



MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

38. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "OBERTEISENDORF SÜDOST I"

Gemeinde Teisendorf ** Landkreis Berchtesgadener Land

1.0 BEGRÜNDUNG

- 1.1 Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt für die Parzelle Nr. 33 in Oberteisendorf, Raschenbergstrasse 18 den Bebauungsplan zu ändern.
(Beschluß vom 28.11.02) Der Bereich ist im Bebauungsplan "Oberteisendorf Südost I" als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Die geplante Änderung betrifft die bisher für das Wohngebäude und die Garagen ausgewiesene Fläche.
Die Baugrenzen für das Wohnhaus sollen nach Westen um 4,50 m erweitert werden, um eine Vergrößerung der Wohnfläche zu ermöglichen.
Die für die Garagen vorgesehene Fläche wird an die Ostseite des Grundstückes verlagert.
- 1.3 Die geplante Bebauung umfaßt die geringfügige Erweiterung der bebauten Fläche sowie eine Höherlegung des Dachstuhles bis zu einer Wandhöhe von 4,35 m.
Auf § 9 Nr.5 der 27. Änderungssatzung vom 27.09.1994 zur zulässigen Höhenentwicklung des Gebäudes wird verwiesen.
Die bereits bestehende Garage wird abgebrochen und an der östlichen Grundstücksgröße neu errichtet.
Die Größe des Grundstückes beträgt ca. 1 080 qm.
Die tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ) nach der Erweiterung beträgt 0,17 (zulässig 0,40).
Die tatsächliche Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt nach der Erweiterung 0,31 (zulässig 0,70).
- 1.4 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.
- 1.5 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 sind zusätzliche Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

1.6 Erschließung

Das Grundstück ist über die öffentliche Ortsstrasse „Raschenbergstrasse“ erschlossen.

1.8 Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an den Zweckverband Surgruppe sichergestellt.

1.9 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalsisation.

2.0 Die Oberflächenwässer werden wie bisher versickert.

2.1 Kosten der Erschließung: Keine

2.2 Die Verwirklichung der Planung ist für das Jahr 2003 vorgesehen.

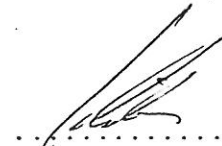
Teisendorf, den 20.01.2003

Der Planfertiger:



HEINZ FRITSCHE * FREIER ARCHITEKT
Hochfellnstr. 25 * 83317 Teisendorf

Teisendorf, den **28. Jan. 2003**



.....
1. Bürgermeister

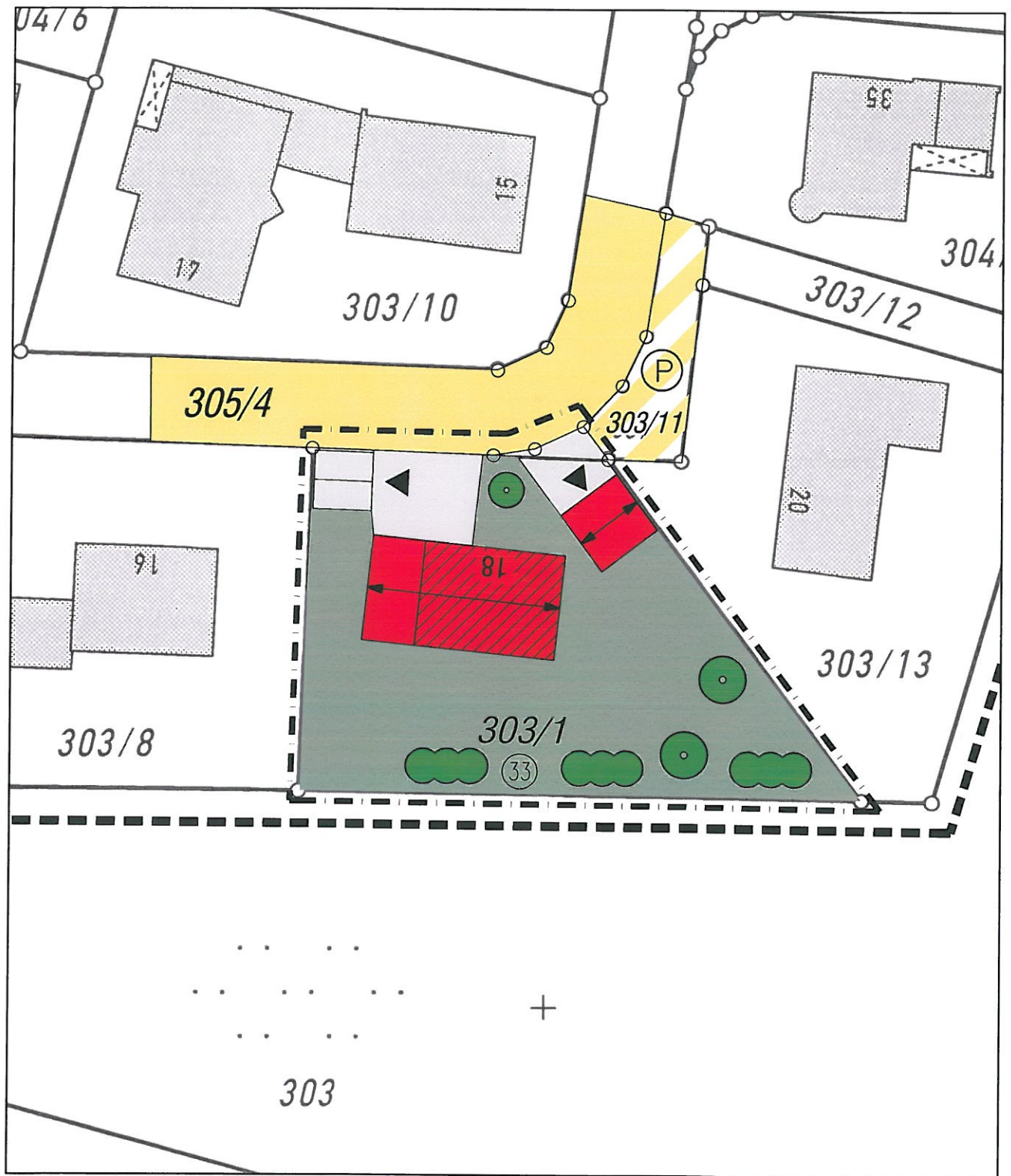
Geändert: 27.02.2003

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>0. Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p> <p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.</p> <p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: </p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: siehe Begründung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: siehe Begründung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: </p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: </p>
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>0. Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p> <p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.</p> <p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: </p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: siehe Begründung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: siehe Begründung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: </p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: </p>
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	



OBERTEISENDORF-SÜDOST I
 ÄNDERUNG 20.01.2003

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



HEINZ FRITSCHÉ * FREIER ARCHITEKT
 HOCHFELLNSTR. 25 * 83317 TEISENDORF/RÜCKSTETTEN
 TELEFON 08666/9857-0 * FAX 08666/985716

TEISENDORF, DEN 20.01.2003
 GEÄNDERT: 25.02.2003

