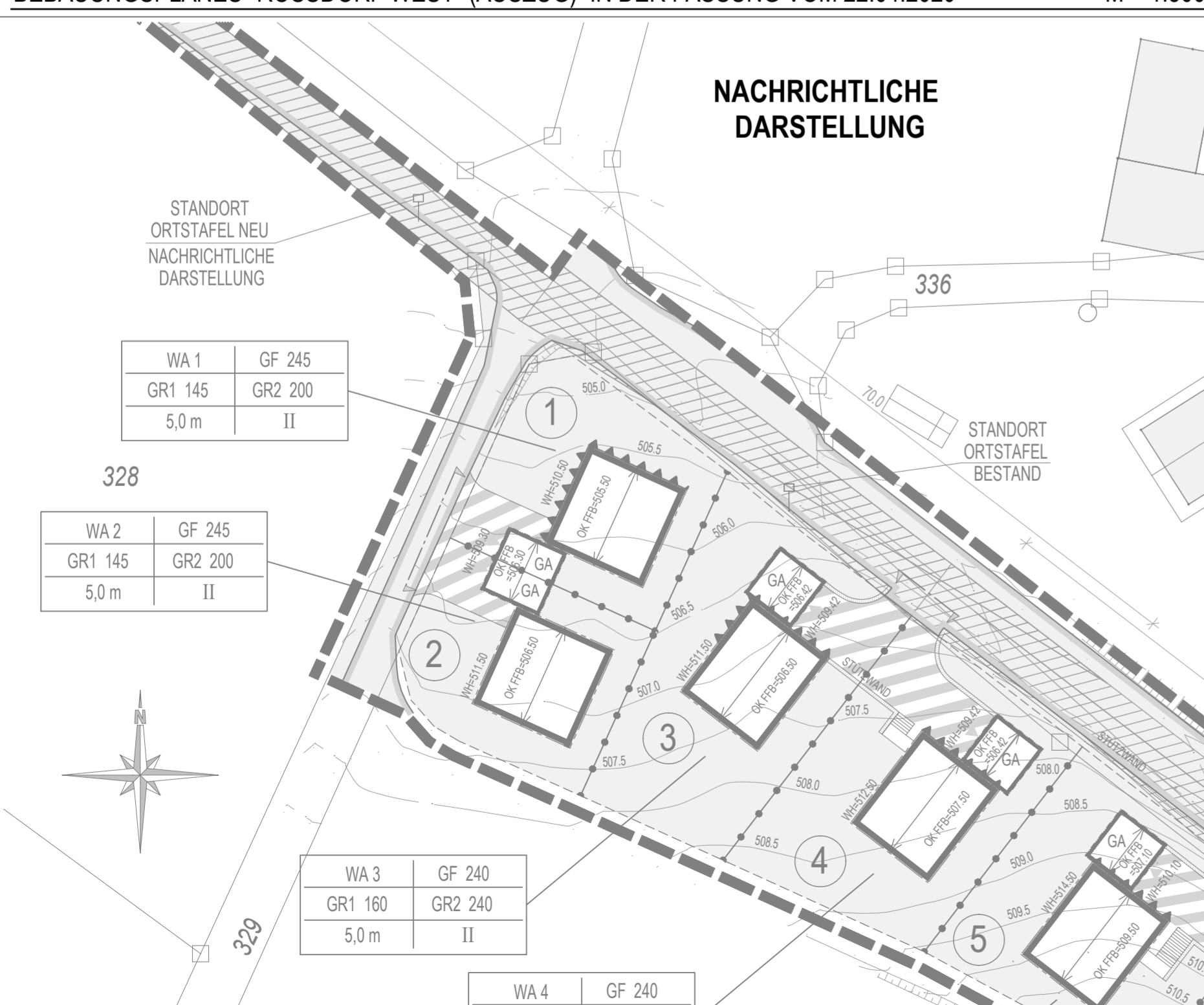
14.0 bis 19.0 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

20.0 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "ROSSDORF WEST" M = 1:500

BEBAUUNGSPLANES "ROSSDORF WEST" (AUSZUG) IN DER FASSUNG VOM 22.04.2020 M = 1:500



21.0 REGENWASSERNUTZUNG

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

VERFAHRENSVERMERKE

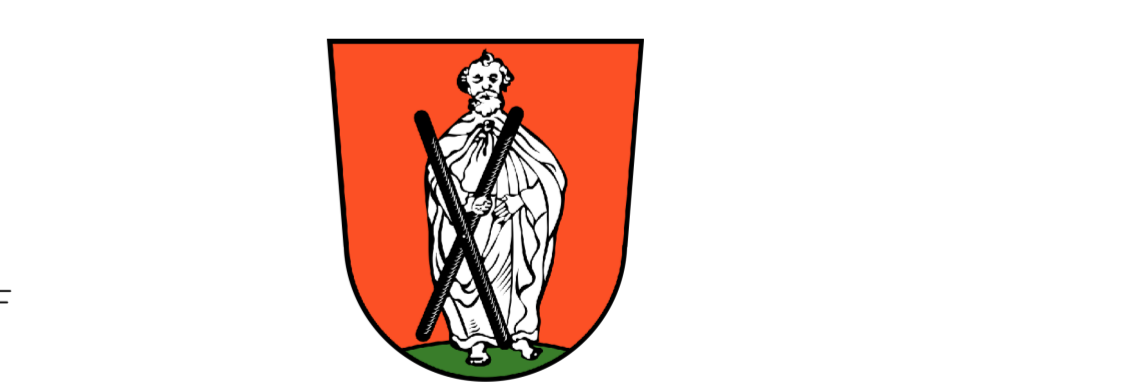
- Der Gemeinderat des Marktes Teisendorf hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2025 bis 10.10.2025 beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.08.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2025 bis 09.09.2025 öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
- Zu dem geänderten Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der geänderte Entwurf in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
- Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf - West“ gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Teisendorf, den
 (Thomas Gasser, Erster Bürgermeister) (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung 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

MARKTGEMEINDE TEISENDORF
 LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN ROSSDORF-WEST nach §13a BauGB

M 1 : 500



THOMAS GASSER
 ERSTER BÜRGERMEISTER

PLANFERTIGER:
RRP ROLAND RICHTER UND PARTNER GMBH
 Architekten und Stadtplaner
 Sägewerkstraße 24 D-93395 Freilassing
 Tel. 0049(0)93043066-0 www.rp-architektur.eu
 FREILASSING · PASSAU · SALZBURG