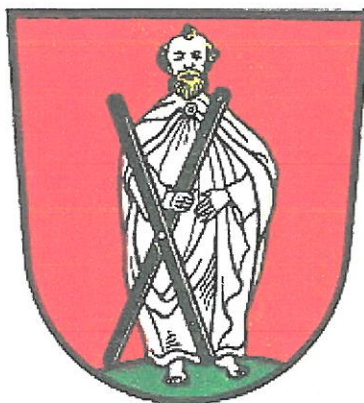


MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET „ NEUKIRCHEN - SCHNECK “ SATZUNGSTEXT

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE



17.04.2013

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen:

Parzelle	max. Grundfläche von Hauptgebäuden in m²	max. Grundfläche von Garagen, Carport und Nebengebäuden in m²	max. Anteil der Grundstücksfläche, der durch bauliche Anlagen sowie durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überdeckt bzw. unterbaut werden darf
1	630	370	0,8
2	272	140	0,4

3. Abstandsflächen

Die nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten. Abweichungen von diesen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden nicht getroffen.

4. Dächer

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung bis 23° zulässig. Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem Dacheindeckungsmaterial einzudecken.

5. Zahl der Wohneinheiten

Parz. 1 max. 14 Wohneinheiten
Parz. 2 max. 2 Wohneinheiten

6. KFZ-Stellplätze

Pro Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken mindestens 2 KFZ-Stellplätze oder Garagen-/Carportplätze zu errichten.

7. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

8. Grünordnung

8.1. Bepflanzung

Im Norden bzw. Nordosten des Baugebietes ist der vorhandene Pflanzstreifen beizubehalten. Ersatzpflanzungen bzw. Gehölzaustausch sind zulässig. Hierbei sind standortheimische Laubbäume (z.B. Bergahorn oder Linde) zu verwenden.

8.2. Flächenbefestigung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden.

8.3. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit als möglich breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden zu bevorzugen; dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen.

9. Immissionsschutz

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an den innerhalb des Plangebietes einer Nutzungsänderung zuzuführenden bzw. neu zu errichtenden Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten.

Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für Gebäude im Planbereich mit schutzbedürftigen Nutzungen sind entsprechend der Darstellung in Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH die Lärmpegelbereiche I und II anzusetzen.

Das Gutachten vom 08.02.2013 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet mit derzeit bereits relativ hohem Versiegelungsgrad handelt, besteht infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Ausgleichsbedarf.

3. Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

Teisendorf, 17.04.2013
Markt Teisendorf

.....
Franz Schießl
Erster Bürgermeister

