

# Bebauungsplan „Solling“

Die Marktgemeinde Teisendorf erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Bau-gesetzbuch –BauGB-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bay-ern –GO- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO- und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- folgenden Bebauungsplan als

## SATZUNG:

### § 1

Für das Grundstück Flst.Nr. 620/1, Gemarkung Rückstetten, gilt der von Frau Arch. Eva Weber, Mühlwiesenweg 15, 83367 Petting, ausgearbeitete Bebauungsplan „Solling“ in der Planfassung vom 25.8.2003, zuletzt geändert am 13.7.2006, der Bestandteil dieser Satzung ist.

**1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff 1 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

**2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Baufl. Nr.	GRZ	GFZ	Zahl der Geschosse
1	0,35	0,45	I bzw. II lt. Planzeichnung
2	0,30	0,50	II (als Höchstgrenze)
3	0,30	0,55	II (als Höchstgrenze)
4	0,30	0,55	II (als Höchstgrenze)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Parzelle 1 und 2 sind die bestehenden befestigten Kiesflächen (ca. 1.300 m<sup>2</sup>) nicht mitzurechnen.

**3. Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)**

Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Auf den Bauflä-chen Nr. 3 und 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

**4. Bauform, Baugestaltung, Dachausbildung, Zahl der Wohnungen**

4.1 Als Gebäudeform für die Hauptgebäude auf den Bauflächen Nr. 2 - 4 ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens 1/5 länger ist als die Breitseite, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Dies gilt auch für die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf der Baufläche Nr. 1.

4.2 Fassaden sind in hellen, gedeckten Farben zu erstellen oder mit Holz-schalung zu versehen. Fassadenverkleidungen aus Blech, Kunststoff oder Faserzementplatten sind unzulässig.

- 4.3 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von max. 28° auszuführen. Zwischenbauten sind bei Parzelle 1 als Flachdach mit einer Neigung von 2-5° zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Als Dacheindeckung ist rotes oder rotbraunes Material zu verwenden. Für das Werkstattgebäude auf Parzelle 1 ist zusätzlich Stahl-Trapezblech in mattem Rot, Rotbraun oder grau zulässig. Die Dachüberstände haben sich der umliegenden Bebauung anzupassen.

- 4.4 Auf der Baufläche Nr. 2 sind max. 2 Wohnungen, auf den Bauflächen Nr. 3 und 4 ist je Gebäude max. 1 Wohnung zulässig. Auf der Baufläche Nr. 1 ist eine Betriebsleiterwohnung/Betriebsleiterwohnhaus zulässig.

- 4.5 Bei bestehenden Gebäuden sind die vorhandenen Wandhöhen maßgeblich. Die Wandhöhe wird gemessen an der Außenwand von der bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Technische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Filteranlagen) sind in der technisch erforderlichen Höhe zulässig.

- 4.6 Die Errichtung eines Wintergartens ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit er nicht mehr als 3 m vor die Baugrenze vorspringt und die Grundfläche nicht größer als 15 m<sup>2</sup> ist. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

## **5. Stellplätze**

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

## **6. Verkehrsflächen**

- 6.1 Im Bereich der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände oder Anpflanzungen mit einer Höhe über 0,80 m unzulässig. Ausgenommen sind einzelne Bäume mit einem Astansatz über 1,80 m.

- 6.2 Private Wege, Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

## **7. Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Dies gilt auch für Strom- und Telekommunikationsleitungen.

## **8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Bebauungsplan aus Ausgleichsflächen und Eingrünungen festgesetzten Bereiche sind als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen nur heimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken in Abstimmung mit dem Kreisfachberater des Landratsamtes Berchtesgadener Land gepflanzt werden.

## **9. Immissionsschutz**

### **9.1 Lärmemissionen**

Auf der Baufläche Nr. 1 und 2 sind Betriebe und Anlagen verboten, deren je m<sup>2</sup> abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel der folgenden Tabelle überschreiten:

Fläche	höchstzulässige, flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel in d(B)A	
	tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) Lw <sup>max,T</sup>	nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) Lw <sup>max,N</sup>
Grundstücksfläche, ausgenommen festgesetzte Flächen für Mischwald, Wildstaudenbepflanzung und private, standortgerechte Eingrünung	60	45

Hinweis:

Die Berechnungen sind nach dem Ausbreitungsverfahren der E DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 3 m über Gelände unter Ansatz der in der Tabelle genannten Grundstücksflächen durchgeführt worden. Dies ist auch beim Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegel anzusetzen.

9.2 Luftfremde Stoffe

Bei Lösemittel emittierenden Betrieben muss der zugehörige Abluftkamin eine Mindesthöhe von 10 m über dem Erdboden aufweisen. Soweit sich in einem Umkreis von 50 m Wohngebäude befinden, muss die Kaminhöhe 5 m über die Firsthöhe des höchsten Wohngebäudes betragen.

10. Abstandsflächen (Art. 7 Abs. 1 BayBO)

Die Abstandsfläche der Garagengebäude auf den Bauflächen Nr. 3 und 4 zur östlichen Grundstücksgrenze wird auf mindestens 1 m festgesetzt.

11. Hinweise:

Das Oberflächenabwasser ist auf den Baugrundstücken 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. Eine punktuelle Grundwassereinleitung über Sickerschächte oder Schluckbrunnen ist zu vermeiden.

Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser in den Hinterschnaitter Weiher abgeleitet werden.

**§ 2**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Teisendorf, 13. Juli 2006  
Markt Teisendorf

Schießl  
Erster Bürgermeister

