

# PRÄAMBEL

Der Markt Teisendorf erstellt diese Bebauungsplanänderung und Erweiterung aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10, und 13b des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-1) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) als **Satzung**.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und -erweiterung **Bauweise, Gebäudestellung**

WA	0	0	0
II	0,2	0,2	0,2
WH 5.2	554,7	557,5	557,5

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind unzulässig

- Nur Einzelhaus zulässig
- offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 2)
- max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO (z.B. 0,2)
- max. zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 BauNVO (z.B. 0,35)
- maximal zulässige Wandhöhe in m (z.B. 5,20 m)

Unterer Bezugspunkt: Erdgeschoss, Rahlsüdboden in m ÜNN (z.B. 554,70 m) laut Nutzungsschablonen

- zwingende Festschreibung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Carport

## Verkehrsmitteln

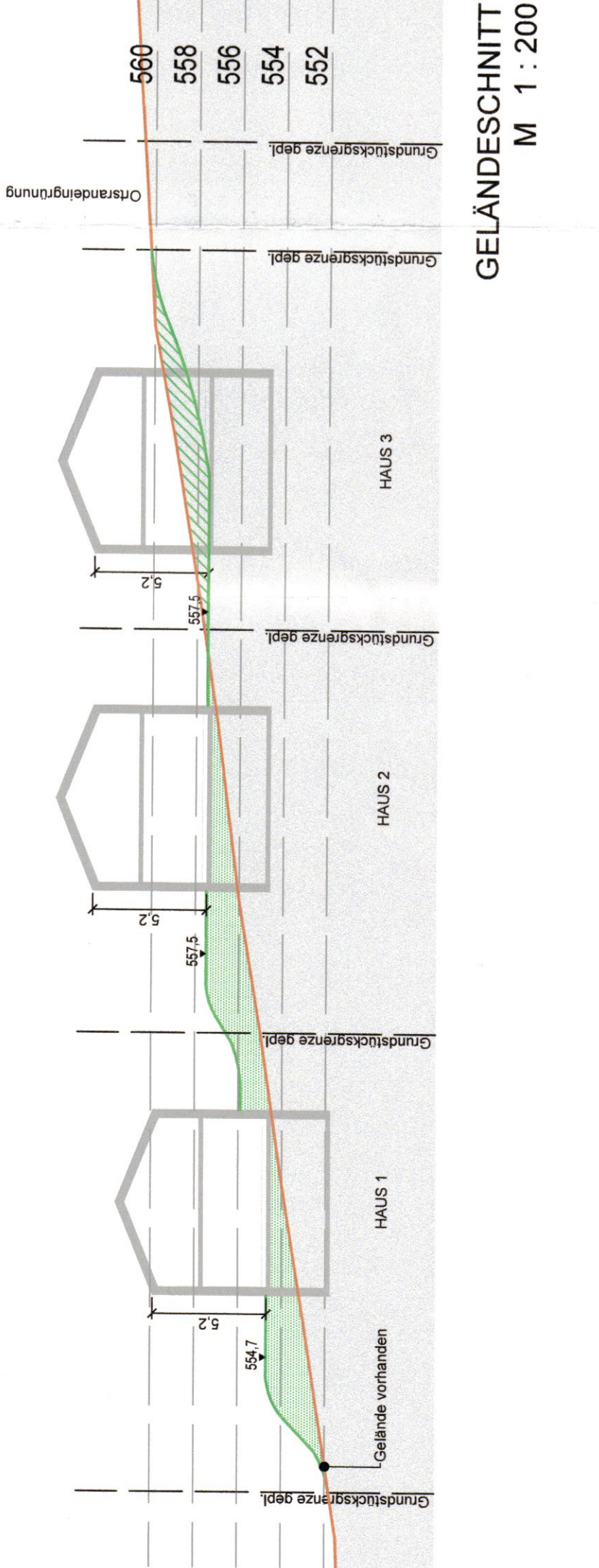
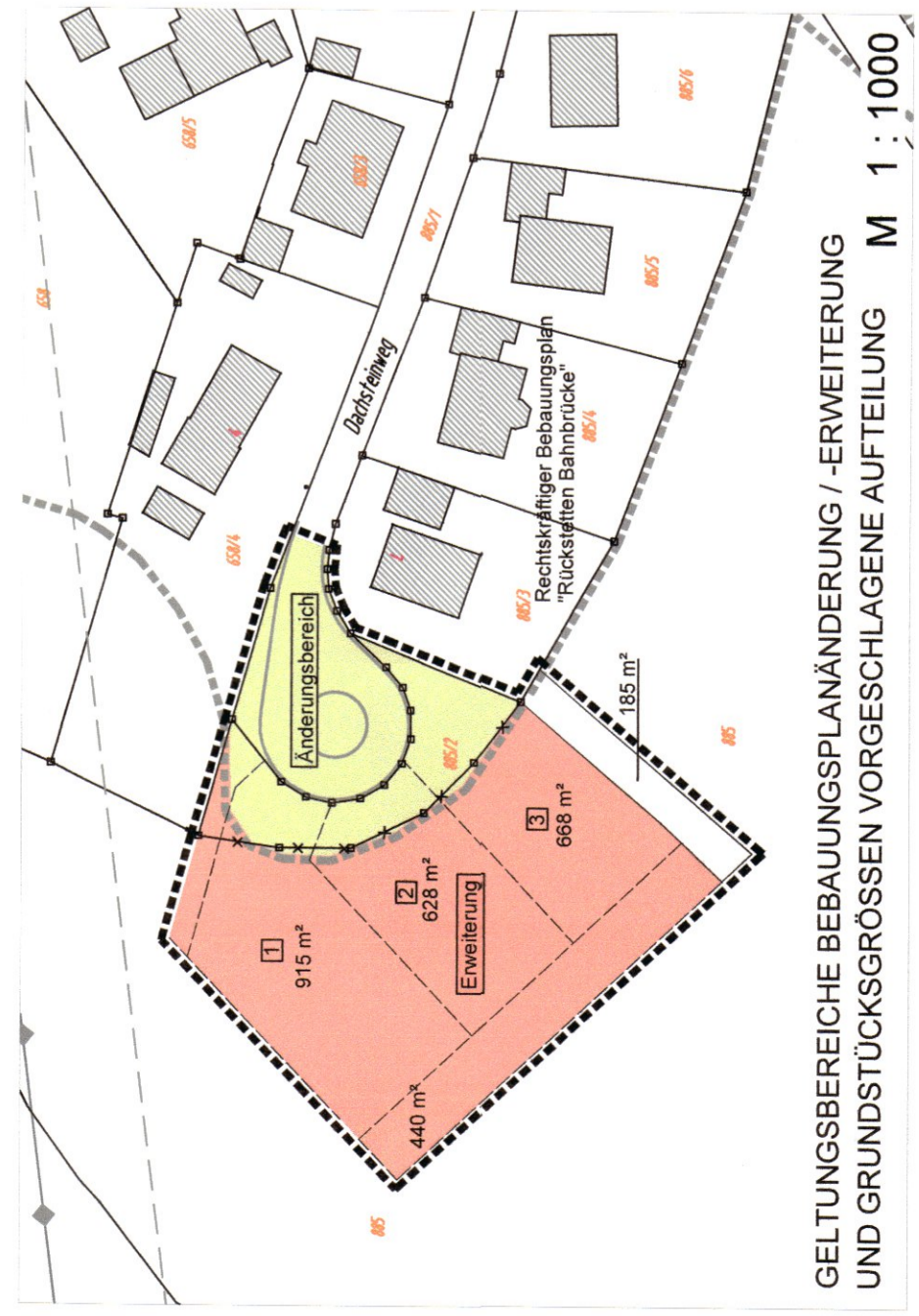
öffentliche Verkehrsmittel mit Straßenbegrenzungslinie

## Grünordnung

- zu verlegende Ausgleichsfläche gem. § 12 Abs. 2 BauGB (200 m<sup>2</sup>)
- Ökologische Ausgleichsfläche (ÖkAF) 15,06, im Gelände abzumarkieren (siehe Planzliste Anhang Begründung) mit mindestens 6 hochstämmige Obstbäume
- Grundfläche mit Zweckbestimmung
- Verkehrsrudin
- landwirtschaftlicher Weg als Nebenweg
- Ortsrandeingrünung
- Gehölz zu pflanzen (s. Planzliste Anhang Begründung)
- Baum zu pflanzen (s. Planzliste Anhang Begründung)
- Obstbaum zu pflanzen (s. Planzliste Anhang Begründung)
- Geländeverleuf geplant (s. Geländeschritt)

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Gebäude vorhanden
- Bebauungsvorschlag bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene aufzuehrende Grundstücksgrenze
- 110 kv Leitung mit je 30 m Schutzstreifen
- Geplante Geländehöhe (z.B. 554,70 ÜNN) s. Geländeschritt
- Geländeverleuf Bestand (s. Geländeschritt)
- Auffüllung (s. Geländeschritt)
- Abtrag (s. Geländeschritt)
- Maßzahl in m (z.B. 5,0 m)
- Höhenlinie, z.B. 550 m ÜNN gem. Vermessung v. 06.07.2017, Dieter Potzchka, Büro für Vermessung, Rosenheim
- Nr. Teilgrundstück (z.B. 1)
- Geländeschritt



## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Unterer Bezugspunkt: Von der festgesetzten Höhe des EG-Rohfußbodens darf ausnahmsweise um ± 20cm abgewichen werden.  
Fassadengestaltung: Glanzende und reflektierende Fassadenbekleidungen sowie große Fassadenrisse sind nicht zulässig.  
Dachgestaltung: Die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig.  
Zulässige Dachformen: Dreiecksdächer, Flachdächer und Kreuzgiebel sind unzulässig. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bundig oder knapp oberhalb (max. Abstand 30cm) der Dachfläche zu installieren. Aufständerungen sind unzulässig.  
Glanzende und reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Verkehrsmitteln: Einfriedungen: Zäune zwischen den Grundstücken sind als Holzzäune mit senkrechten Laten oder Staketen oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,0m zulässig. Zäune zur öffentlichen Straßenfläche sind nicht zulässig.

Verkehrsmitteln: Stellplätze sind im gesamten Baugelände zulässig und versteckungsfähig zu gestalten.

Geländeeränderungen: Ausschüttungen und Abgrabungen sind im Geländeschritt festgelegt und dürfen max. 0,3m abweichen. Alle Übergänge zu Nachbargebäuden sind weich auszumoldern. Mauern sind nicht zulässig.

Lärmschutz:

### 1. Grundorientierung (s. Architektonische Selbsthilfe):

- Planzeichen
- Zum Beiden notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig. Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten:
  - a. Dass der Raum 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 ein schalldämmender Vorbau (z.B. Scheibelnäden in Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.
  - oder
  - c. Falls nachweislich eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.

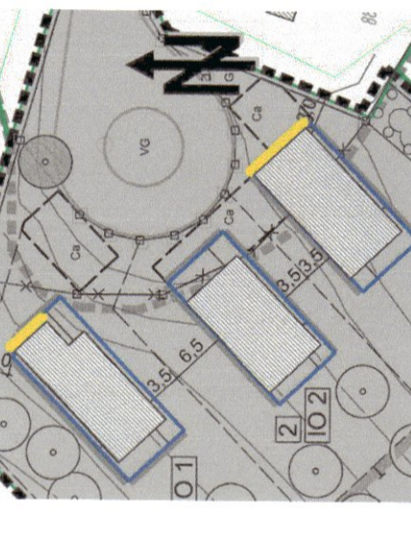


### 2. Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile:

Bauschalldämm-Maß: Außenflächen von schutzbedürftigen Außenbauteilen müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß aufweisen.

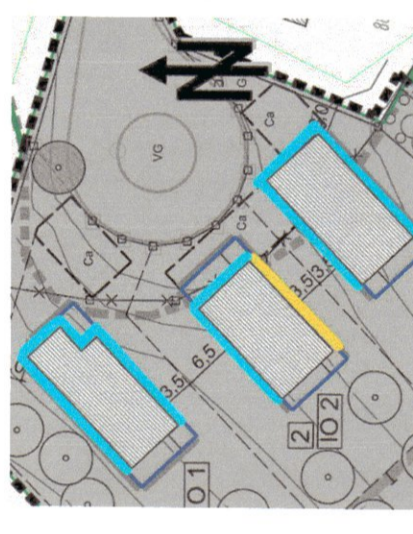
### Bezugszeit TAG / Außenbauteile:

- Planzeichen
- R<sub>w, res</sub> = 30 dB Büro und Arbeitsräume
- R<sub>w, res</sub> = 35 dB Außenräume in Wohnungen



### Bezugszeit NACHT / Schlafräume:

- Planzeichen
- R<sub>w, res</sub> = 35 dB für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden
- Planzeichen
- R<sub>w, res</sub> = 40 dB für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



## E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 14.03.18 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung und Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.18 erteilt und bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung und Erweiterung in der Fassung vom 01.12.18 wurde die Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.19 bis 18.02.19 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und Erweiterung in der Fassung vom 01.12.18 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.19 bis 18.02.19 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 13.03.19 die Bebauungsplanänderung und Erweiterung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.19 als Satzung beschlossen.
- Teisendorf, den 14.03.19

Teisendorf, den 14.03.19

Teisendorf, den 14.03.19

Der Satzungsbeschluss zur der Bebauungsplanänderung und Erweiterung wurde am 28.03.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erteilt und bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Teisendorf, den 26.03.19

# MARKT TEISENDORF BEBAUUNGSPLAN

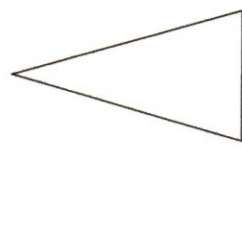
## "RÜCKSTETTEN-BAHNBRÜCKE" 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GEM. § 13 b BauGB

FASSUNG VOM

01.12.2018

geändert

13.03.2019



M 1 : 1000

PLANFERTIGER:

Handwritten signature/initials.

**planungsbüro hohmann steinert**  
andscharfs- + ortspannung  
Greimelstr. 28 D-83228 Ubersee T: +49-08642 / 6198  
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de