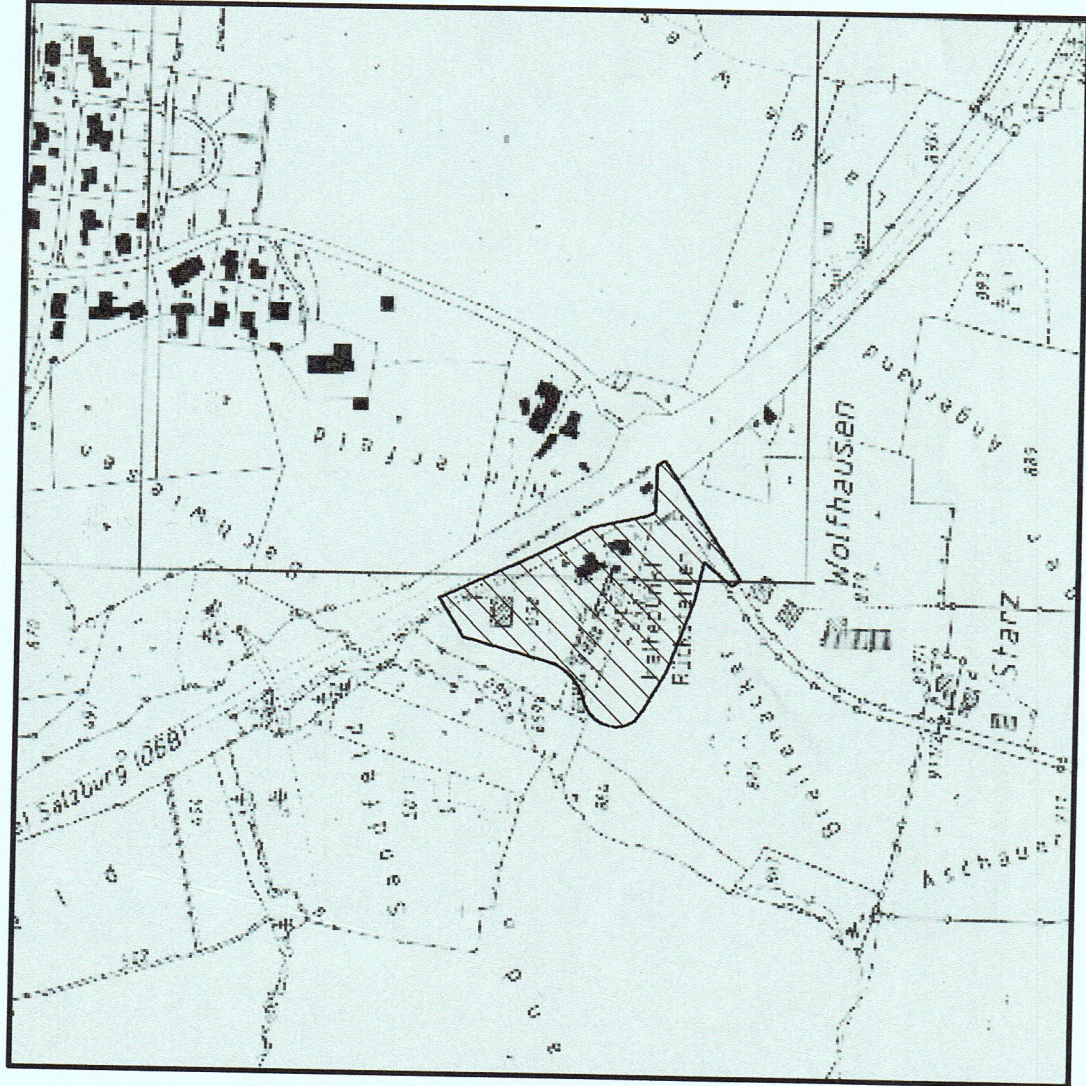


Bebauungsplan für das Gebiet "Rückstetten-Bahnbrücke" der Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

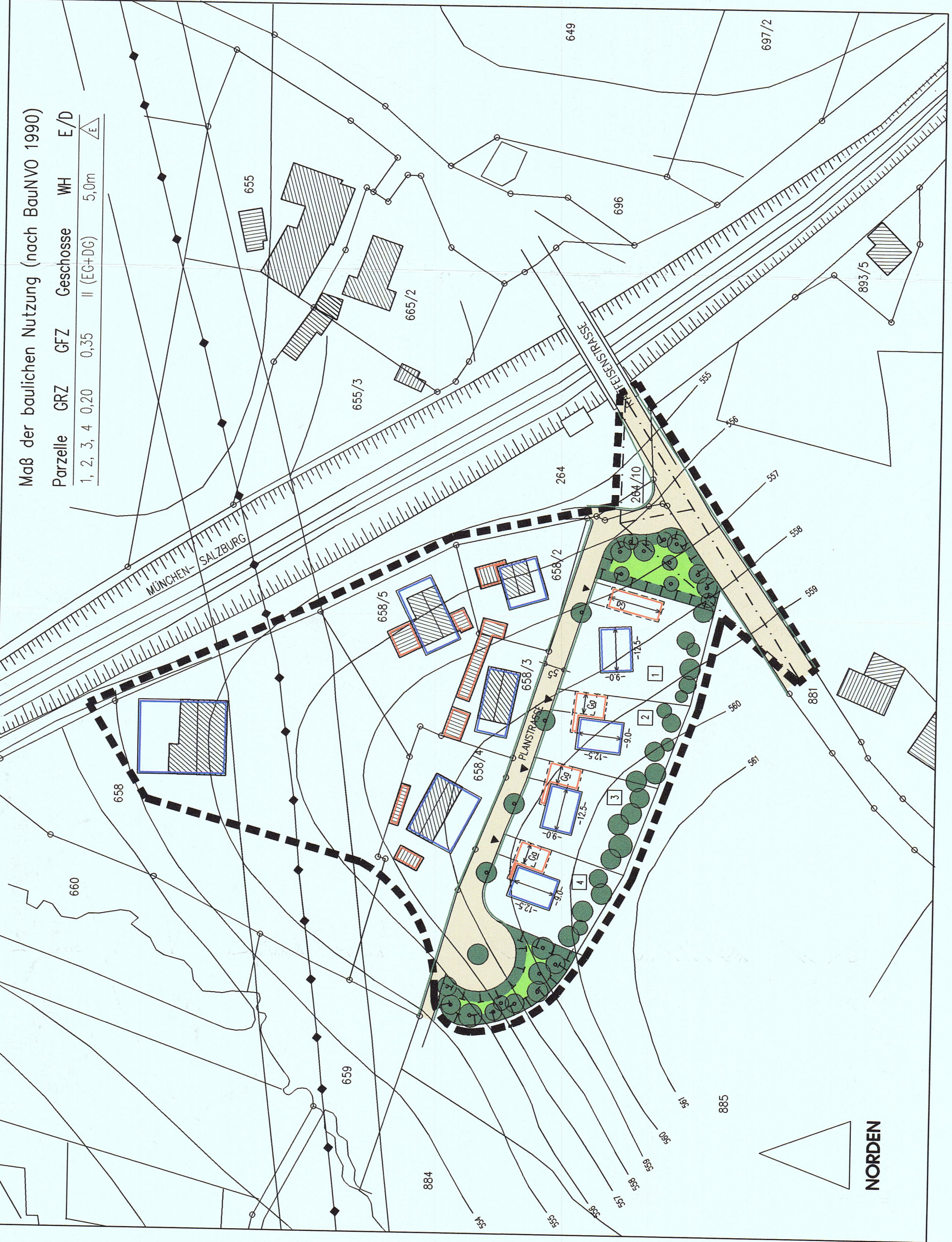
55

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt aufgrund der § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB– Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– Verordnung über die städtische Nutzung der Grundstücke –BauNVO– und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung –BauBO– diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Lageplan M. 1 : 1000



A. FESTSETZUNGEN

- GRENZEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ART UND MASS DER NUTZUNG**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - GRZ 0,20 max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,20
 - GRZ 0,35 max. zulässige Geschosflächenzahl, z.B. 0,35
 - II (EG+DG) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, wobei das obere Vollgeschob als Dachgeschob auszubilden ist, bei einer max. Kniestockhöhe von 1,8 m
 - WH 5,0m max. Wochenhöhe, gemessen von ruhende Erdschobflüßboden bis Firsthöhe, wenn keine Umfassungsmauerwerk in Oberkante der Dachhaut an der Traufe.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdschobflüßbodens in Bezug auf das Baugrundstück erfolgt nach einer Geländeaufnahme des Baugrundstückes. Dieser Höhenplan wird vom Verfasser des Bebauungsplanes nach Erstellung der Erschließungsstraße gefertigt. Die darin gemachten Angaben über die Höhenlage der Gebäude sind von den Bauherrn einzuhalten und beim Bauantrag durch Geländeschritte nachzuweisen.
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
 - ▲ nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig
 - Bauweise

Sofern die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BauBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, dürfen auch nicht unterordnete Gebäudeteile, Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3 m, bei einer max. Grundfläche von 15 qm, überschreiten.

- BAUFORM**
 - ← zwingende Firststrichung

Baugrundstück der Hauptgebäude: Rechteck, dessen Längsseite mind. 1/4 länger als die Breitseite ist; der First muß parallel zur Längsseite verlaufen.

Dachform: nur Satteldach mit einer Dachneigung von 23 – 28 Grad

Dachanbauten: Dachgauben und negative Dachschneitte sind nicht zulässig; aus der Traufe entwickelte Quer- oder Standgiebel sind nur bei Kniestockhäusern II (EG+DG) erlaubt, wobei die max. Breite 1/3 der Gebäudelänge beträgt. Die Dachneigung der Quer- und Standgiebel darf 5 Grad steiler sein als die des Hauptdaches.

Dachbedeckung: rote Dachziegel
- GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
 - a Umgrenzung von Flächen für Garagen

Innenhalb der für Garagen vorgesehene Flächen dürfen Garagen und deren Nebengebäude wie die damit verbundenen Eingangsbauten eine bebauten Fläche einnehmen, die nicht überschreiten, dieser Fläche. Die Länge Offene Eingangsüberdachungen dürfen nicht mehr als 8,0 m nicht überschreiten. Die für das Grundstück festgesetzte Grundflächenzahl darf dabei ebenfalls nicht überschritten werden.

Jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Oberflächen der Stellplätze, der Garagenzufluchten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen. (Spilttrossen, Pflaster mit Rautenluge oder Rasengittersteine.)

Freistehende Nebengebäude, die eine Grundfläche von 15 qm und eine Wochenhöhe von 2,50 m nicht überschreiten, dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wenn das Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird und die Größe der örtlichen Bauweise entspricht. (Satteldach, Halzbauweise, Holz- oder Flammendachung usw.)

- ENFRIEDUNGEN**
 - △ Einfriedungshöhe: max. 1,0 m ab Fahrbahnoberkante

Entlang der Straße dürfen die Grundstücke nur mit Holzzäunen oder hinterplanten Mischendranzäunen eingefriedet werden.

Beisockeln, Mauern und geschlossene Verbreiterungen sind als Einfriedung an allen Grundstücksgrenzen untersagt.

7. SICHTDREIECKE

Innenhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen (oder sonstige Anlagen die Straßenoberkante um nicht mehr als 1,0 m überragen).

8. VERKEHRSLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche (Gestaltung nach Objektplan der Marktgemeinde)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt

9. GRÜNDUNUNG

- **Ausreichflächen und Maßnahmen** – (§ 10 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- standortthematische Baumpflanzung zwingend als Ortscharakteristik und Eingrenzung der Baugrundstücke in Abstimmung mit Kreisfachberater.
- Private Grünbereiche an der Ostseite und an der Westseite (Wendepunkte) des Baugebietes: Obstbaumweiden mit jeweils mind. 6 hochstämmigen Obstbäumen. Sorte und Größe der Bäume in Abstimmung mit Kreisfachberater.

10. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Grundrißorientierung: Innenhalb des gesamten Umgriffes des Bebauungsplanes müssen Außenhaltungsmaße grundsätzlich von der Geräusquelle (Bahn) weg orientiert werden. An den bahnzugewandten Fassaden sind in erster Linie Nebenräume, Flure, Küchen, Bäder, WC usw. anzulegen.

Schallschutz gegen Außenlärm: Die Fassaden und Dächer der geplanten Wohnhäuser müssen mind. folgende bewertete Schalldämm-Maße R_wres aufweisen:

Parzelle	mit Sichtverbindung zur Bahnhöhle Nordost/Südostfassaden	30 dB	auf der lärmabgewandten Nordwest/Südwestseite der Häuser	30 dB
1, 2, 3	30 dB	30 dB	30 dB	30 dB
4	30 dB	30 dB	30 dB	30 dB

Auf den Flurnummern 658, 658/2, 658/3, 658/4 und 658/5 sind bei Neuanlagen und Umbauarbeiten der bestehenden Wohngebäude für die Fassaden und Dächer mind. folgende bewertete resultierende Schalldämm-Maße R_wres erforderlich.

Parzelle	erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _w res für Fassaden und Dächer	erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _w res für Fassaden und Dächer
senkrechter Abstand zur Mitte der Bahntrasse	die der Bahnhöhle zugewandt sind	auf der lärmabgewandten Seite der Häuser
25 – 35 m	40 dB	35 dB
35 – 60 m	35 dB	30 dB
über 60 m	30 dB	30 dB

Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen durch Fenster in den lärmabgewandten Fassaden belüftet werden. An den Fassaden mit direkter Sichtverbindung zur Bahntrasse sind zum Lüften erforderliche Fenster nur in den Außenwänden zulässig, in denen die Räume nachweislich nicht anders angeordnet werden können.

Schlafräume mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in den bahnzugewandten Fassaden der neu geplanten Bauparzellen bzw. in allen bestehenden Wohnhausfassaden mit einem Abstand von weniger als 60 m zur Mitte der Bahntrasse müssen eine der folgenden Lüftungsmöglichkeiten aufweisen:

- Lümpferzonen (Ausführung siehe Hinweise)
- Mechanische Lüfter (Ausführung siehe Hinweise)

Hinweise: Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind nach DIN 4109 im Baurechenungsverfahren zu ermitteln. 40% Fensterflächenanteil können bei Massivbauweise der Wände und m. 40% Fensterflächenanteil können zur Vereinfachung folgende Schalldämm-Maße nachgewiesen werden.

Neu geplante Bauparzellen:

Parzelle	R _w res in dB	R _w w in dB	R _w f in dB	SSK
1, 2, 3 alle Fassaden + Dächer	30	35	25	1
4 (Nordost- und Südwestfassaden bzw. Dächer)	30	35	25	1

Bestehende Wohnhäuser:

erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß der Gesamt-fassade	R _w res in dB	R _w w in dB	R _w f in dB	SSK
25 – 30 m	40	45	35	3
35 – 60 m	35	40	30	2
über 60 m	30	35	25	1

Legende:

- R_wres bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß der Gesamt-fassade
- R_ww bewertetes Mindest-Schalldämm-Maß der Wand
- R_wf bewertetes Mindest-Schalldämm-Maß des funktionstüchtig eingebauten Fensters
- SSK Schallschutzklasse des Fensters nach DIN 2719

Lümpferzonen: Wintergärten sowie vollverglaste Balkone, Loggien o.ä. Diese sind mit innerer und äußerer Verglasung und versetzt über Eck angeordnet. Kippflügel sowie hochschalldämmenden Deckenverkleidung (Absorptionkoeffizient α 60% oberhalb 500 Hz) auszurüsten. Alter-Wahl zur Deckenverkleidung können zwei senkrecht zueinander stehende Wädhöhen hochschalldämmenden Fassaden zulässig. Lümpferzonen an den bahnzugewandten Fassaden sind bei Belüftung über die lärmabgewandten Fassaden besonders wirksam.

Mechanische Lüfter: Fenster- oder Fassadenlüfter, deren bewertetes Schalldämm-Maß (oder Schallschutzklasse) nicht niedriger als dasjenige der Fenster sein darf, oder Schachtlüfter (auch kombiniert mit schalldämpfender Nachströmöffnung). Das Eigengeräusch der Ventilatoren soll 25 dB(A) in Rauminnente nicht überschreiten.

11. SONSTIGES

Maßzahlen in Metern, z.B. 5,5 m
fortlaufende Nummerierung der Grundstücke z.B. 3

B. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für Grundstücksteilung
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Flurstücksnummer, z.B. 658/2
- Höhenlinie z.B. 550 m üNN
- 110 KV-Leitung mit je 15 m Sicherheitsabstand

Stromversorgung: Alle technischen Auflagen zur Stromversorgung (Kabelverlegung, Mindestabstände usw.) sind vom Bauherrn zu beachten.

Immissionen: Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen und gegebenenfalls auch an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit erfolgen, zu dulden.

Teisendorf, den 6. Aug. 2001
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat Teisendorf hat in der Sitzung am 02.02.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.2.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorbereitung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.02.1997 hat in der Zeit vom 28.02.1997 bis 07.03.1997 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.02.1997 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB am 07.02.1997 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.02.1997 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.1997 bis 07.07.1997 öffentlich ausgestellt.
 - Die Marktgemeinde hat den Beschluss des Marktgemeinderates vom 06.02.2001 den Bebauungsplan i. d. F. vom 25.02.1997 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Teisendorf, 16.3.2001
MARKT TEISENDORF
- Ludner*
Ludner, 1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Berchtesgadener Land hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 13.11.2001, Nr. 310.3-60-17 gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 05.02.2002 im Amtsblatt Nr. 6 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Teisendorf, 06.02.2002
MARKT TEISENDORF
- Ludner*
Ludner, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "RÜCKSTETTEN-BAHNBRÜCKE" der Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

Der Planerfasser:
Teisendorf, den 26. März 2001
Ludner
1. Bürgermeister

Heinz Fritsche • Freier Architekt • Hochfeldstraße 25 • 83317 Teisendorf – Rückstetten