



---

**37. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "OBERTEISENDORF SÜDOST I"**

Gemeinde Teisendorf \*\* Landkreis Berchtesgadener Land

---

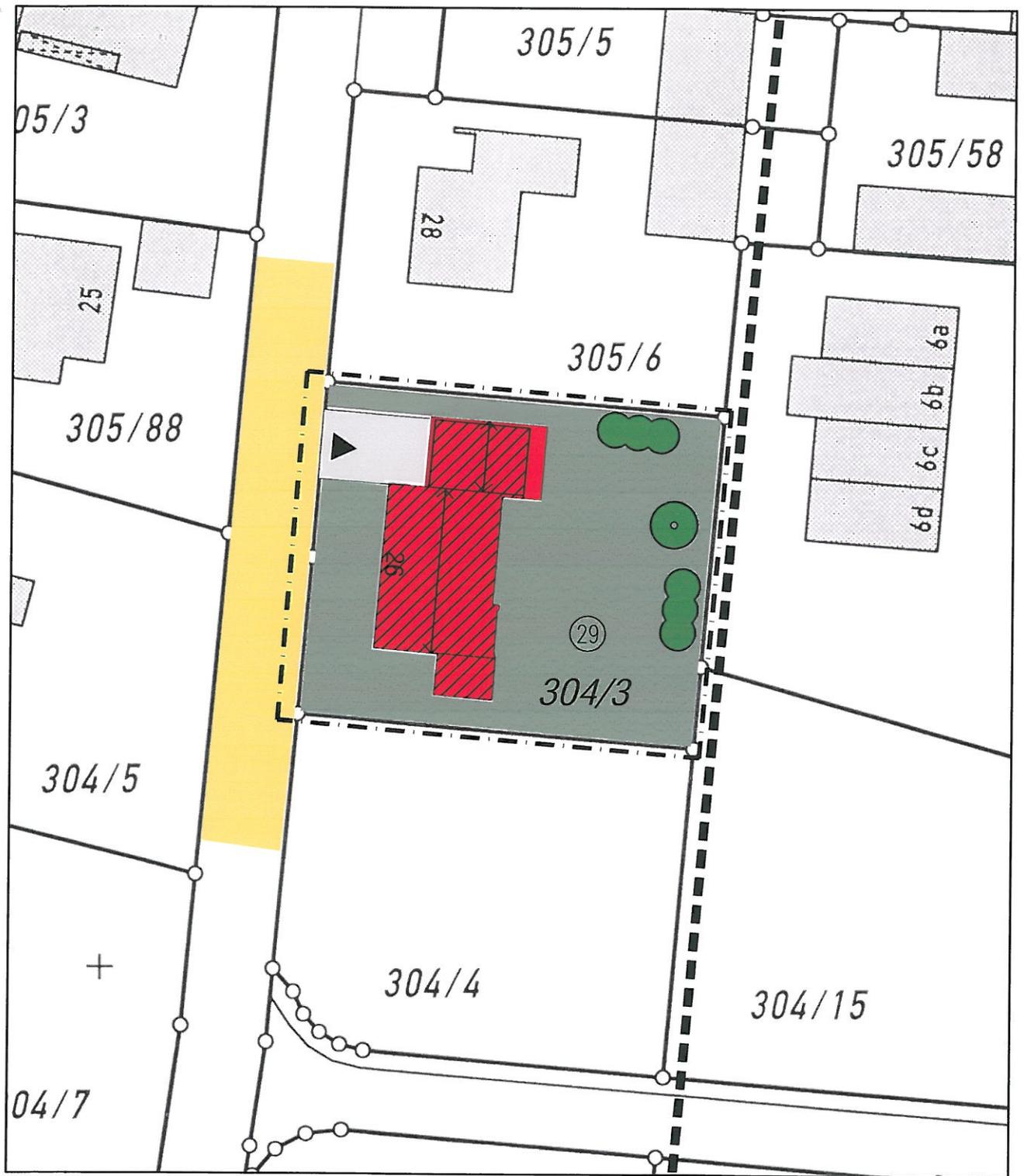
**1.0 BEGRÜNDUNG**

- 1.1 Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt für die Parzelle Nr. 29 in Oberteisendorf, Raschenbergstrasse 26 den Bebauungsplan zu ändern.  
(Beschluß vom 4.4.02.) Der Bereich ist im Bebauungsplan "Oberteisendorf Südost I" als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Die geplante Änderung betrifft die bisher für Garagen ausgewiesene Fläche.  
Diese Fläche soll erdgeschoßig weiterhin für Garagen genutzt werden; im Obergeschoß ist eine Wohnnutzung vorgesehen.
- 1.3 Der dringende Wohnbedarf der Gemeinde Teisendorf und der Wunsch der Gemeinde bestehende Baugebiete zu verdichten um die Ausweisung neuer Bauflächen auf der grünen Wiese so gering wie möglich zu halten, unterstützt die Entscheidung **für** diese Bebauungsplanänderung.
- 1.4 Die geplante Bebauung umfaßt die geringfügige Erweiterung der bebauten Fläche sowie die zusätzliche Aufstockung.  
Die bereits bestehende Garage wird auf bis zu 2,25 m an die nördliche Grundstücksgrenze hin erweitert.  
Da es nicht sinnvoll erscheint, mit dem zur Verbesserung der Wohnverhältnisse notwendigen Obergeschoß zurückzuspringen, ist es vertretbar, die Abstandsflächen auf dem Grundrück des Antragstellers auf 2,25 m zu verkürzen.  
Der betroffene Nachbar hat dem Grenzabstandabstand von 2,25 m mit der erforderlichen Abstandsflächenübernahmeerklärung am 20.02.2002 zugestimmt.  
Die Größe des Grundstückes beträgt ca. 958 qm.  
Die tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ) nach der Erweiterung beträgt 0,23 (zulässig 0,40).  
Die tatsächliche Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt nach der Erweiterung 0,45 (zulässig 0,70).

- 1.6 Umweltschützende Belange - Grünordnung - Ausgleichsmaßnahmen  
Die zusätzlich zu bebauende Fläche ist zur Zeit als Hausgarten (Rasen) genutzt.  
Als Ausgleich für diese Fläche wurde die Neupflanzung von Sträuchern sowie mindestens eines hochstämmigen Obstbaumes in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Zur weiteren Minderung des Eingriffes in die Natur durch die Bebauung werden die Garagenzufahrt und der Zugang mit wasser-durchlässigen Belägen versehen.  
Aufgrund des Ergebnisses der beigefügten Checkliste zum vereinfachten Verfahren nach den Richtlinien zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und der in der Ortsabrundung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zusätzliche Ausgleichsflächen nicht erforderlich. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB.
- 1.7 Erschließung  
Das Grundstück ist über die öffentliche Gemeindestrasse Raschenbergstrasse - erschlossen.
- 1.8 Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an den Zweckverband Surgruppe sichergestellt.
- 1.9 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalsisation.
- 2.0 Die Oberflächenwässer werden wie bisher entsorgt.
- 2.1 Kosten der Erschließung: Keine
- 2.2 Die Verwirklichung der Planung ist für das Jahr 2002 vorgesehen.

Teisendorf, den 10.04.2002/Geändert 23.05.2002

  
.....  
1. Bürgermeister



OBERTEISENDORF-SÜDOST I  
 ÄNDERUNG 23.05.2002

- BEBAUTE FLÄCHE
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE WASSERDURCHLÄSSIG
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE



HEINZ FRITSCHÉ \* FREIER ARCHITEKT  
 HOCHFELLENSTR. 25 \* 83317 TEISENDORF/RÜCKSTETTEN  
 TELEFON 08666/9857-0 \* FAX 08666/985716  
*Heinz Fritsche*  
 TEISENDORF, DEN 23.05.2002