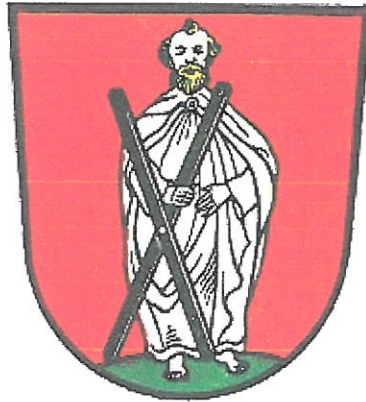


MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN

„ OBERWURZEN II “

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



22.05.2013

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

2.1. Vollgeschosse

Im Baugebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

2.2. Grundflächen

Parzelle	max. Grundfläche von Hauptgebäuden (max. zweigeschossig) in m²	max. Grundfläche von erdgeschossigen Anbauten wie z.B. Wintergärten 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 in %
1 - 8, 11 - 17, 19 - 26 30 - 34	125	15	50	40
18, 28 35 - 40	125	15	50	35
9, 10, 27, 29	180	15	2 x 50	52

2.3. Seitliche Wandhöhe

Einzel- oder Doppelhäuser: max. 6,20 m,
mind. 4,20 m

Garagen und Nebengebäude. max. 3,0 m im Mittel

Als seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude gilt das Maß von fertiger Fußbodenoberkante im untersten Vollgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante des Dachsparrens an der Traufseite.

Die fertige Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses darf im Bereich der

Parzellen 1, 2, 5, 8, 39, 40 maximal 0,60 m,

Parzellen 3, 4, 9-38 maximal 0,50 m,

über dem natürlichen Gelände liegen. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen. Maßgeb-

lich für die Ermittlung der natürlichen Geländehöhe sind die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenlinien.

Für die Parzellen 6 und 7 ist die Höheneinbindung der Gebäude in das Gelände in Abstimmung mit der Gemeinde (Schnurgerüstabnahme) festzulegen.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen sind auf der Rohdecke des obersten Vollgeschoßes nur Fußpfetten mit einem Gesamtmaß von maximal 0,40 m zulässig.

Bei Garagen gilt als die mittlere seitliche Wandhöhe das gemittelte Maß vom natürlichen Gelände bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Im Freistellungsantrag bzw. dem Bauantrag ist die Einhaltung der festgesetzten Höhen durch Geländeschnitte nachzuweisen.

3. Abstandsflächen

Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen ist anzuwenden.

Der im Norden des Baugebietes festgesetzte Entwässerungsgraben ist bei der Ermittlung der Abstandsflächen der Gebäude in voller Breite in das jeweilige Grundstück einzubeziehen, unabhängig davon, ob er mit dem Grundstück erworben wird oder im Eigentum der Gemeinde verbleibt.

4. Bauform

Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper vorzusehen. Erker und erdgeschossige Anbauten wie z.B. Wintergärten sind in von Satz 1 abweichender Bauform zulässig.

Doppelhäuser sind profilgleich mit einheitlicher Firsthöhe und Dachneigung zu errichten.

5. Dächer

Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Neigung von 22°- 30° zulässig. Für Gebäude mit solarthermischer Nutzung zur Heizungsunterstützung mit mehr als 50 % solarem Deckungsgrad können nach Abstimmung mit dem Markt Teisendorf und dem Landratsamt Berchtesgadener Land Ausnahmen zugelassen werden.

Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem Dacheindeckungsmaterial einzudecken.

Dachgauben und Quergiebel sind ab einer Neigung von 28° und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der Hauptfirst muss mindestens 50 cm über dem Ansatz der Gaube oder des Quergiebels liegen. Die Dachneigung der Gaube oder des Quergiebels darf maximal 5° steiler als das Hauptdach sein.

6. Zahl der Wohneinheiten

Einzelhaus: max. 2 Wohneinheiten

Doppelhaushälfte: max. 1 Wohneinheit.

7. Garagen und Nebengebäude

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte darf ein Garagengebäude oder Carport oder eine Kombination aus beidem innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Der zufahrtsseitige Abstand der Garage/Carport zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen.

Zulässige Grundfläche für Garagen/Carport siehe Ziff. 2.2, seitliche Wandhöhe siehe Ziff. 2.3.

Auf den Bauflächen 1, 2, 4, 5, 11, 13, 30 und 31 sind die Garagen giebelständig, profilgleich an der im Baufenster liegenden Nachbargrenze zu errichten. Auf den Bauflächen 7, 8, 9, 10, 22 - 29, 35 und 36 sind die Garagen entweder giebelständig, profilgleich an der Nachbargrenze zu errichten oder andernfalls ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

8. Untergeordnete Nebenanlagen

Je Bauparzelle ist eine Nebenanlage in Sinne von § 14 BauNVO bis max. 15 m² Grundfläche und max. 3 m Wandhöhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Baugebietes bzw. des Baugebietes Oberwurzen I ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Im Bereich der vorgesehenen Ortsrandeingrünung ist zu den Grundstücksgrenzen zum Außenbereich ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

9. KFZ-Stellplätze

Pro Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken mindestens 2 KFZ-Stellplätze oder Garagenplätze zu errichten.

10. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

11. Sichtdreieck

Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante um nicht mehr als 0,80 m überragen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitenden Anlagen errichtet, noch Gegenstände gelagert oder abgestellt werden.

12. Immissionsschutz

Im Bereich der Bauflächen Nr. 17 – 20 und 33 – 38 werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß Richtlinien für Lärmschutz an Straßen von 49 dB(A) nachts nach Berechnungen der Autobahndirektion (Datum 15.06.2006) um maximal 1 dB(A) überschritten. Dies ist bei der Bebauung dieser Grundstücke durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, grundrissorientierte Planung) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Bereich der Parzellen 6 und 7 sind die Wohnungsgrundrisse der Hauptgebäude so zu gestalten, dass innerhalb der im Plan gekennzeichneten Lärmeinwirkungsgebiete, bei denen der im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nachtimmissionsrichtwert von 40 d(B)A gegebenenfalls überschritten wird, keine Außenwandöffnungen zu liegen kommen, die notwendig sind, um Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zu belüften. D.h. sofern in den gekennzeichneten Bereichen Gebäude mit Aufenthaltsräumen angeordnet werden, dürfen diese nur mit ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern, die nicht zu öffnen sind (Festverglasungen) ausgestattet werden und müssen eine schallgedämmte Belüftungsführung aufweisen, die eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglicht.

13. Grünordnung

13.1 Pflanzmaßnahmen

Im Bereich des nördlichen, westlichen und südlichen Ortsrandes ist zur Eingrünung des Baugebietes eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und

vereinzelt eingestreuten Laubbäumen durchzuführen. Entlang des Straßenraumes sind entsprechend der Planzeichnung standortheimische Laubbäume vorzusehen. Eine Änderung des Standortes ist zulässig. Die Gärten der innenliegenden Baugrundstücke sind mit heimischen Gehölzen zu begrünen.

Insgesamt ist im pro Bauparzelle je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bei allen Pflanzungen sind vorwiegend standortheimische Gehölze der Pflanzliste (Ziff. 12.6) zu verwenden. Art und Standort von Bäumen ist so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Bei beschränktem Raumangebot sind daher kleinkronige bzw. kleiner bleibende Sorten oder Obstbäume zu bevorzugen. Bei besonders beengten Situationen können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher zum Einsatz kommen.

13.2. Flächenbefestigung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Garagenzufahrten und KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

13.3. Boden

Im Zuge der Baumaßnahme ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

13.4. Niederschlagswasser

Der im Norden und Westen des Baugebietes festgesetzte Entwässerungsgraben dient insbesondere der Ableitung des am Hang ankommenden Oberflächenwassers und ist dauerhaft zu erhalten. Der im Norden vorgelagerte Damm verhindert das Eindringen des Wassers in die Grundstücksflächen und ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Eine Bepflanzung des Dammes ist zulässig. Veränderungen des Dammes (z.B. durch zusätzliche Errichtung von Stützmauer) sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Das Oberflächenwassers ist in dem im Südwesten des Baugebietes zu erstellendem Sickerbecken schadlos zu versickern. Sofern das Baugebiet in Bauabschnitten realisiert wird, ist eine vorübergehende oberflächliche Versickerung über die Mutterbodenschicht des noch nicht erschlossenen Baugebietes zulässig.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Erschließungsstraßen erfolgt über Sickerschächte, denen Absetzschächte mit zusätzlichen Einbauten für den Rückhalt von Leitflüssigkeiten vorzuschalten sind. Die Absetzschächte sind bei Bedarf regelmäßig durch den Markt Teisendorf zu reinigen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der einzelnen Gebäude erfolgt nach dem Grundsatz der NWFreiV auf Verantwortung der jeweiligen Grundstücksbesitzer. Eine Ausleitung des Niederschlagswassers auf die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig. Um die Versickerungsspitzen im Baugebiet zu vergleichmäßigen sind auf den Privatgrundstücken zwingend Regenwasserzystemen zu errichten.

13.5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1 m aufweisen und sind, sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sockellos zu errichten (Tierwanderung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.

13.6. Geländeänderungen, Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Abweichung von mehr als 0,60 m vom natürlichen Geländeverlauf sind unzulässig. Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 0,60 m aufweisen und sind aus Natursteinmaterial herzustellen. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können auf den Parzellen 6, und 7 gegebenenfalls größere Höhen zugelassen werden.

13.7. Gehölzartenliste

Großkronige Laubbäume (nur bei ausreichendem Raumangebot, unter Beachtung der Verschattung)
Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B.

Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Kleinkronige Laubbäume

Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B.

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Obstbäume: widerstandsfähige, regionaltypische Sorten

Sträucher.

Pflanzqualifikation: 60-100 cm

Verpflanzte Sträucher, Mindesttriebanzahl 5 Triebe

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Heimische Wildrosen (Rosa spec.)

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. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

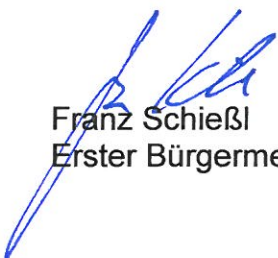
3. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird für Eingriffs- und Ausgleichsregelung das vereinfachte Vorgehen angewandt. Es besteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.

4. Wild abfließendes Oberflächenwasser

Der Markt Teisendorf hat im Rahmen der Erschließung des Baugebietes durch die Anlage eines Entwässerungsgrabens mit Damm Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächen- und Schichtwasser getroffen. Ein absoluter Schutz, insbesondere bei extremen Regenereignissen ist jedoch nicht möglich. Es wird den Grundeigentümern empfohlen, im Rahmen der Bebauung ihres Grundstückes ggf. weitere Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Teisendorf, 22.05.2013
Markt Teisendorf


Franz Schießl
Erster Bürgermeister

