

# Markt Teisendorf

610-3/72

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reiterhof - Marxöd“

### SATZUNG:

Der Markt Teisendorf erlässt aufgrund §§ 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 -BayBO- folgenden Bebauungsplan als

#### Satzung:

##### § 1

Für die Grundstücke Flst.Nr. 399, 401, 409/1, 420/1, 416, 404, 405 und 407, Gemarkung Rückstetten, gilt der vom Architekturbüro Mathias Hörterer, Tischlergassl 4, Grassau, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Planfassung vom 12.4.2007, zuletzt geändert am 9.8.2007, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet wird als Sondergebiet

#### **Reiterhof - Marxöd**

gemäß § 11 Bau NVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Pferdehaltung und den Reitersport im Freien und in Hallen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind auch Wohngebäude bzw. Wohnungen zulässig für den Betriebsinhaber und für Personen, die in einem Bezug zum Hauptnutzung stehen (z.B. mitarbeitende Personen). Insgesamt sind aber maximal 2 Wohnungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der als Reithalle bezeichneten überbaubaren Fläche sind nur Gebäude und Anlagen für die Pferdehaltung und den Reitsport im Freien oder in der Halle (Reithalle) zulässig.

Innerhalb der südlich der Gemeindeverbindungsstraße Igleis-Hunkling gelegene Teilfläche des Sondergebietes sind nur Nebenanlagen für die Pferdehaltung und den Reitsport im Freien ohne die Errichtung von Gebäuden zulässig (z.B. Reitplatz, Kutschenfahrtenplatz).

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche östlich der bestehenden Hofgebäude (siehe Planeintrag) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und grünordnerisch zu gestalten.

### 1.1 Das Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden wie folgt festgesetzt:

Wohngebäude		Nebengebäude	
Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>
Wohngebäude (Bestand)	135	Reithalle	1.034
Wohngebäude (neu)	175	Garage (Bestand)	50
Wintergarten	15	Stall (Bestand)	255
		Sauna (Bestand)	30
		Garage (neu)	90
		Freiluftstall (neu)	90

Daraus ergeben sich folgende Grund- bzw. Geschoßflächen:

Wohnnutzung:		Nebengebäude:	
Grundfläche:	325	Grundfläche:	1.549
Geschoßfläche:	635	Geschoßfläche:	1.804

### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Für den Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, dürfen Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschreiten. Dies gilt auch für erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m und einer max. Länge von 5 m.
- 2.2 Die in der Planzeichnung eingezeichnete Firstrichtung der Haupt- und Nebengebäude ist bindend.

## § 2

### 1. Gestalterische Festsetzungen (Art. 91 BayBO)

- 1.1 Als Baugrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um  $\frac{1}{5}$  länger ist als die Breitseite.
- 1.2 Für alle Gebäude wird ein Satteldach festgesetzt, für den Außenstall ist auch ein Pultdach zulässig.  
Die Farbe des Deckmaterials ist der umliegenden Bebauung anzupassen. Als Deckmaterial sind Dachziegel zu verwenden. Für die Reithalle und den Außenstall ist auch eine Blecheindeckung in entsprechender Farbe zulässig.
- 1.3 Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude wird auf 18 ° bis 28 ° festgesetzt.
- 1.4 Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf max. 0,30 m über dem anstehenden Gelände liegen.
- 1.5 Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Wohngebäude (neu)	6,50	m
Wohngebäude (Bestand)	5,40	m
Garagen, Nebengebäude	3,00	m
Reithalle	5,00	m
bestehendes Stallgebäude	6,50	m

Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungsmauerwerk mit der Dachhaut an der Traufe und der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Über der Oberkante der Rohdecke des obersten Geschosses ist eine maximale Höhe der Fußpfetten von 40 cm gestattet.

- 1.6 Dachüberstände haben sich den Proportionen des Gebäudes anzupassen. Bei Gebäuden mit Balkonen darf der Dachüberstand die Vorderkante der Balkone um bis zu 50 cm überragen.
- 1.7 Der Außenputz ist als einfacher Kellenwurf herzustellen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind untersagt.
- 1.8 Pfettenbretter und Windläden aus Blech, Kunststoff, Eternit oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.
- 1.9 Pflanzgebot und Gartengestaltung  
Die bestehenden beiden Linden westlich des bestehenden Stallgebäudes sowie die Obstwiese südöstlich der bestehenden Bebauung sind zu erhalten. Das Verpflanzen von einzelnen Bäumen des Obstgartens ist zulässig. Die Einpflanzung der Reithalle ist mit dem Kreisfachberater beim Landratsamt Berchtesgadener Land abzustimmen.

## 2. **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsfläche wird im Südosten des Flst.Nr. 407 bzw. im Norden des Flst.Nr. 404 Gemarkung Rückstetten festgesetzt.

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.	Der bestehende Teich ist von den Betonteilen zu räumen und das Ufer abzuflachen.
2.	Der Teich ist durch eine Steinschüttung vom Bachlauf zu trennen, sodass ein Stillgewässer entsteht. Der Teich soll somit nur mit Wasser gespeist werden, wenn der Wasserstand im Bach entsprechend hoch ist und die Steinschüttung überflutet wird.
3.	Zur Beschattung und zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist im Südwesten eine Bepflanzung aus mindestens 3 Gehölzgruppen (Weiden) anzulegen.
4.	Der nicht bepflanzte Teil der Ausgleichsfläche ist als ungedüngte, extensive Mähwiese zu entwickeln und zu erhalten. In den ersten zwei Jahren nach Erteilen der Baugenehmigung ist diese Fläche nach dem 15.06. 2 x zu mähen, das Mähgut ist von der Ausgleichsfläche zu entfernen. Ab dem 3. Jahr ist diese Wiesenfläche nur noch 1 x jährlich nach dem 01.09. zu mähen, das Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen.“
5.	Die Ausgleichsfläche ist zur angrenzenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche hin deutlich sichtbar und dauerhaft zu markieren.
6.	Die Ausgleichsfläche ist <b>vor</b> der Beschlussfassung des Bebauungsplanes dinglich zugunsten des Freistaates Bayern - vertreten durch die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land – zu sichern. Für die wiederkehrenden, genau zu beschreibenden ökologischen Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen ist eine Reallast zugunsten des Freistaates Bayern - vertreten durch die untere Naturschutzbehörde - einzutragen.

### Hinweis:

Im Bereich der Ausgleichsfläche befinden sich 4 tief betraufte Fichten und eine Eiche, die aufgrund ihrer Lage und Ausformung Sturmschutzeigenschaft nach Art. 10 Abs. 2 BayWaldG für den angrenzenden Wald besitzen. Es ist bei der Abtrennung des Bachlaufes durch eine Steinschüttung darauf zu achten, dass

diese Bäume erhalten bleiben und bei den Bauarbeiten keine Wurzelverletzungen vorkommen. Ggf. sind die Arbeiten mit der Forstbehörde Freilassing (Herrn Köcher) abzustimmen.

Weitere Festsetzungen:

Mit dem Bauantrag für die Errichtung von Gebäuden ist ein Außenanlagen- und Pflanzplan vorzulegen, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

**3. Stellplätze**

Bei Gebäuden mit max. 1 Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindesten 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Gebäuden mit mehr als 1 Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Das Berechnungsergebnis dazu ist aufzurunden.

Für andere Nutzungen gelten die Vorschriften der „IMBek. betr. Vollzug der Art. 62 und 63 (jetzt Art. 52 und 53) der Bayerischen Bauordnung vom 12.2.1978 (MABl. S. 181).

Neue Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Material anzulegen.

**4. Hinweis**

Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich zu versickern. Eine Versickerung ist nicht zulässig, wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Soweit die genannten Materialien verwendet werden, ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**§ 3**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teisendorf, 13.9.2007  
Markt Teisendorf

Schießl  
Erster Bürgermeister

