



# MARKT TEISENDORF

## LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

---

### 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "RÜCKSTETTEN-BAHNBRÜCKE"

Gemeinde Teisendorf \*\* Landkreis Berchtesgadener Land

---

#### 1.0 BEGRÜNDUNG

- 1.1 Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt für die Flur-Nr.: 658/5, Gemarkung Rückstetten, in Rückstetten, Raiffeisenstraße 46 den Bebauungsplan zu ändern.  
(Beschluß vom 17.07.2003) Der Bereich ist im Bebauungsplan "Rückstetten Bahnbrücke" als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Die geplante Änderung betrifft die bisher für das Wohngebäude und die Garagen ausgewiesene Fläche. Die geplante Bebauung umfaßt lediglich eine Erweiterung der bebauten Fläche um einen außenliegenden Treppenaufgang von 8,00m x 1,40m. Es werden zwei zusätzliche Stellplätze errichtet (Pflasterstein mit Rasenfuge). Das Wohngebäude bleibt unverändert. Zur Schaffung einer neuen Wohnung sollen die Garagen aufgestockt werden. Die bestehenden Garagen im Erdgeschoß bleiben unverändert.  
Die Größe des Grundstückes beträgt ca. 1 400 qm.  
Die tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ) nach der Erweiterung beträgt 0,17 (zulässig 0,20).  
Die tatsächliche Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt nach der Erweiterung 0,31 (zulässig 0,35).
- 1.3 Der Wunsch der Gemeinde bestehende Baugebiete zu verdichten um die Ausweisung neuer Bauflächen auf der grünen Wiese so gering wie möglich zu halten, unterstützt die Entscheidung für diese Bebauungsplanänderung.
- 1.4 Umweltschützende Belange - Grünordnung - Ausgleichsmaßnahmen  
Die zusätzlich zu bebauende Fläche, in Form des außenliegenden Treppenaufgangs und der beiden neuen Stellplätze, wird zur Zeit als Hausgarten (Rasen) genutzt.  
Als Ausgleich für diese Fläche wurde die Neupflanzung eines Strauches sowie eines hochstämmigen Obstbaumes in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen.  
Zur weiteren Minderung des Eingriffes in die Natur durch die Bebauung, werden diese Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen.
- Aufgrund der geringen Einwirkung auf die Natur und Umwelt sind zusätzliche Ausgleichsflächen nicht erforderlich.
- 1.5 Erschließung  
Das Grundstück ist über die öffentliche Ortsstrasse „Raiffeisenstraße“ erschlossen.

- 1.6 Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an den Zweckverband Surgruppe sichergestellt.
- 1.7 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalsisation.
- 1.8 Die Oberflächenwässer werden wie bisher versickert.
- 1.9 Kosten der Erschließung: Keine
- 2.0 Die Verwirklichung der Planung ist für das Jahr 2003 vorgesehen.

Teisendorf, den 04.08.2003  
Der Planfertiger:

HEINZ FRITSCHKE \* FREIER ARCHITEKT  
Hochfellnstr. 25 \* 83317 Teisendorf

Teisendorf, den 25. September 2003  
Markt Teisendorf

  
Schießl  
Erster Bürgermeister