



MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Surmühl" Markt Teisendorf Landkreis Berchtesgadener Land

S A T Z U N G

=====

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt aufgrund der §§2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBauO)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

Für das "Gewerbegebiet Surmühl" gilt der vom Architektenbüro Hofmann + Döberlein, Freilassing ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 28.1.1992, der mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 1 Art der Nutzung

Das Bauland der Parzellen 2-5 und 7 wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 8 Absatz 3 Satz 1 der BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 2 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck, der in dem Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und der Eigenart als Gewerbegebiet nicht widersprechen.

§ 3 Abstandsflächen

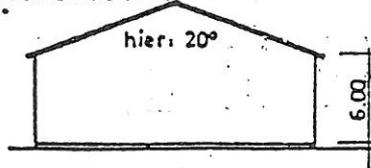
Die Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 4 Bauform:

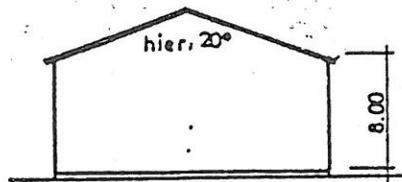
- 1.) Im Gewerbegebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
- 2.) Im Gewerbegebiet müssen die Gebäude gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-24° erhalten und sind mit rotem oder rotbraunem Deckmaterial einzudecken.

- 3.) Die zulässige Wandhöhe der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist der Plandarstellung zu entnehmen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufe. Ausnahmen sind für betrieblich erforderliche Einzelbauteile z.B. Silos, Speicherbauten, Schornsteine, Aufzüge usw. sowie für die Trafostation (WH = 8,60 m) auf Parz. 2 zulässig.

Schemaskizzen:



Parzellen 2 - 4, 7
Wandhöhe: max. 6,00 m
Dachneigung: 15° - 24°



Parzelle 5
Wandhöhe max. 8,00 m

- 4.) Die Erdgeschoßfußböden sind wegen Hochwassergefahr so anzulegen, daß die Oberkante 30-40 cm über der fertigen anliegenden Erschließungsstraße ist. Eine verbindliche Festlegung der Höhe erfolgt durch das Wasserwirtschaftsamt, dies gilt in besonderem Maße für die Erweiterungsflächen der Mühle auf Parzelle 5. Das Gelände zwischen Straße und Gebäude ist so anzufüllen, daß das fertige Gelände etwa auf Straßenhöhe liegt.
- 5.) Dachüberstände sind auf die Proportionen der Gebäude und auf den ländlichen Charakter des Gebietes Teisendorf abzustimmen. An allen Gebäuden sollen Dachvorsprünge ausgeführt werden, die an Traufe und Giebel bis zu 1,00 m betragen können.
- 6.) Die Fassaden sind zu verputzen, der Außenputz ist in einer flächigen ortsüblichen Art auszuführen. Zierputze sowie Verkleidungen aus natürlichen oder künstlichen Steinen sind nicht zulässig. Senkrechte überlukkete Holzverschalungen aus heimischen Hölzern sind zulässig.

§ 5 Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der Straße sind in einer Höhe bis zu 1,50 m gemessen ab Fahrbahnoberkante auszuführen. Die Sockelhöhe darf 0,15 m nicht überschreiten. Mauern, geschlossene Verbretterungen, sowie Stacheldraht sind als Einfriedung entlang der Straße und an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen untersagt. Als Hinterpflanzung dürfen nur bodenständige Sträucher oder Hecken verwendet werden.

Hecken dürfen die Einfriedungshöhe nicht überschreiten. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5 m entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor dient der Sicherheit des Verkehrs im Einfahrtsbereich zur Anrainerstraße und darf nicht durch Ketten, Planken oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

§ 6 Emissionen

Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel der Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf während der Nachtzeit (22,00 - 6,00 Uhr) 49 dB (A)/qm und am Tage 64 dB (A)/qm nicht überschreiten.

§ 7 Pflanzgebot

- 1.) Alle privaten bzw. öffentlichen Grünflächen sind wie im Plan ersichtlich, gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Für jede Bauparzelle innerhalb des Geltungsbereiches mit mehr als 2.000 qm ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.
- 2.) Der bestehende Uferbewuchs an der Sur (Weiden und Erlen) ist zu erhalten.
- 3.) Der innerhalb des Geltungsbereiches gelegene artenreiche und stabile Laubmischwald ist nur extensiv waldbaulich zu nutzen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Eine Beweidung des Waldbestandes ist auszuschließen.
- 4.) Die zu erhaltende Obstwiese im Südosten des Gewerbegebietes ist extensiv zu nutzen und maximal zweimal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1.7. eines Jahres erfolgen darf.
- 5.) Die gesamten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen im Baugebiet sind einvernehmlich mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege durchzuführen.

§ 8 Niederschlagswasser aus Dachflächen kann ohne Vorbehandlung, soweit die Untergrundverhältnisse hierfür geeignet sind, versickert werden oder in die umliegenden Bäche einleitet werden.

Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen sind vor ihrer Einleitung zu behandeln.

§ 9 Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur erdgeschoßig angeordnet werden und müssen sich baulich unterordnen.

Textliche Hinweise:

- 1.) Da im Hochwasserfall auch mit dem Ansteigen des Grundwassers zu rechnen ist, ist dieser Umstand bei Unterkellerungen zu berücksichtigen. Über die möglichen Grundwasserstände haben sich die Bauwerber in eigener Verantwortung zu informieren.

- 2.) Aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse kann es zu statischen Problemen kommen. Über die Untergrundverhältnisse hat sich der Bauwerber eigenverantwortlich, möglicherweise durch Bodenuntersuchungen, zu überzeugen und entsprechende Maßnahmen zu treffen.
- 3.) Einige der geplanten Gebäude liegen im Fallbereich von Bäumen (Abstand unter 20 m). Die entsprechenden Gebäudeeigentümer werden darauf hingewiesen, daß eine Haftung der Waldbesitzer ausgeschlossen ist.
Zur Befreiung von Gebäudeabständen gem. Art. 72 Abs. 5 BayBO ist eine entsprechende Verzichtserklärung der Gebäudeeigentümer abzugeben.
- 4.) Die vom Stromversorgungsunternehmen festgelegten technischen Auflagen (die nach DIN VDE 0210/12.85 festgelegten Mindestabstände von Starkstromleitungen zu baulichen Anlagen) sind bei der künftigen Bebauung zu beachten und einzuhalten.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.



Teisendorf, 9. März 1992

Lindner
Lindner
1. Bürgermeister