



E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2022 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 von 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.
- Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den (Siegel)

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Teisendorf, den (Siegel)

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

2. Grünordnung

2.1 Pflanzung von Bäumen zur Ortsrandeingrünung
Zur Eingrünung sind auf der Westseite des Sportplatzgeländes standortheimische Laubbäume aus nachstehender Liste zu verwenden:

- Standortgerechte Einzelbäume, Pflanzqualität: Hochstamm StU 20-22cm, 3xv.m.B.,
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Bauabschnitts zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

2.2 Baumsicherung

Alle Bäume sind mit unbehandelten Holzpfählen in Form eines Zwei- oder Dreibecks zu sichern.

2.3 Pflege der Bäume

Die Neuanpflanzung von Bäumen ist zu pflegen, bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall durch Bäume gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Bäume sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf der Fläche mit der Flurstück-Nr. 1024, Gemarkung Oberteisendorf, Gemeinde Teisendorf, mit einer Größe von 1.632 m² festgesetzt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht vom 02.12.2024 behandelt. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine mäßig artenreiche Feuchtwiese angelegt.

D) Textliche Hinweise

1. Altlasten

Der aktuelle Informationsstand zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Berchtesgadener Land eingeholt werden.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

2. Kampfmittel

Bei der Aufdeckung von Kampfmitteln ist der Markt Teisendorf umgehend zu informieren. Jegliche Arbeiten sind umgehend einzustellen.

3. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Flächen ist innerhalb der jeweiligen Parzelle durch die Grundstückseigentümer selbst zu gewährleisten.

3.1 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. 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 flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

3.2 Das ankommende Regenwasser kann z. B. zur Grünflächenbewässerung oder WC-Spülung genutzt werden. 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.

3.3 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

3.4 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

3.5 Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen §37 WHG zu berücksichtigen.

4. Abwasser

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden.

5. Denkmalschutzgesetz

Art. 8 Abs. 1

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Gutachten

Die Untersuchungen zum Bebauungsplan "Sportgelände Oberteisendorf" im Markt Teisendorf sind Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung. Dies sind der Schalltechnische Bericht (vom 24.05.2024) und der Umweltbericht (vom 13.12.2024).

Präambel

Der Markt Teisendorf erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 24.07.2023, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023, und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2023, diesen Bebauungsplan als Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Privatzufahrt
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- GR 500 zulässige Grundfläche als Höchstgrenze gem. § 19 BauNVO (z.B. 500)
- WH 6,0 Maß der seitlichen Wandhöhe als Höchstgrenze in m (z.B. 6,0)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung Landwirtschaft
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität, Mobilfunkanlage
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Zweckbestimmung Stellplätze

GRÜNORDNUNG

- Laubbaum zu erhalten
- Laubbaum zu pflanzen

B) Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Haupt-/Nebengebäude
- bestehende Flurstückgrenze
- 466/2 Flurnummer (z.B. 466/2)
- Maßangabe in Metern (z.B. 6 m)
- Einzeichnung der Sportanlagen (z.B. Spielfeld)
- Flutlichtmasten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne
- Erweiterungsmöglichkeit als Privatweg

C) Textliche Festsetzungen

1. Bebauung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Fläche für Sportanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Freisportanlagen und Sportplätze
- Vereinsgebäude mit Turnhalle, Umkleiden, Aufenthaltsraum, Kiosk für den Spielbetrieb
- Tribünen und Sitzgelegenheiten
- Gerätehütten
- Nebenanlagen wie Ballfangnetze, Zaunanlagen, Anzeigetafeln
- Bandenwerbung
- Beleuchtungsanlagen
- Fahrradstellplätze und Zufahrten
- Nutzungen von sonstigen Bildungs-, sozialen und kulturelle Zwecken

Im Plangebiet ist eine Mobilfunkanlage als gewerbliche Hauptanlage allgemein zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstmaße der zulässigen Grundfläche (GR) sind im Planteil je Baufenster festgesetzt.

1.3 Höhenfestlegung

Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe (WH) ist im Planteil festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Wandhöhe bis zum oberen Abschluss der Außenwand (z.B. Attika) zu messen. Für die Mobilfunkanlage wird eine maximale Höhe von 30 m festgesetzt.

1.4 Abstände

Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO festgesetzt.

1.5 Dachgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer sowie Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung wird für geneigte Dächer mit maximal 25 ° festgesetzt. Bei Flachdächern ist eine Dachneigung bis 5 ° zulässig.

1.6 Fassadengestaltung

Die Fassaden inkl. Tür- und Fensteröffnungen sind ortsüblich zu gestalten. Grelle Farben sind nicht zugelassen.

1.7 Stellplätze

Stellplätze sind nur in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Für die Stellplätze ist nur eine Teilversiegelung in Form von wassergebundener Decke, Kies oder Schotterterrassen zulässig. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muss jederzeit gewährleistet sein. Die Anzahl der Stellplätze ist in der Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegt.

1.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Dachhaut nicht überschreiten. An Vereinsgebäuden sind Vereinseembleme mit einer maximalen Fläche von 2 m² je Fassade zulässig. Bandenwerbung (umlaufende Bande des Sportplatzes) ist in einer Höhe bis 1,20 m zulässig. Dabei darf nur die jeweils zum Sportplatz/Trainingsplatz ausgerichtete Seite mit Bandenwerbung versehen werden. Leuchtende Werbeanlagen, Fahnenmasten und Werbung auf Dächern sind unzulässig. Es dürfen keine Beeinträchtigungen für angrenzende Flurstücke oder für den Straßenverkehr ausgehen.

Markt Teisendorf

Landkreis Berchtesgadener Land



Bebauungsplan

„Sportgelände Oberteisendorf“

für die Grundstücke Fl.-Nrn. 463/8, 465, 466, 466/1 u. 466/2 und Teilflächen von 436, 463 u. 464 Gemarkung Oberteisendorf

Aufstellung im Verfahren nach § 30 BauGB

Lageplan: M=1:1.000

Fassung: 13.01.2025

Planung:

STALLER
INGENIEURBÜRO

Staller GmbH
Maxplatz 9
D-83278 Traunstein
T + 49 861 909930-0
F + 49 861 909930-29
E info@ib-staller.de
I www.ib-staller.de

Grünordnung:



die-grille
Landschaftsarchitekten
Stadtberg 2
D-83410 Laufen
T + 49 8682 955450
E krauss@die-grille.net
I die-grille.net