Bebauungsplan der Marktgemeinde Teisendorf für das Gebiet

„Tragmoos"

Zeichenerklärung

A.) Für die Festsetzungen

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

GE	0,35	Baugebiet	Grundflächenzahl
0,7	6,5m	Geschoßflächenzahl	Wandhöhe

- Baugrenze
- öffentl. Straßenverkehrsfl. – Fahrbahn
- öffentl. Straßenverkehrsfl. – gepflasterter Parkstreifen
- öffentliche Straßenverkehrsfl. – Bankette
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Fläche f. Elektrizität – Trafostation
- Hauptabwasserleitung
- Absetzbecken
- bestehende Wasserfläche (Bach)
- bestehendes Bachbegleitgehölz
- Flächen f. d. Forstwirtschaft
- Umgrenzung v. Flächen m. Bindung f. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
- Pflanzgebot für Bäume mit verbindlicher Festlegung des Standortes
- Pflanzgebot für Sträucher u. Hecken
- Pflanzverbotszone
- Bauverbotszone
- private Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sichtdreieck
- zwingende Firstrichtung
- Maßzahlen, z.B. 7m

B.) Für die Hinweise

- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- best. Grundstücksgrenze
- Vorschlag f. die Teilung der Grundstücke
- best. Hauptgebäude
- best. Nebengebäude
- Vorschlag f. die Situierung der Gebäude
- private Stellplätze
- ①–⑥ fortlaufende Nummerierung der Grundstücke
- 805 Flurstk.-Nr.
- 485 Höhenlinien
- Böschung
- Hochspannungsfreileitung

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt auf Grund 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).
Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

diesen Bebauungsplan als Satzung!

Weitere Festsetzungen

1. Das Bauland der Parzellen 1–5 wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmsweise sind für die im Baugebiet ansässigen Betriebe Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber zulässig.

2. Die maximale Baukörpergröße für neuzuerrichtende Hallenbauten darf ein Maß bis zu 25,00 m × 50,00 m betragen.

3. Die höchstzulässige Grundfläche einer baulichen Anlage (Halle) darf 1250 qm nicht überschreiten.

4. Im Gewerbegebiet (GE) müssen die Gebäude gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15–24 erhalten u. die Dachflächen sind mit roten od. rotbraunen Dachziegeln, Betondachsteinen od. ähnlich strukturierten Materialien einzudecken.

5. Die zulässige Wandhöhe der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist der Plandarstellung zu entnehmen. Als Wandhöhe gilt das Maß von d. Oberkante d. Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt d. Außenkante d. Umfassungswand mit der Oberkante d. Dachhaut an der Traufe. Ausnahmen sind f. betrieblich erforderliche Einzelbauwerke z.B. Silos, Speicherbauten, Schornsteine, Aufzüge usw. zulässig. Werden Betriebsleiterwohnungen od. Wohnungen f. Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen in einen eigenen Gebäude untergebracht, so darf die Oberkante der Fußpfette max. 5,90m über dem Erdgeschoßfußboden u. max. 40cm über der Obergeschoßrohdecke liegen. Die Oberkante d. Erdgeschoßbodens darf dagegen in Gebäudemitte gemessen nicht höher als 40cm über der natürl. od. der vom Landratsamt bei d. Schnurgerüstabnahme festgelegten Geländeoberfläche liegen. Ein geneigtes, natürl. Gelände muß so aufgefüllt werden, daß nach Bezugsfertigkeit d. Gebäudes die Geländeoberfläche ringsum nicht tiefer als 40cm unter dem Erdgeschoßfußboden liegt. Die Übergänge zu den Auffüllflächen sind langsam auszuziehen u. dem natürl. Gelände anzugleichen. Die erforderliche Aufschüttung darf nicht mehr als 80cm betragen, sodaß die Sockelhöhe demnach an der Talseite nicht höher als 1,20m über dem gewachsenen Boden liegt.

6. Die Fassaden sind zu verputzen, der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. Zierputze sowie Verkleidungen aus natürl. od. künstl. Steinen sind nicht zulässig. Senkrechte überlukte Holzschalungen aus heim. Hölzern ohne Deckanstrich sind zulässig. Fassadenverkeidungen d. Industriehallen aus anderen Materialien (Metall, Sichtbeton od. Faserzementplatten) sind ausnahmsweise, jedoch nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreisbauamt, möglich.

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

8. Freihaltung von Sichtdreiecken: Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante in Straßenmitte bei Endausbau um nicht mehr als 0,80 m überragen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitende Anlagen errichtet, noch Gegenstände gelagert werden.

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

10. Die Einfriedungen entlang der Straße sind in einer Höhe bis zu 1,50 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, auszuführe. Die Sockelhöhe darf 0,15 m nicht überschreiten. Sowohl entlang der Straße als auch an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen nur Einfriedungen aus Maschendraht errichtet werden, die mit bodenständigen Sträuchern zu hinterpflanzen sind, wobei die an der DB-Linie festgesetzte Pflanzverbotszone von 13,5m zu berücksichtigen ist.

Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in schalungsreinem Sichtbeton oder abgesptztem Beton mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig.
Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens fünf Meter entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor muß ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten, und darf nicht durch Ketten, Planken oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen hinein aufschlagen.

11. Pflanzgebot: Im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater des Landkreises Berchtesg. Land sind alle öff. u. priv. Grünflächen wie im Plan ersichtlich, gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Der bereits vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Für jedes Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches mit mehr als 2000qm ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

12. Oberflächenwasser ist soweit als möglich zu versickern. Der Riedwinklgraben ist abhängig von der abzuleitenden Wassermenge auszubauen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 5.10.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.11.87 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.10.89 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7.2.90 bis 8.3.90 öffentlich ausgelegt.

Teisendorf, den 9.3.90

(Bürgermeister)

Die Marktgemeinde Teisendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 1.10.90 den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.10.89 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den 8.10.90

(Bürgermeister)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 23.7.1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. (Amtsblatt Nr. 30)
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 15, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Teisendorf, den 11.9.1991

(Bürgermeister)

Bebauungsplan der Marktgemeinde Teisendorf für das Gebiet

„Tragmoos"

Der Planfertiger:

Architektenbüro: Hofmann+Döberlein
Diplomingenieure
Mittere Feldst. 2 8228 Freilassing
Tel. 08654/9028

17.11.1987 /RH
30.3.1989 /GS
30.10.1989 /GS