Die Marktgemeinde Teisendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

I PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄß § 4 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOSSFLÄCHE (m²)
GRUNDFLÄCHE 1 (m²)	GRUNDFLÄCHEN 2 (m²)
MAXIMALE WANDHÖHE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- BAUGRENZE
- BAULINIE - GARAGEN / TIEFGARAGENABFAHRTEN

NEBENANLAGEN

- St — UMGRENZUNG VON STELLPLATZFLÄCHEN NACH PUNKT 15.3 PlanZVO 1990
- St ♿ — UMGRENZUNG VON STELLPLATZFLÄCHEN NACH PUNKT 15.3 PlanZVO 1990 FÜR BEHINDERTENPARKPLÄTZE

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- FIRSTRICHTUNG
- FASSADE MIT ERHÖHTER SCHALLSCHUTZANFORDERUNG

II PLANLICHE HINWEISE

- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- 3.75 — MASSLINIEN IN METER
- 751 — FLURSTÜCKSNUMMER
- (5) — BAUPARZELLE
- VORGESCHLAGENE GRUNDGRENZE
- VORGESCHLAGENER EINFAHRTSBEREICH
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- HÖHENLINIEN MIT ANGABEN BEZOGEN AUF DHHN2016 SIEHE SATZUNGSTEXT
- VERSICKERUNGSFLÄCHE REGENRÜCKHALTEBECKEN
- BAUM ZU PFLANZEN
- STRÄUCHER ZU PFLANZEN
- SPIELPLATZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden für den vorliegenden Geltungsbereich der 6. Änderung neu aufgestellt und ersetzen damit für diesen Geltungsbereich bisherige Regelungen.

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ufering-Linden II" als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung bzw. den Nutzungsschablonen angegebenen Werte als Maximalwerte.

Je Bauparzelle ist die Errichtung eines Einzelhauses oder auch zwei Doppelhaushälften zulässig.

Es dürfen maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden.

Die Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss und das Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt:

Parzelle 1
Gebäude OK FFB EG = 500,5 m ü.NN
Garage OK FFB = 500,0 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 195 m²
Grundfläche 2 (GR2): 350 m²
Geschossfläche (GF): 380 m²

Parzelle 2
Gebäude OK FFB EG = 499,5 m ü.NN
Garage OK FFB = 500,0 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 195 m²
Grundfläche 2 (GR2): 350 m²
Geschossfläche (GF): 380 m²

Parzelle 3
Gebäude OK FFB EG = 499,0 m ü.NN
Garage OK FFB = 498,5 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 195 m²
Grundfläche 2 (GR2): 270 m²
Geschossfläche (GF): 380 m²

Parzelle 4
Gebäude OK FFB EG = 497,5 m ü.NN
Garage OK FFB = 497,0 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 195 m²
Grundfläche 2 (GR2): 270 m²
Geschossfläche (GF): 380 m²

Parzelle 5
Gebäude OK FFB EG = 496,0 m ü.NN
Garage OK FFB = 497,0 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 195 m²
Grundfläche 2 (GR2): 270 m²
Geschossfläche (GF): 380 m²

Parzelle 6
Gebäude OK FFB EG = 494,5 m ü.NN
Garage OK FFB = 494,5 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 195 m²
Grundfläche 2 (GR2): 270 m²
Geschossfläche (GF): 380 m²

Parzelle 7
Gebäude OK FFB EG = 492,5 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 290 m²
Grundfläche 2 (GR2): 650 m²
Geschossfläche (GF): 430 m²

Parzelle 8
Gebäude OK FFB EG = 494,5 m ü.NN
Garage OK FFB = 495,0 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 195 m²
Grundfläche 2 (GR2): 270 m²
Geschossfläche (GF): 380 m²

Parzelle 9
Gebäude OK FFB EG = 495,5 m ü.NN
Garage OK FFB = 495,0 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 195 m²
Grundfläche 2 (GR2): 270 m²
Geschossfläche (GF): 380 m²

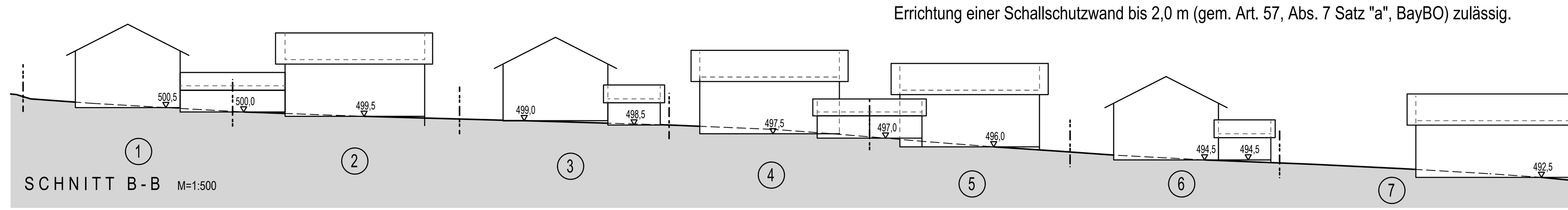
Parzelle 10
Gebäude OK FFB EG = 497,0 m ü.NN
Garage OK FFB = 497,5 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 195 m²
Grundfläche (GR2): 270 m²
Geschossfläche (GF): 380m²

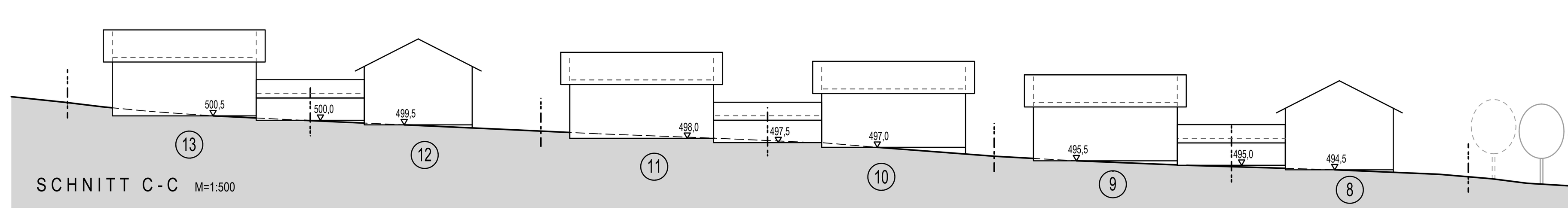
Parzelle 11
Gebäude OK FFB EG = 498,0 m ü.NN
Garage OK FFB = 497,5 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 195 m²
Grundfläche 2 (GR2): 270 m²
Geschossfläche (GF): 380 m²

Parzelle 12
Gebäude OK FFB EG = 499,5 m ü.NN
Garage OK FFB = 500,0 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 195
Grundfläche 2 (GR2): 305
Geschossfläche (GF): 380

Parzelle 13
Gebäude OK FFB EG = 500,5 m ü.NN
Garage OK FFB = 500,00 m ü.NN
Grundfläche 1 (GR1): 195 m²
Grundfläche 2 (GR2): 305 m²
Geschossfläche (GF): 380 m²

Grundfläche 1 (GR1): Grundflächen Gebäude gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
Grundfläche 2 (GR2): GR1 + Garage und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
Geschossflächen (GF): gem. § 20 BauNVO
Die Flächen für Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächen gem. § 21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.





2.0 GEBÄUDEFORM
Innerhalb eines Baufensters ist die vorgegebene Firstrichtung einzuhalten. Bei Hauptgebäuden muss die Traufseite mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.

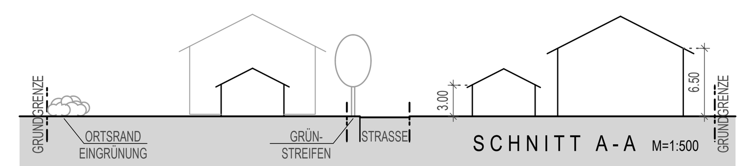
Baulinien und Baugrenzen dürfen ausnahmsweise an einer Baulinie bzw. einer Grenzseite der Baugrenzen durch Kamine notwendiger Feuerungsanlagen um bis zu 1,00m überschritten werden. Baugrenzen dürfen ausnahmsweise an einer Grenzseite der Baugrenze von Balkonen mit 1/4 der Länge der Gebäudeseite, höchstens jedoch mit einer Länge von 5, um maximal 1,50 m überschritten werden.

3.0 GEBÄUDEHÖHEN
Die maximale Höhe der Außenwände beträgt bei den Gebäuden 6,50 m und bei den Garagen 3,00 m.

Die Berechnung der Außenwand ergibt sich aus der vorgegebenen Höhenkote nach DHHN2016 (siehe Punkt 16.) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut in Bezug auf die Parzellennummer und Angaben unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB) wird gemäß Pkt. 1.2 definiert.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind gem. BayBO Art. 6, Abs.5 Satz1 einzuhalten.



4.0 DACHFORM
Als Dachform wird für alle Gebäude ein Satteldach vorgeschrieben. Der First ist mittig anzuordnen.
Die Dachneigung wird auf 20° bis 27° festgesetzt.
Zusammengebaute Gebäude mit Satteldach sind profilgleich und mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Für die Dacheindeckung sind Dachsteine in naturroter bis brauner oder grauer Farbe zu verwenden.
Zusammengebaute Gebäude sind mit der gleichen Dacheindeckung auszuführen.

Quergiebel und Dachauffaltungen
Je Gebäude ist 1 Quergiebel oder 1 Dachauffaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen.

Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung: bis zu 8° größer als die des Hauptdaches.
Breite des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand. Quergiebel und Dachauffaltungen müssen aus der Traufe entwickelt werden.
Der First von Quergiebel bzw. Dachauffaltung muss deutlich vom First des Hauptdaches abgesetzt sein.
Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
KFZ-Stellplätze sind entsprechend der Satzung des Marktes Teisendorf nachzuweisen.

5.1 Garagen- und Stellplatzzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
PKW-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen (Ausnahme: Behindertengerechte Stellplätze)

5.2 PKW-Stellplätze sind zwingend den Wohnungen zuzuordnen. Ein Verkauf oder eine Verpachtung von Stellplätzen an Dritte ist gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2, sowie Abs. 9 BauGB nicht zulässig.

6.0 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.0 EINFRIEDUNGEN
Als Grundstückseinfriedung sind nur senkrechte und waagrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,0 m über dem Geländezulässig. Eine Ausnahme stellt die empfohlene Schallschutzwand bei Parzelle 7 dar (siehe schalltechnische Untersuchung Pkt. 9.1, letzter Absatz). Demnach ist hier die Errichtung einer Schallschutzwand bis 2,0 m (gem. Art. 57, Abs. 7 Satz "a", BayBO) zulässig.

Grundstückseinfriedungen und Schallschutzwand sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,1 m auszuführen. Einfriedungsmauern sind unzulässig. Ausgenommen sind Stützmauern, die der Anpassung an das Urgelände dienen.

8.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

9.1 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

9.2 Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen anzuwenden.

9.3 Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

9.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern(nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflasterdecke auszuführen.

9.5 Bei Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich.
Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vernachlässigen.

9.6 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigungmit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

9.7 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

9.8 Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.

9.9 Zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Angetroffene Bodenauffälligkeiten während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt Berchtesgadener Land oder dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu melden.

9.10 Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen.

10.0 BODENSCHUTZ BEI PLANUNG / DURCHFÜHRUNG VON BAUVORHABEN
Die DIN 19639 ist einzuhalten. So ist u.a. darauf hinzuwirken, dass die Erhaltung / Wiederherstellung naturnaher Böden, die Vermeidung / Minderung von Bodenverdichtung, Gefügeschäden, Bodenerosion, Schadstoffeinträge und - freisetzungen, sowie schonende und rechtskonforme Verwertung von Bodenaushubgewährleistet werden.

11.0 IMMISSIONSSCHUTZ

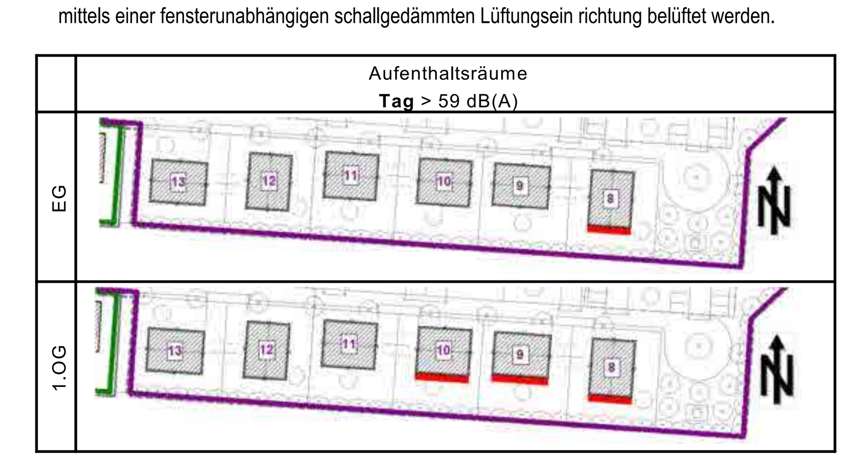
11.1 BAU-SCHALLDÄMM-MASS
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen zu treffen.

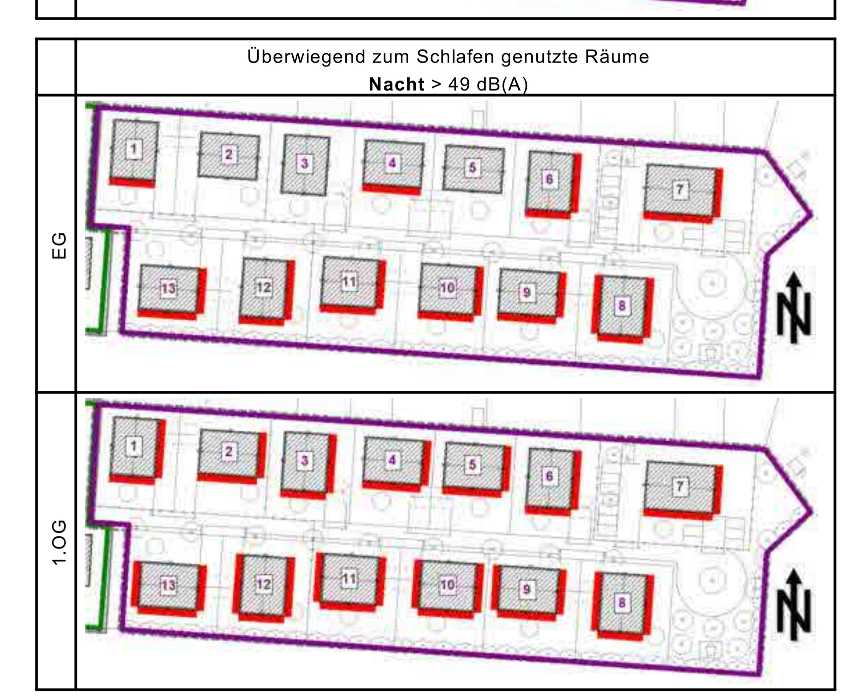
Außenflächen von Gebäuden müssen mindestens folgendes Gesamtbauschalldämm Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen:

- schutzbedürftige Aufenthaltsräume: $R'_{w,ges} \geq 35$ dB
- überwiegend zum Schlafen genutzte Räume: $R'_{w,ges} \geq 40$ dB

11.2 GRUNDRISSORIENTIERUNG
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an den mit Planzeichen ▬ gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig (die Tabelle Nacht gilt nur für Schlaf- und Kinderzimmer).
Alternativ besteht die Möglichkeit,

a) dass der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält oder,
b) dass vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ein schalldämmender Vorbau (verglaste Loggien / Laubengang, kalte Wintergärten, etc.) vorgesehen wird, der an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden ist oder bspw. Schiebeläden bei Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen werden.
c) Falls nachweislich eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungsein richtung belüftet werden.





ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

12.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

12.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS
Der Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18320.

12.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Für die Begrünung durch eine naturnahe Bepflanzung ist ausschließlich standortheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden.
Auf allen Privatgrundstücken sind je Parzelle mind. 2 Bäume II./ III.Ordnung (oder Obstbäume) sowie 3 Sträucher zu pflanzen. Die Standorte der Gehölze können frei gewählt werden.
Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.

Es sind standortgerechte, autochthone, Bäume und Sträucher aus nachstehender Liste zu verwenden:

Bäume II. /III. Ordnung (autochthon):	Sträucher (autochthon)
H. 3xv., mB., StU 16-18	
Obstbäume (bevorzugt alte, regionale Sorten):	Sol. 3xv., m.B., 125-200 (1. und 2. Strauch)
H. 3xv., mB., StU 12-14, Hochstämme,	Str. 2xv., 60-150 (3. – 5. Strauch)
Juglans regia Walnuss	Amelanchier rotundifolia Felsenbirne
Malus domestica in Sorten Apfel	Cornus sanguinea Hartriegel
Populus tremula Zitterpappel	Corylus avellana Hasel
Prunus avium Vogel-Kirsche	Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Prunus avium in Sorten Kirsche	Rosa arvensis Feld-Rose
Prunus domestica in Sorten Zwetschge	Rosa canina Hundsrose
Pyrus communis in Sorten Birne	Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
Salix caprea Sal-Weide	Salix cinera Grau-Weide
Sorbus aria Mehlbeere	Sambucus nigra Holunder
Sorbus aucuparia Eberesche	Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Folgende Gehölze sind giftig, von einer Pflanzung ist abzuraten:

Buxus sempervirens Buchs	Lonicera Heckenkirschen
Euonymus eruropaeus Pfaffenhütchen	Taxus baccata Eibe
Juniperus sabina Stink-Wacholder	Thuja Lebensbäume
Liguster vulgare Liguster	

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Bei Randbepflanzungen sind die Grenzabständenach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. BGB).

12.3 PFLEGE DER NEUANPFLANZUNG

Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zu pflegen und bei Ausfall von Gehölzen durch Gehölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

HINWEISE DURCH TEXT

13.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Archäologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

14.0 ERSCHLIESSUNG

14.1 WASSERVERSORGUNG
Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Surgruppe.

14.2 ABWASSERBESEITIGUNG
Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der kommunalen Abwasserbeseitigung zur Reinigung zuzuführen.

14.3 STROMANSCHLUSS
Für Kabel-Hausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

15.0 GRUNDWASSER
Erkenntnisse über Grundwasserstände liegen nicht vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermittlen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

16.0 IMMISSIONSSCHUTZ

16.1 Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.
Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um den Mindest-Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Bahn Prognose 2030, Straße 2035)

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Teisendorf eingesehen werden.

Die Ausbreitungsrechnung erfolgte gemäß RLS-90 und Schall03:2012, ein Schienenbonus wurde gem. dem Elften Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht angewandt.

Der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung sind die Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109-1:2016-07 für den Endausbau zu entnehmen.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte "C".
Beispielsweise: $R_W (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „$C_{tr}$" berücksichtigt die tieffrequenten Geräuschanteilen. Im genannten Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_W. Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

16.2 IMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICH FLÄCHEN
Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insb. auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

17.0 HÖHENKOTEN
Für die im Bebauungsplan dargestellten/festgelegten Höhen wurde als Höhenbezugssystem das DHHN2016 (bayerische Vermessungsverwaltung) zugrunde gelegt, sämtliche weiterführende Planungen bzw. Bauausführungen, innerhalb des Geltungsbereiches, sind auf dieses Höhensystem zu beziehen und ggf. vor Ort zu überprüfen.
Es gilt der Vermessungsplan der Roland Richter Ingenieur GmbH vom Mai 2018.

18.0 BRANDSCHUTZ
Der Art. 31 BayBO ist einzuhalten. Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze, sowie entsprechendes Löschwasser ist sicher zu stellen. Die Feuerwehrzufahrten sind zu kennzeichnen und freizuhalten.
Die Feuerwehrrettungswege müssen jederzeit befahrbar (befestigt) und von Schnee freigehalten sein.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Teisendorf hat in der Sitzung vom 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ufering - Linden II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.05.2020 hat in der Zeit vom 03.06.2020 bis 03.07.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.05.2020 hat in der Zeit vom 03.06.2020 bis 03.07.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2020 bis 04.12.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 22.02.2021 den Bebauungsplan „Ufering - Linden II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2021 als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den ___________

____
(Thomas Gasser, Erster Bürgermeister)   (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am _________________________ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Teisendorf, den ___________

____
(Thomas Gasser, Erster Bürgermeister)   (Siegel)

ENTWURF

MARKTGEMEINDE TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

6. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN UFERING - LINDEN II

nach §13b BauGB

M 1 : 1000

GEMEINDE TEISENDORF

____
THOMAS GASSER
ERSTER BÜRGERMEISTER

PLANFERTIGER:

RRP ROLAND RICHTER UND PARTNER GMBH
Architekten und Stadtplaner
Sägewerkstraße 24 D-83395 Freilassing
Tel.: 0049/(0)8654/49 66-0 www.rrp-architektur.eu
FREILASSING · PASSAU · SALZBURG

FREILASSING, 22.02.2021

597-19