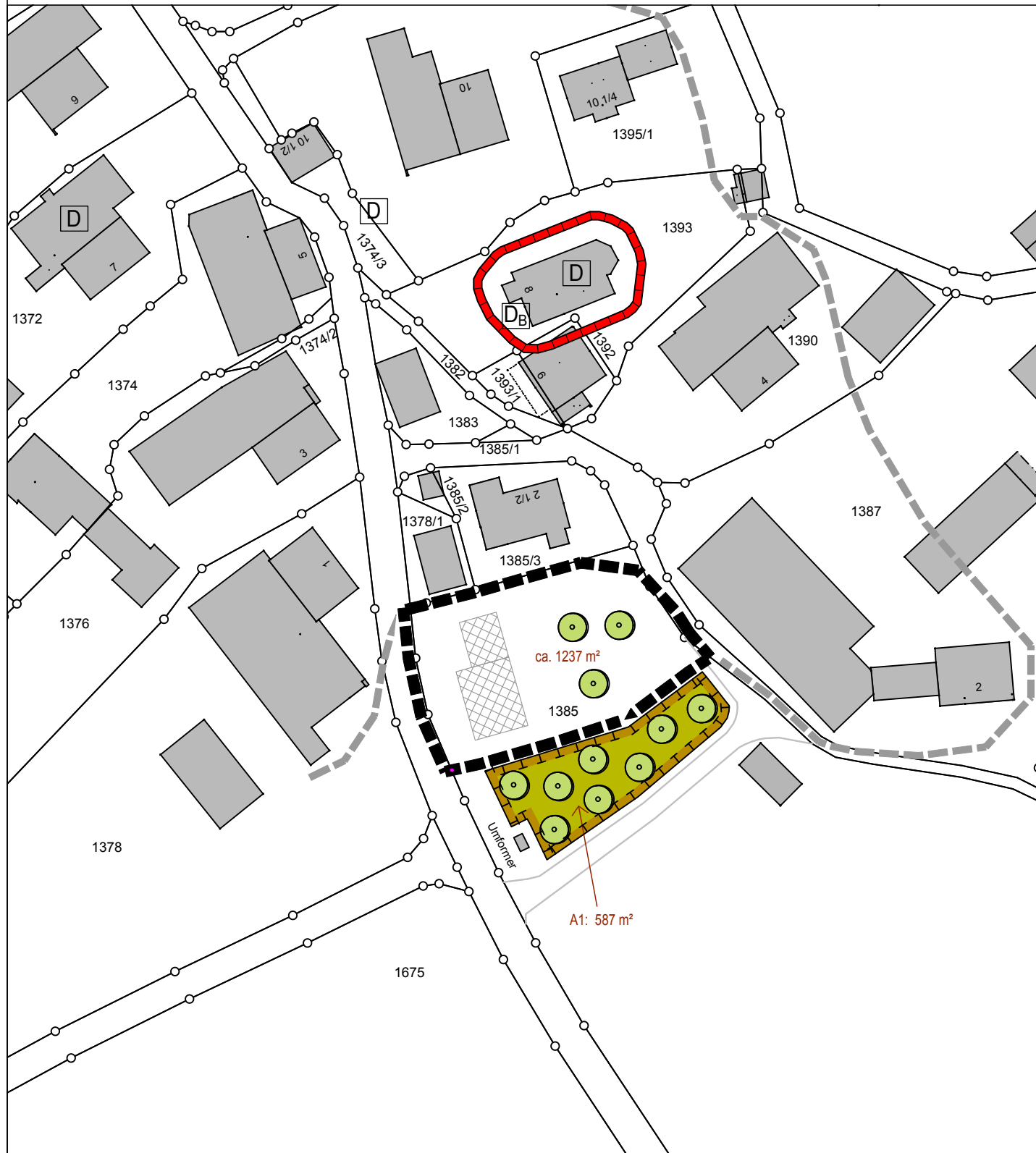


EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"WIMMERN"



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 Einbeziehungssatzung
- Pflanzgebot von standortheimischen Obstbäumen (Standortvorschlag)
- Ausgleichsfläche
- Extensivwiese

IV. Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 1385 Flurstücksnummer, z.B. 1385
- bestehendes Gebäude
- Bebauungsvorschlag
- Grenze der bisherigen Innenbereichssatzung
- ca. 1328 m² ungefähre Größe der Eingriffs- bzw. Ausgleichsfläche
- D Baudenkmal
- D₆ Bodendenkmal

V. Textliche Festsetzungen

- Als Ausgleich für den geplanten Eingriff im Bereich der Fl.-Nr. 1385 ist folgende Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen:
Es ist eine Streuobstwiese (B431: Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutzten Grünland - junge Ausbildung) mit insgesamt 587 m² anzulegen. Entsprechend der Plandarstellung sind im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche insgesamt mindestens 8 Obstbaum-Hochstämme der Gütekategorie A zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern und bei Ausfall zu ersetzen. Die Freiflächen sind zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Diese ist maximal ein- bis zweimal jährlich nicht vor Anfang Juli und im Herbst zu mähen. Das Schnittgut ist von den Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.
Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen.

VI. 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 Nähebereich der Einbeziehungssatzung befinden sich folgende Bau- und Bodendenkmäler:
D-1-8143-0264: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Laurentius in Wimmern und ihres Vorgängerbaus.

D-1-8143-0089: Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit.

D-1-72-134-217: St. Laurentius; Filialkirche, katholische Kirche, Saalkirche, Dorfkirche; Kath. Filialkirche St. Laurentius, spätgotischer Saalbau mit leicht eingezogenem Polygonalchor und Westturm, 1424, barock überformt und Welsche Haube 18. Jh.; mit Ausstattung. Adresse: Wimmern 8

D-1-72-134-219: Wohnstallstadelhaus, syn. Einfirsthof, syn. Einhof, syn. Einhaus, Mittertennhaus, Salzburger Flachgauhof; Bauernhaus mit doppelter Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus unverputztem Bruchsteinmauerwerk, Giebelbundwerk und Hochlaube, Sandsteintürgewände bez. 1842. Adresse: Wimmern 7

D-1-72-134-220: Sühnenkreuz, Tuffstein, 16. Jh. Adresse: Wimmern 10

D-1-72-134-221: Bauernhaus, Salzburger Flachgauhof, Mittertennhaus; Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Bruchsteinbau mit Flachsatteldach, Blockbau-Kniestock, Giebelbundwerk und Hochlaube, bez. 1838. Adresse: Wimmern 11

D-1-72-134-222: Wohnstallstadelhaus, syn. Einfirsthof, syn. Einhof, syn. Einhaus, Mittertennhaus, Salzburger Flachgauhof; Ehem. Bauernhof mit doppelter Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, wohl 18. Jh., Umbau bez. 1839. Adresse: Wimmern 13

D-1-72-134-224: Wohnstallstadelhaus, syn. Einfirsthof, syn. Einhof, syn. Einhaus, Köblergut (Zweidreißigstel Hof), syn. Gütl, syn. Gütl, syn. Leerhaus, syn. Köbler, syn. Taglöhnerhaus, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Häckergut, syn. Kleinbauernhof, syn. Leerhäusl, syn. Kleinbauernhaus, Salzburger Flachgauhof; Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Einfirsthof mit Flachsatteldach, Blockbau-Obergeschoss mit Laube, 1716/17 (dendro.dat.), Erdgeschoss 19. Jh., Wirtschaftsteil in Ständerbauweise, 1911. Adresse: Wimmern 22

D-1-72-134-223: Kornspeicher, syn. Getreidespeicher, syn. Getreidekasten, syn. Troackasten, syn. Traidkasten, syn. Kornkasten, syn. Haberkasten, syn. Haferkasten; Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, wohl 18. Jh., Adresse: Wimmern 20

Für jede Art von Veränderung an den Denkmälern 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 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

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) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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 Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamm gegebenfalls 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 Freileitungen“ sind zu beachten. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

11. Gutachten

Folgendes Gutachten liegt der Begründung bei und ist zu beachten:
Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung TSD-7356-01 / 7356-01_E01 vom 26.06.2025 erstellt von Hook & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut.

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

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"WIMMERN"



ÜBERSICHTSKARTE MARKT TEISENDORF



DER PLANFERTIGER:

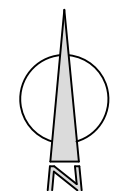
SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB

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

15.10.2025



0 10 20 30 40 m

Maßstab 1 : 1000