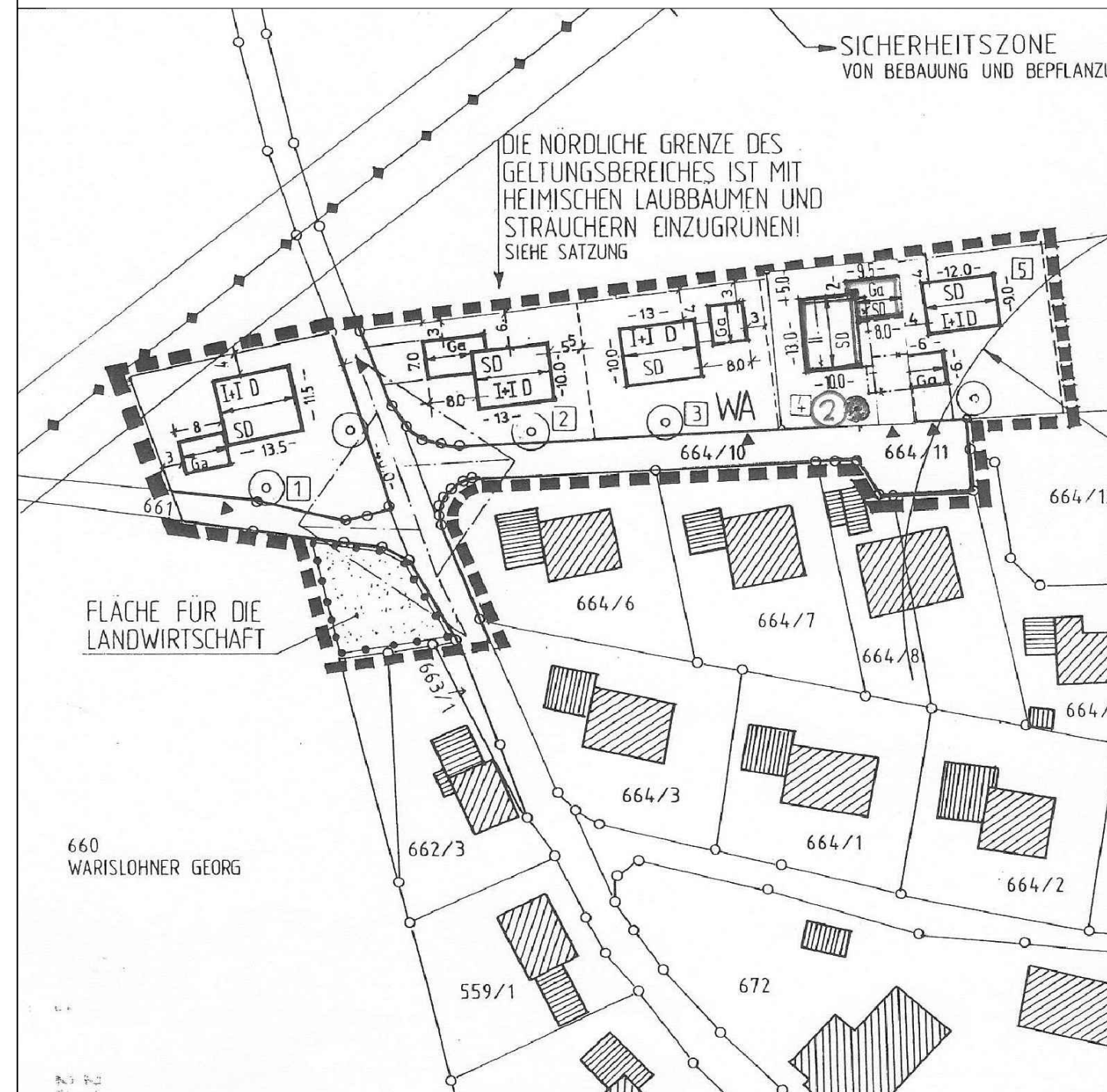


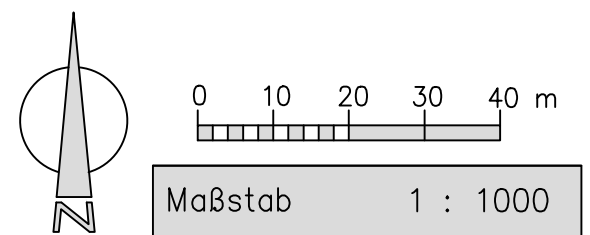
MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN
"MEHRING - NORD"



MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGSPLAN
"MEHRING - NORD"
3. ÄNDERUNG



Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt gemäß der § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
II	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
0,27	GRUNDFLÄCHENZAHL
0,43	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
WH=5,30 m	MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE
FB 542,70 NN	MAX. HÖHE DER FERTIGEN FUSSBODENoberKANTE IM UNTERSTEN VOLLGESCHOSS ÜBER NORMALNULL, z.B. 542,70
[Symbol]	BAUGRENZE
[Symbol]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
[Symbol]	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
[Symbol]	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
[Symbol]	ZWINGENDE FIRSTRICHTUNG
[Symbol]	GRUNDSTÜCKSEINFAHRT
[Symbol]	ZU PFLANZENDER STANDORTHEIMISCHER LAUB- ODER OBSTBAUM
[Symbol]	ZU PFLANZENDER STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER
[Symbol]	FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK
[Symbol]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG
[Symbol]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANES
[Symbol]	MASSZAHLEN IN METER, z.B. 3 m

B) ZEICHNERISCHE HINWEISE

[Symbol]	BESTEHENDES GEBÄUDE
[Symbol]	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
[Symbol]	VORSCHLAG FÜR SITUIERUNG DES GEBÄUDES
[Symbol]	VORSCHLAG FÜR NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
660/1	FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 660/1
[Symbol]	FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. 6
[Symbol]	BISHERIGE GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
D 542,42 NN	HÖHE BESTEHENDER KANALDECKEL ÜBER NORMALNULL, z.B. 542,42
542,29 NN	HÖHE BESTEHENDES GELÄNDE ÜBER NORMALNULL, z.B. 542,29
[Symbol]	GERÄUSCHBELASTETE FASSADEN (SCHIENENVERKEHRSLÄRM)
620m²	UNGEFÄHRE GRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die seitliche Wandhöhe darf 5,30 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für dieses Maß gelten die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- Immissionsschutz
 - An den innerhalb des Erweiterungs-/Änderungsbereiches des Plangebietes zu errichtenden Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen sind umfassende passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren.
 - An den geplanten Gebäuden sind lärmgeschützte Grundrissanordnungen vorzusehen, wobei an den jeweiligen vom Schienenverkehrslärm beaufschlagten Fassaden keine (zu öffnenden) Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Allgemeinen und Schlaf- und Kinderzimmern im Speziellen anzuordnen sind.
 - Wo eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind unter Berücksichtigung der wirksamen Eigenabschirmung der Gebäude zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht in Richtung des Verlaufs der Bahnstrecke (d.h. in Richtung Süden und Westen) anzuordnen. Darüber hinaus sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, diese Fenster mit schalldämmter Lüftungseinrichtung auszustatten. Ausführungsbeispiele hierzu können z.B. der Richtlinie VDI 2719 entnommen werden.
 - Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an den innerhalb des Erweiterungs-/Änderungsbereiches zuerrichtenden Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des "maßgeblichen Außenlämppegels" = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Beim Nachweis des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaß der Außenbauteile sind die o.a. schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen. Für die im Erweiterungs-/Änderungsbereich des Plangebietes zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind entsprechend der Darstellung in Anhang 4 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 04.08.2015 die Lärmpegelbereiche V und VI anzusetzen.

3. **Grünordnung**
Die Bauparzellen sind im Süden und Westen entsprechend der Plandarstellung mit standortheimischen Gehölzen nachstehender Liste einzuzüchten.

Gehölzartenliste:

Großkronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Vogelkirsche (Prunus avium)	Kleinkronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen Feld-Ahorn (Acer campestre) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Hainbuche (Carpinus betulus) Eberesche (Sorbus aucuparia)	Sträucher: Mindestpflanzqualität: 60-100 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen Roter Hartriegel (Cornus sanguineum) Hasel (Corylus avellana) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Liguster (Ligustrum vulgare) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Schlehe (Prunus spinosa) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Berberitze (Berberis vulgaris) Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis) Heimische Wildrosen (Rosa spec.)
--	--	--

Obstbäume: widerstandsfähige regionaltypische Sorten

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "MEHRING - NORD".

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

- Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom die Änderung des Bebauungsplanes 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

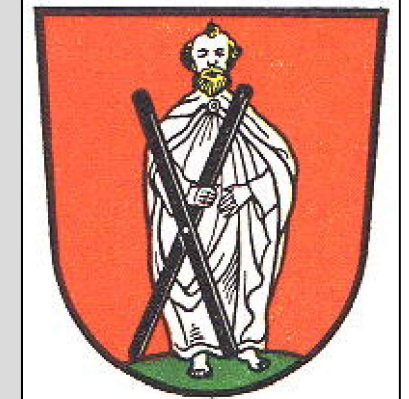
- Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. am gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGSPLAN
"MEHRING - NORD"
3. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSKARTE MARKT TEISENDORF



DER PLANFERTIGER:
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN
ALTE REICHENHALLERSTRASSE 32 1/2 | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

07.09.2015