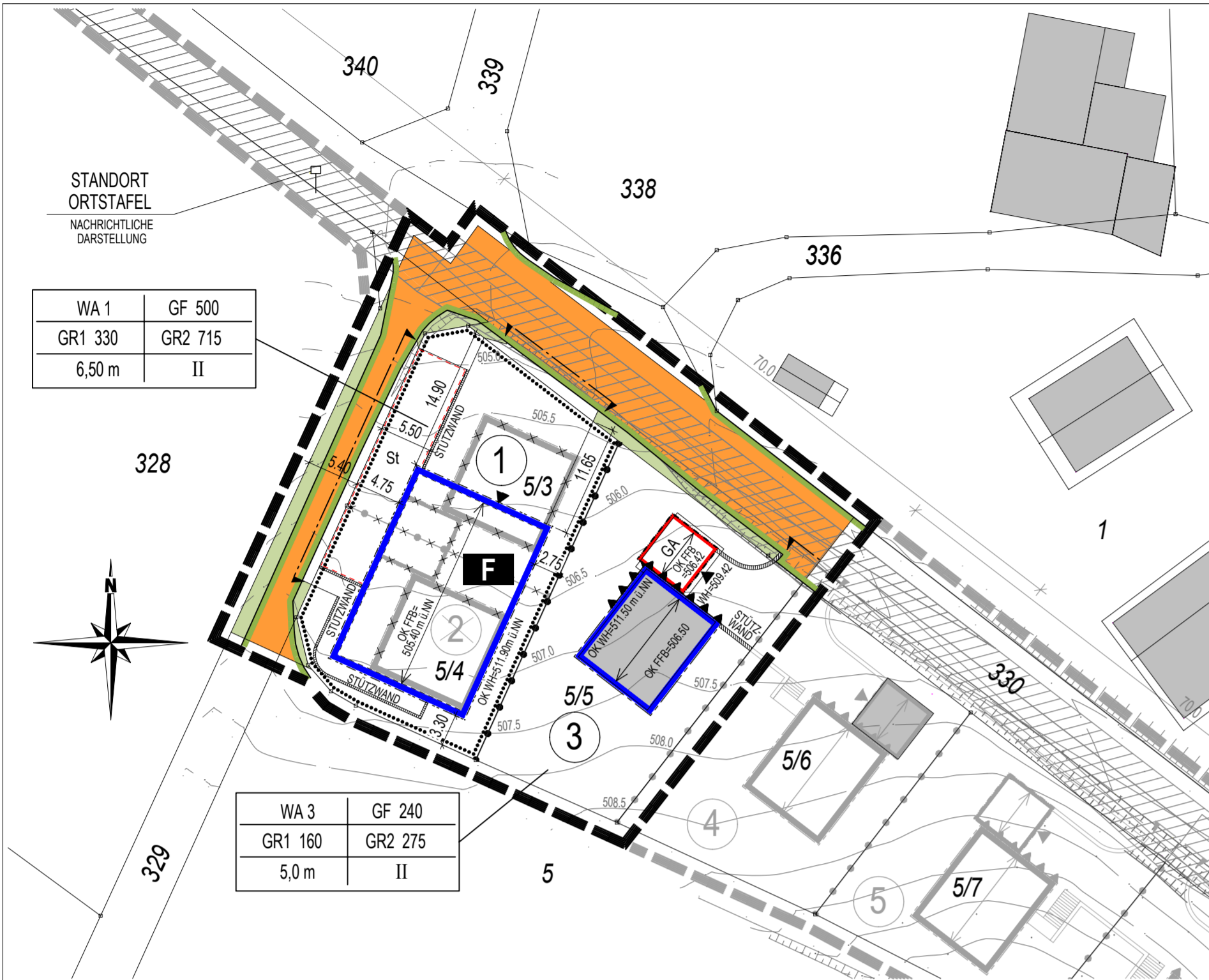


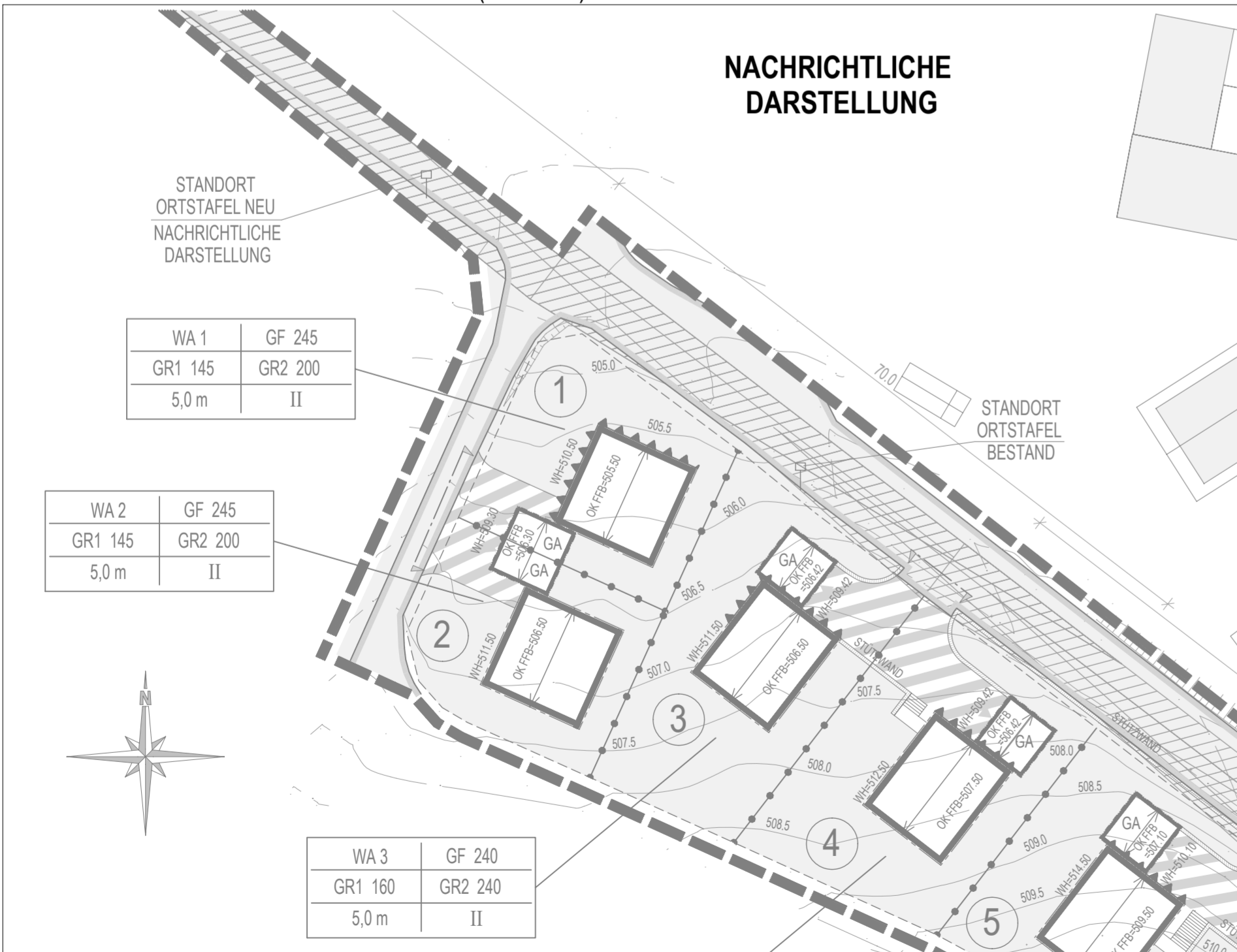
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "ROSSDORF WEST"

M = 1:500



BEBAUUNGSPLANES "ROSSDORF WEST" (AUSZUG) IN DER FASSUNG VOM 22.04.2020

M = 1:500



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 20.12.2023, 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 01.08.2025, 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 14.06.2021 diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**.

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 als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf der Parzelle 1 wird die Errichtung und Nutzung eines Feuerwehrgerätehauses zugelassen. Für die Parzelle 3 gilt weiterhin: § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind 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 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	Parzelle 2 wird aufgelöst. Das Grundstück wird mit Parzelle 1 verschmolzen.	Parzelle 3 Gebäude: Fertigfußboden EG = 506,50m ü.NN Wandhöhe = 5,0 m (511,50m ü.NN) Garage: Fertigfußboden EG = 506,42m ü.NN Wandhöhe = 3,0 m (509,42m 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.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BAUNVO
---------------------------	---

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

PLANLICHE HINWEISE

	BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
	MASSLINIEN IN METERN
	FLURSTÜCKSNUMMER
	BAUPARZELLE
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
	EINFAHRT GARAGE
	BESTEHENDE GEBÄUDE
	ERFORDERLICHE STÜTZMAUER

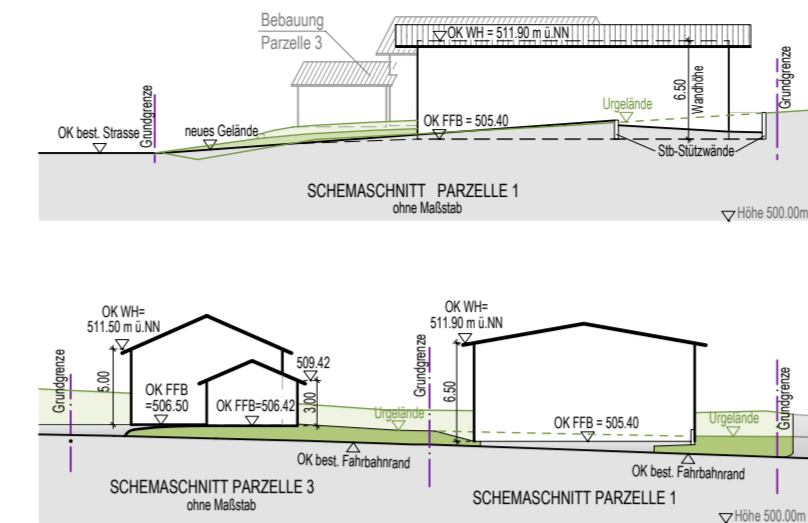
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (STRASSENBEGLEITGRÜN)
--	--

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF FEUERWEHR
	FIRSTRICHTUNG
	FASSADE MIT ERHÖHTER SCHALLSCHUTZANFORDERUNG

	URSPRÜNGLICHE GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG - AUFGEHOBEN
	BAUGRENZE / - LINIE AUFGEHOBEN
	PARZELLE AUFGELÖST
	SICHTDREIECK (NACHRICHTLICH)
	HÖHENLINIEN MIT ANGABEN BEZOGEN AUF DHHN2016
	ABGRABUNG / ABBÖSCHUNG

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 Staffelbesatzung 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 wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Der Vorplatz des Feuerwehrgerätehauses auf Parzelle 1 darf auch als geschlossene Asphaltdecke ausgeführt werden, um die Einsatztauglichkeit der Feuerwehrfahrzeuge jederzeit zu gewährleisten.

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

gilt unverändert weiter

8.0 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 VERSORGNUNGSLIETUNGEN

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 sozial-adäquat 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 16.0 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

17.0 IMMISSIONSSCHUTZ

17.1 und 17.2 gelten unverändert weiter

18.0 HÖHENKOTEN

gilt unverändert weiter

19.0 BRANDSCHUTZ

gilt unverändert weiter

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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 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)

MARKTGEMEINDE TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

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

M 1 : 500



GEMEINDE TEISENDORF

THOMAS GASSER
 ERSTER BÜRGERMEISTER

PLANFERTIGER:

