

**Präambel**

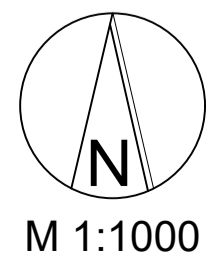
Die Marktgemeinde Teisendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - SO<sub>1</sub> Sondergebiet "Freizeitwohnen" gem. § 10 BauNVO
  - SO<sub>2</sub> Sonstiges Sondergebiet "Sport, Naherholung und Naturgenuss" gem. § 11 BauNVO
  - GR 500 Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmetern (z.B. 500m²)
  - GRW 35 Grundfläche der einzelnen Woodlodges als Höchstmaß in Quadratmetern (z.B. 35m²)
  - EG = xxx,xx Höhenlage Fertigfußboden EG in Metern über Normalhöhennull (z.B. xxx,xxm ü NN) Höhenlage wird im weiteren Verfahren festgelegt
  - WH = x,xx max. Wandhöhe wird im weiteren Verfahren festgelegt
  - maßgebende Fläche des Baugrundstückes zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche
- Bauweise, Baugrenzen**
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zuwegung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Wander- und Spazierweg
  - Ein- und Ausfahrt
  - P öffentliche Parkplatzfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen**
  - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen**
  - öffentliche Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung Freibad
  - Zweckbestimmung Tennis
  - Zweckbestimmung Spielplatz
  - Zweckbestimmung Biergarten
  - Zweckbestimmung Pumptrack
  - private Grünfläche
- Wasserflächen**
  - Wasserfläche
  - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Flächen für Wald**
  - Flächen für Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - zu pflanzender Laubbaum
  - zu erhaltender Baum
  - zu fällender Baum
  - zu pflanzende Hecke
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**B) PLANLICHE HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Abbruch von Gebäuden und sonstigen Anlagen
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Maßangabe in Meter
- 1.650 m² Flächengröße, z.B. 1.650m²
- bestehende Gebäude
- vorgeschlagene bauliche Anlage
- vorgeschlagene Flächen für Stellplätze
- St Zweckbestimmung Stellplätze
- F Zweckbestimmung Fahrräder
- W Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz
- Verrohrung
- Boschung
- Sichtdreieck mit Maßzahl in Metern, z.B. 30m
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz nicht unterliegen



**C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 408/0, 414/0TF, 414/0, 417/0, 417/2, 418/0, 419/0 TF, 878/TF, 882/0, 882/1, 886/0 der Gemarkung Teisendorf. Die nachfolgenden Festsetzungen sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültig.
- Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Sondergebiet (SO<sub>1</sub>) gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung "Freizeitwohnen" festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

  - Anlagen für die Beherbergung; Woodlodges
  - Stellplätze für Wohnmobile
  - Wohnnutzung zur Sicherung des vorhandenen Bestandes

und als Sonstiges Sondergebiet (SO<sub>2</sub>) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Naherholung und Naturgenuss" festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

  - Freibadanlage
  - Anlagen für sportliche Zwecke: Tennis
  - Anlagen für sportliche Zwecke: Pumptrack
  - Spielfeld
  - Biergarten
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Grundfläche (GR)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Die maßgebende Fläche des Baugrundstückes zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Grundfläche anzurechnen sind Hauptgebäude, Terrassen, Wintergärten, Balkone, Überdachungen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19, Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Im Bereich des Freibades ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie bspw. Schwimmbecken, Planschbecken, Rutschentürmen jeweils mit entsprechendem befestigtem Umgriff und ein Gebäude für den Schwimmmeister sowie die Anlage von Wegen und Plätzen bis zu einer Größe von maximal 1.500 m² zulässig.

Die Pumptrackanlage umfasst eine Fläche von 1.200 m² und darf mit Fahrbahnen (Tracks) mit einer Gesamtfläche von 500 m² versiegelt werden.

Für den Nutzungsbereich der Woodlodges ist eine zulässige Grundfläche je Gebäude von maximal 35 m² einschließlich Terrasse zulässig. Die Summe aller Gebäude darf eine maximale Grundfläche von 1.200 m² nicht überschreiten.
  - Seitliche Wandhöhe**

Die maximale seitliche Wandhöhe ist für jede Baufläche festgesetzt. Als Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (EG) bis Oberkante Dachhaut im Mittel an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes gemessen. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die Begrenzung der Wandhöhe auf die höhere Gebäudeseite anzuwenden. Die Höhenlage des Fertigfußbodens EG ist im Planteil festgesetzt.

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Woodlodges von 3,50 m wird gemessen vom bestehenden Gelände bis zum am höchsten befindlichen Teil des Gebäudes.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Geländeanschlusses an die umgebenden Flächen sind im erforderlichen Umfang zulässig. Im Rahmen des Bauantrags sind die Höhenlage sowie das Maß der Aufschüttung bzw. Abgrabung darzustellen.

Technisch erforderliche Anlagen, wie beispielsweise Kamine, Antennen, Kühlaggregate und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.

- Abstandsflächen**

Die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 der derzeit gültigen BayBO zur Regelung der Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Baukörper**

Gebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten, die Traufseite muss dabei min. 20% länger sein als die Giebelseite. Der First ist bei Satteldächern parallel zur Längsseite des Gebäudes zu legen. Dies gilt sinngemäß auch für Pultdächer.
- Dachgestaltung**

Als Dachform sind Satteldach, Pultdach und Flachdach zugelassen. Für Sattel- und Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 5° bis 27° zulässig.

Der First ist bei Satteldächern parallel zur Längsseite des Gebäudes zu legen. Dies gilt sinngemäß auch für Pultdächer.

Dacheindeckung: Kleinformatige Materialien in naturroter bis mittelbrauner Farbe sowie mattes Blech und Glas. Abweichungen sind bei Installation von Solaranlagen zulässig. Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile ist transparente Eindeckung zulässig. Für Flachdächer ist auch eine Dachbegrünung zulässig.

Dachgauben und -einschnitte sowie Quergiebel und Standgiebel sind unzulässig.
- Fassadengestaltung**

Fassaden sind als Putzfassade oder als Holzverschalung zulässig. Fassadenverkleidungen aus Blech sind unzulässig. Grelle und spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig.
- Solaranlagen**

Solaranlagen sind an Fassaden und Wänden nur unterhalb der Traufkante zulässig. Auf geneigten Dächern müssen sie in die Dachfläche integriert sein oder sind parallel zur Dachfläche in einem Abstand von maximal 0,25 m zu errichten. Ein Überstand über den First ist nicht zulässig. Eine Aufstellung von Solarelementen ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (Art. 8 BayBO).

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten. Auf Dächern und an Dachfirsten ist Werbung unzulässig.

Auffällige Leuchtfarben oder sonstige auffällige, selbstleuchtende, bzw. beleuchtete Anlagen sowie beweglich Lichtwerbung sind unzulässig.

Von den Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für angrenzende Flurstücke oder für den Straßenverkehr ausgehen.
- Stellplätze**

Stellplätze für PKW und Wohnmobile sind nur innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze zulässig. Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen, hiervon ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze.

**11. Geländeveränderungen**

Die Anpassung des Geländes an die umgebenden Flächen ist durch Angleichung oder Böschungen herzustellen. Stützmauern aus Beton oder aus Naturstein sind unzulässig.

Wird die Oberfläche des Grundstückes in ihrer Höhenlage so verändert, dass sie höher oder tiefer als das Nachbargrundstück liegt, müssen solche Vorkehrungen getroffen und unterhalten werden, dass eine Schädigung des Nachbargrundstückes durch Absturz oder Abschwenkung des Bodens oder abfließendes Wasser ausgeschlossen ist.

**12. Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenfreundlichen, UV-armen Leuchtmitteln zulässig. Es sind entweder Natriumdampf Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißem Lichtspektrum ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe ist möglichst niedrig zu wählen. Die Beleuchtungseinrichtung muss einen Hauptabstrahlwinkel von unter 70° einhalten. Die Beleuchtungseinrichtung muss einen Schutz des Leuchtgehäuses gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses muss <60°C betragen.

Eine Beleuchtung der Parkplatzfläche und der Pumptrackanlage sowie eine zusätzliche Beleuchtung für die Wohnmobilstellplätze (nur Eigenbeleuchtung) ist nicht zulässig.

Die Beleuchtung der Betriebsflächen ist im Hinblick auf den Energieverbrauch und die Lichtverschmutzung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

**13. Sichtdreiecke**

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von Bewattung, Bepflanzung, Stellplätzen, Werbeanlagen oder auch sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten. Bäume mit einem Kronenansatz über 2,5 m sind zulässig, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

**14. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Zäune ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zulässig. Die Einfriedung ist als senkrechter Holzlattenzaun, als Zaun mit waagerechten Brettern oder als hinterplanter Maschendraht-/Stabgitterzaun herzustellen. Für Holzplanken wird eine Höhe von max. 1,2 m und für Drahtzäune eine Höhe von max. 2,0 m festgesetzt. Die Einfriedung der Tennisplätze kann ohne Bodenabstand und in der erforderlichen Höhe erfolgen. Geschlossene Bauweisen sind nur für den Freibadbereich und das Privatgrundstück zulässig.

**15. Grünordnung**

Bestehende Bäume, Gehölzbestände und Hecken sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Beseitigung der drei Bäume und der Strauchweide am Rand des bestehenden Kiesparkplatzes ist zur Herstellung des Wohnmobilstellplatzes zulässig.

Zur Ein- und Durchgrünung Gebietes sind Gehölzpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen.

Es sind Bäume, Heister und Sträucher gebietsweiser Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland gemäß der Artenliste im Anhang der Begründung zu verwenden.

Nachfolgende Mindestpflanzqualitäten werden für alle Neupflanzungen festgesetzt:

- Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, SIU 18-20
- Kleinkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, STU 16-18
- Heister: Hei 3xv, 250-275
- Sträucher: v.Str., 3-8 Triebe, 100-150

**16. Immissionsschutz**

Lärmabgewandte Grundrissorientierung: Bis zu einem Abstand von 6 m von der nördlichen Baugrenze des Baufelds für die Woodlodges sind zu öffnende Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 in den Nordfassaden der Woodlodges unzulässig. Zudem ist ein Mindestabstand von 14 m von der südlichen Grenzlinie der Pumptrackanlage bis zur Baugrenze einzuhalten.

**17. Eingriffsregelung**

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 6.792 Wertpunkten erforderlich.

Der Ausgleich wird im weiteren Verfahren festgelegt.

**D) HINWEISE DURCH TEXT**

- Versickerung und Ableitung von Regenwasser**

Unbelastetes Dachflächenwasser und das Niederschlagswasser des Parkplatzes, der Wohnmobilstellplätze und der Pumptrackanlage soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belietete Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die gedroselte Ableitung von Niederschlagswasser in den Zulauf des Ramsauer Baches oder in die Eisweiher ist unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen möglich. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift – NWFreiV und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) oder in Oberflächengewässer (TRENKO) zu beachten.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Schutz vor Überschwemmungen**

Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser und Schlamm. Es wird empfohlen, in der weiteren Planung eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen.
- Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

**Verfahrensvermerke**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Teisendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Teisendorf, ..... Gasser Thomas, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Teisendorf, ..... Gasser Thomas, 1. Bürgermeister

**Markt Teisendorf**  
**Landkreis Berchtesgadener Land**



**Neuaufstellung des Bebauungsplanes**  
**"Freizeit Teisendorf"**

mit integriertem Grünordnungsplan

für die Fl.-Nr. 408/0, 413/0 TF, 414/0, 417/0, 417/2, 418/0, 418/1, 419/0 TF, 878/0 TF, 882/0, 882/1 und 886/0 Gemarkung Teisendorf

Planung **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**  
Moriensstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de  
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

Planinhalt **Bebauungsplan** **M 1 : 1000**