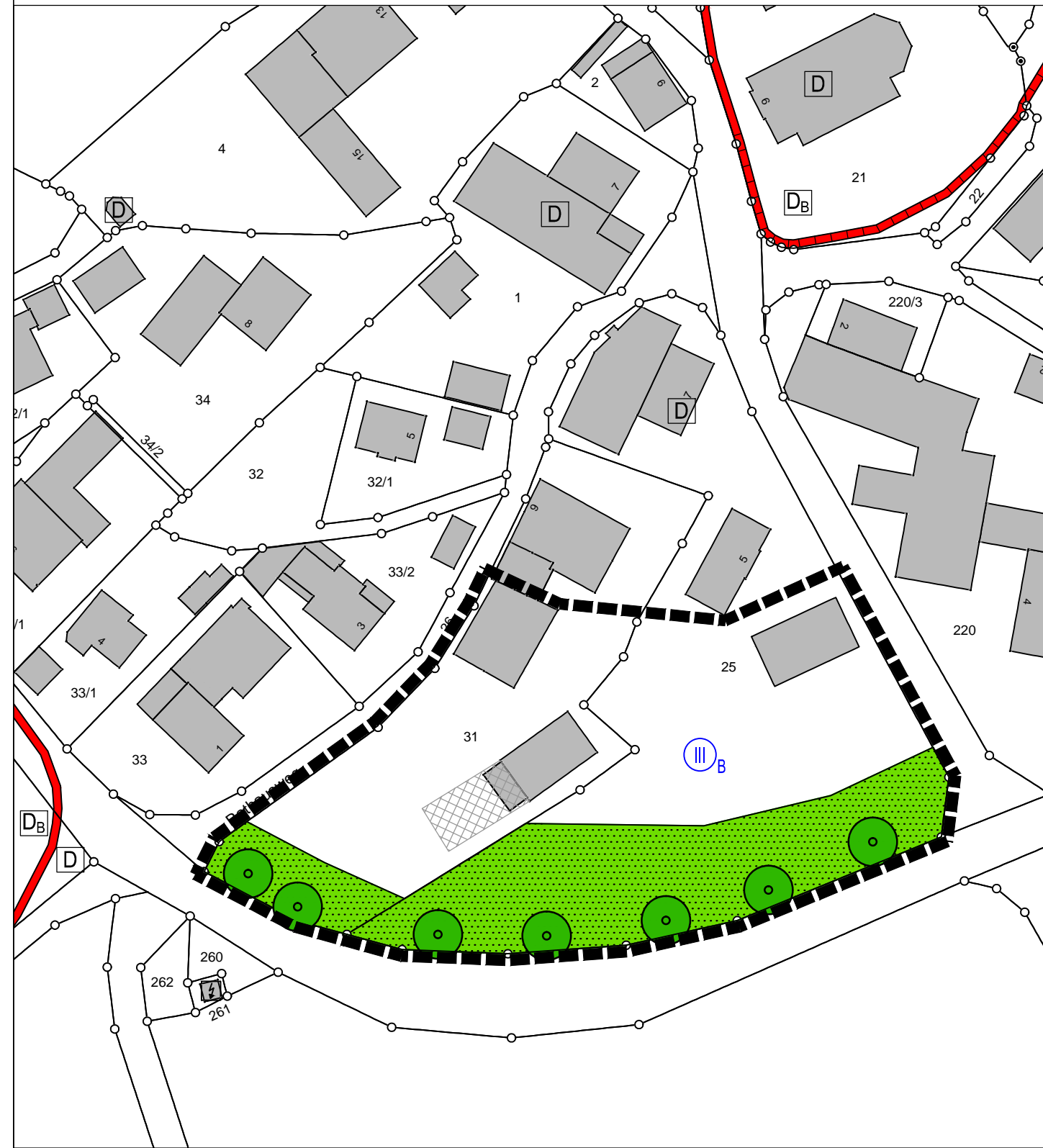


EINEZIEHUNGSSATZUNG
"WEILDORF - SÜD"



Der Markt Teisendorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung:

I. Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß der im nebenstehenden Lageplan im M 1: 1000 ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Außerdem werden Festsetzungen entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen.

II. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der unter 1. festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nach § 34 Baugesetzbuch. Sofern für ein Gebiet des gemäß 1. festgesetzten bebauten Bereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Baugesetzbuch.

III. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches der Satzung
- private Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- Pflanzgebot von standortheimischen Laub- oder Obstbaum (Standortvorschlag)

IV. Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- Bebauungsvorschlag
- 31 Flurstücksnummer, z.B. 31
- D Baudenkmal
- D B Bodendenkmal
- III B Trinkwasserschutzgebiet - Zone III B

V. Textliche Festsetzungen

- Zur Ortsrandeingrünung ist im Süden der Fl.-Nrn. 25 und 31 eine private Grünfläche anzulegen und insgesamt mit mindestens 7 standortheimischen Obstbäumen (Hoch- oder Halbstamm, widerstandsfähige, regionaltypische Sorten) oder standortheimischen Laubbäumen (Hochstamm) zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Ein von der Planzeichnung abweichender Standort ist zulässig.
- Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Bereich der Einbeziehungssatzung ist gegebenenfalls die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die ggf. erforderlichen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dieser vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.



VI. Textliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

2. Artenliste / Eingrünung - Gehölzliste

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

3. Denkmalschutz

- Im Nähebereich des Geltungsbereiches befinden sich folgende Bau- und Bodendenkmäler:
- D-1-72-134-205: Türgewände, aus Högl Sandstein, bez. 1862. Adresse: Hauptstraße 7
 - D-1-72-134-209: Ehem. Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger verputzter Wohnteil mit Kniestock, Flachesatteldach und Hochlaube, Sandsteinportal bez. 1837. Adresse: Rathausweg 7
 - D-1-72-134-207: Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger unverputzter Bruchsteinbau mit Flachsatteldach, Kniestock und Hochlaube, bez. 1825, Umbau bez. 1844. Adresse: Kirchweg 4
 - D-1-72-134-211: Votivkapelle, sog. Wirtskapelle, neugotischer Backsteinbau mit fünfseitigem Schluss und Lourdes-Grotte, teilweise verschindelt, bez. 1901. Adresse: Hauptstraße 15
 - D-1-72-134-212: Bildstock, sog. Meindlkapelle, verputzter Nischenbau mit vorkragendem Pyramidendach, wohl 18. Jh., versetzt 1965. Adresse: Nähe Teisendorfer Straße
 - D-1-72-134-203: Kath. Pfarrkirche St. Mariä Himmelfahrt, spätgotischer Saalbau mit polygonalem Chorschluss, angefügter Sakristei mit Vorhalle und Kapelle sowie Westturm, 1429, Welsche Haube mit Zwiebellaterne 1765; mit Ausstattung. Adresse: Hauptstraße 6
 - D-1-72-134-208: Ehem. Pfarrhof, zweigeschossiger barocker Bau mit Krüppelwalmdach und Putzgliederung, bez. 1786, Wirtschaftsteil 1. Hälfte 19. Jh. Adresse: Kirchweg 7
 - D-1-72-134-210: Türgewände, aus Högl Sandstein, bez. 1522, Haustür mit Rautenmuster, wohl 18. Jh. Adresse: Schulstraße 4
 - D-1-72-134-206: Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Tuffsteinbau mit Satteldach, Blockbaukniestock, Giebelbundwerk und Hochlaube, bez. 1825 und 1849; ehem. Zuhaus mit Stadel, zweigeschossiger Bruchsteinbau mit angefügtem Holzständerbau und Satteldach, 2. Hälfte 19. Jh. Adresse: Hauptstraße 17
 - D-1-8143-0261: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Weildorf und ihrer Vorgängerbauten.
 - D-1-8143-0088: Villa rustica der römischen Kaiserzeit.

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 Nähebereich 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. Trinkwasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Tiefenthal“ (Gebietskennzahl 2210814300035) in der Zone III B. Es sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

5. Niederschlagswasser

5.1. 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.

Im Wasserschutzgebiet werden erhöhte Anforderungen an die Niederschlagswasserversickerung gestellt. Zulässig ist ausschließlich die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (das heißt breitflächig über eine Vegetationsfläche oder über Mulden), sofern kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht.

5.2. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

5.3. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Zonen des Wasserschutzgebietes die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht gilt. Die einschlägigen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Auf Grund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ist eine Wasserrechtliche Gestattung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

6. 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. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

7. 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.

8. Grundwasser

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

9. Boden

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

10. 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 Einrichtungen 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.

11. 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 Freileitungen“ sind zu beachten. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung 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 Einbeziehungssatzung 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 Einbeziehungssatzung 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

EINEZIEHUNGSSATZUNG
"WEILDORF - SÜD"



ÜBERSICHTSKARTE MARKT TEISENDORF

