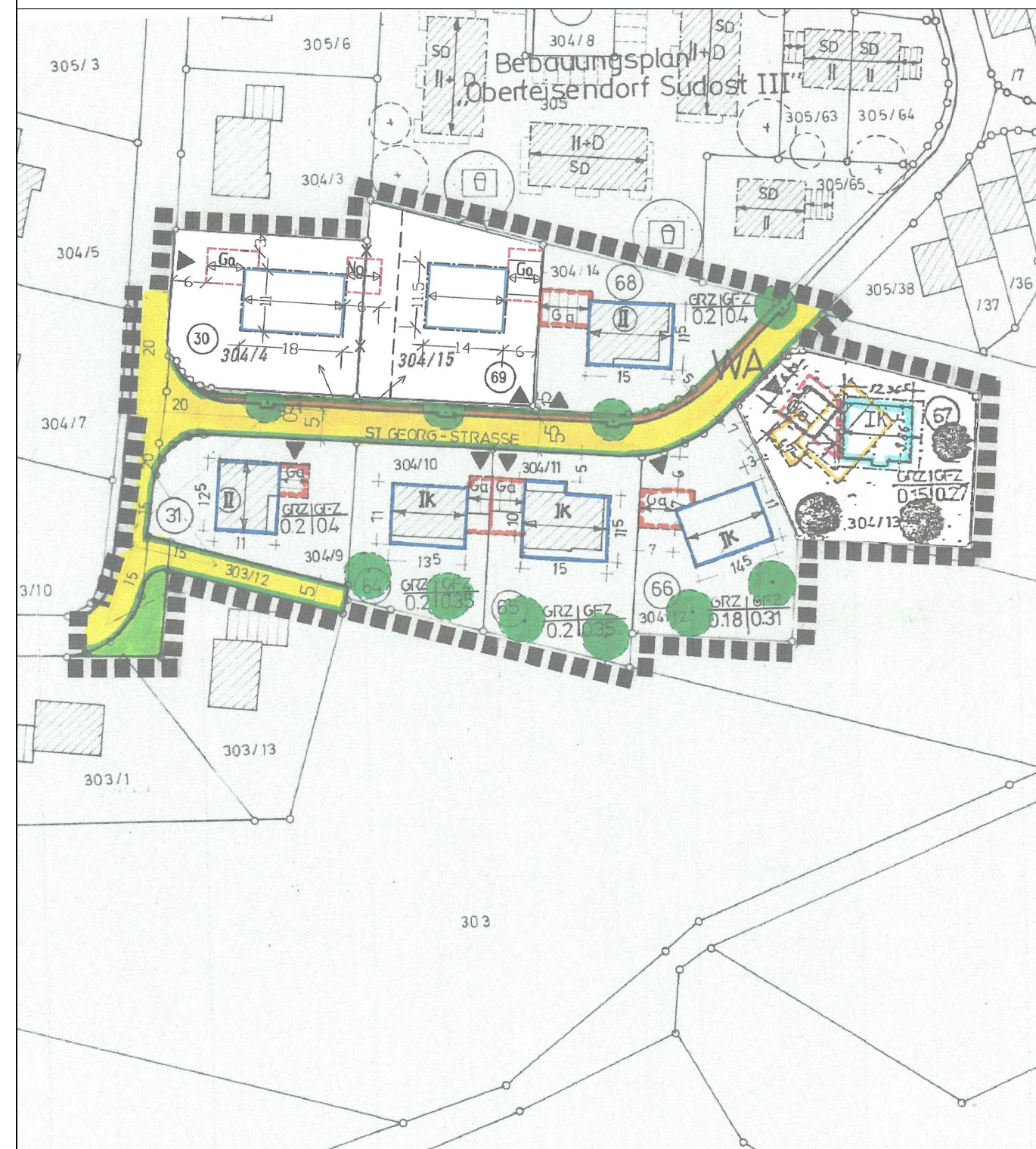
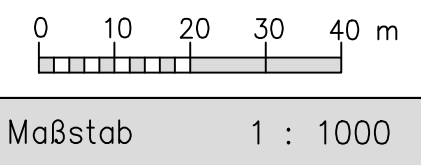
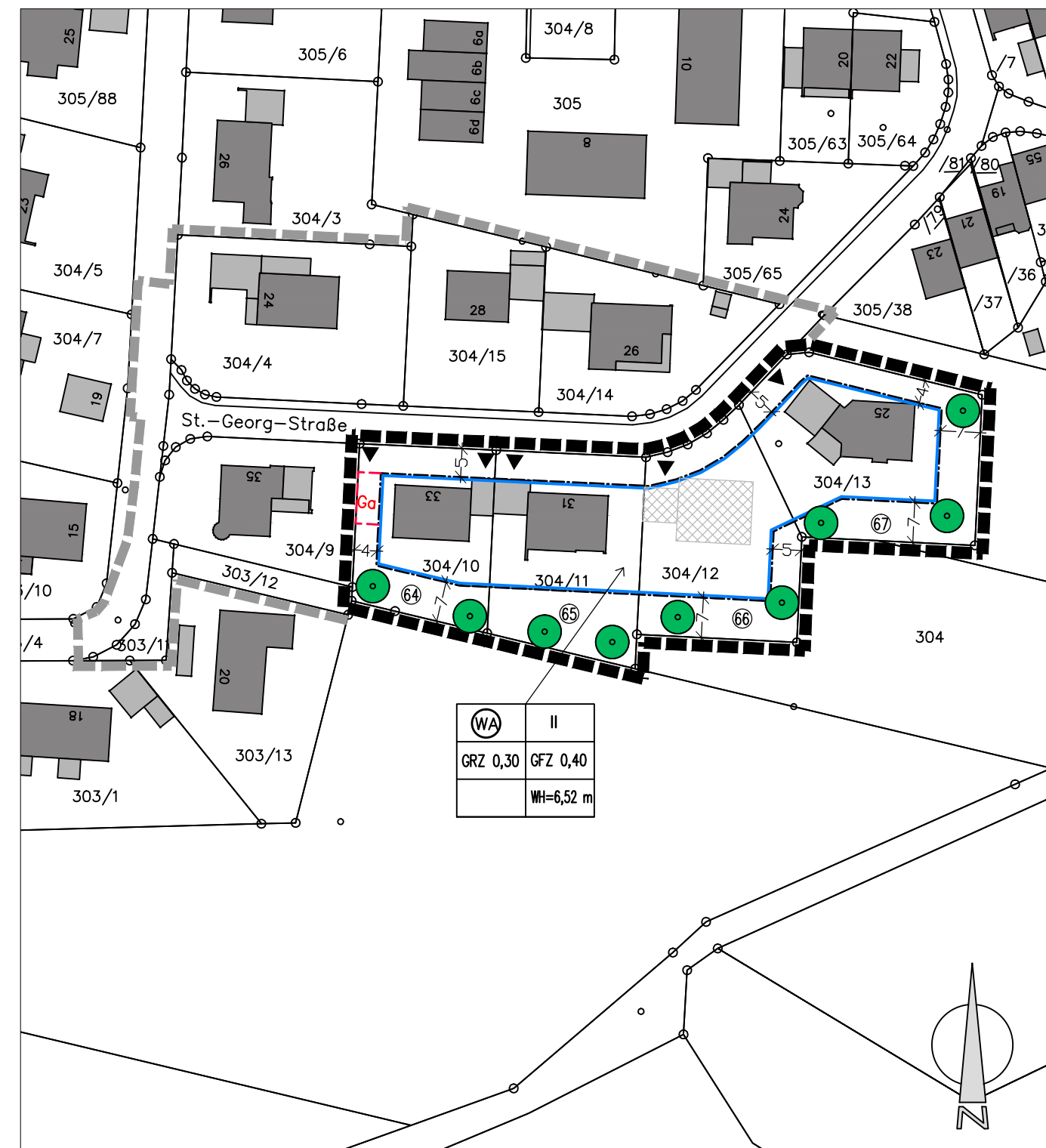


**MARKT TEISENDORF**  
 LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND  
**BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN**  
**"OBERTEISENDORF - SÜDOST II"**



**MARKT TEISENDORF**  
 LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"OBERTEISENDORF - SÜDOST II" - 3. ÄNDERUNG**



Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt gemäß der  
 § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (zuletzt geändert am 08.08.2020)  
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (zuletzt geändert am 24.07.2020)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 21.11.2017  
 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (zuletzt geändert am 24.07.2019)  
 diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

**A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	MAXIMAL ZULÄSSIGE SEITLICHE WANDHÖHE IN METERN
	BAUGRENZE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
	ZU PFLANZENDER STANDORTHEIMISCHER LAUBBAUM
	MASSZAHLEN IN METERN, z.B. 4 m
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ZEICHNERISCHEN ÄNDERUNG

**B) ZEICHNERISCHE HINWEISE**

	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 304/10
	BESTEHENDES GEBÄUDE
	FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. 64
	VORSCHLAG FÜR SITUIERUNG DES GEBÄUDES
	GRUNDSTÜCKSEINFAHRT
	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES

**C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Abweichend von § 3 Pkt.2. der bestehenden Satzung sind im Bereich der Parzellen 66 und 67 pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- Die in der bestehenden Satzung unter § 6 (Stellung der baulichen Anlagen) und § 10 Pkt. 7. Satz 3 (Kniestockhöhe) getroffene Festsetzungen entfallen für den Änderungsbereich.
- Entsprechend § 10 Pkt. 5 der bestehenden Satzung gilt als Wandhöhe unverändert das Maß von der natürlichen od. festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 2008 sind einzuhalten.

**D) TEXTLICHE HINWEISE**

- Landwirtschaftliche Immissionen**  
 Von der Landwirtschaft 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.

- 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).

- Niederschlagswasser**
  - Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
  - Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
  - Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

- Es wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

- Starkniederschläge**  
 Bei Starkregeneignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

- Regenwassernutzung**  
 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasser dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

- Altlasten und altlastenverdächtige Flächen**  
 Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen. Darüber hinaus besteht für die Grundstückseigentümer und alle die auf den Grundstücken Verrichtungen vornehmen die Pflicht, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Boden- veränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

- Leitungen**  
 Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen.  
 Bei Baumpflanzungen ist ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Oberteisendorf - Südost II".

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am 17.08.2020 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27.10.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis 17.12.2020 öffentlich ausgelegt.

- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.10.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.11.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Teisendorf, den 19.01.2021  
 MARKT TEISENDORF  
 .....  
 Thomas Gasser  
 Erster Bürgermeister

- Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 18.01.2021 die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den 19.01.2021  
 MARKT TEISENDORF  
 .....  
 Thomas Gasser  
 Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt:

Teisendorf, den 21.01.2021  
 MARKT TEISENDORF  
 .....  
 Thomas Gasser  
 Erster Bürgermeister

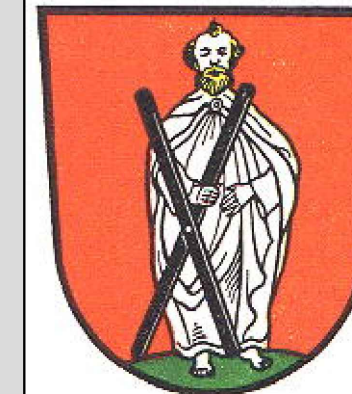
- Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 4, am 26.01.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Teisendorf, den 26.01.2021  
 MARKT TEISENDORF  
 .....  
 Thomas Gasser  
 Erster Bürgermeister

**MARKT TEISENDORF**  
 LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"OBERTEISENDORF - SÜDOST II"**  
**3. ÄNDERUNG**

nach § 13a BauGB  
 ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



**ÜBERSICHTSKARTE MARKT TEISENDORF**



DER PLANFERTIGER:  
 INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTBAU 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

27.10.2020