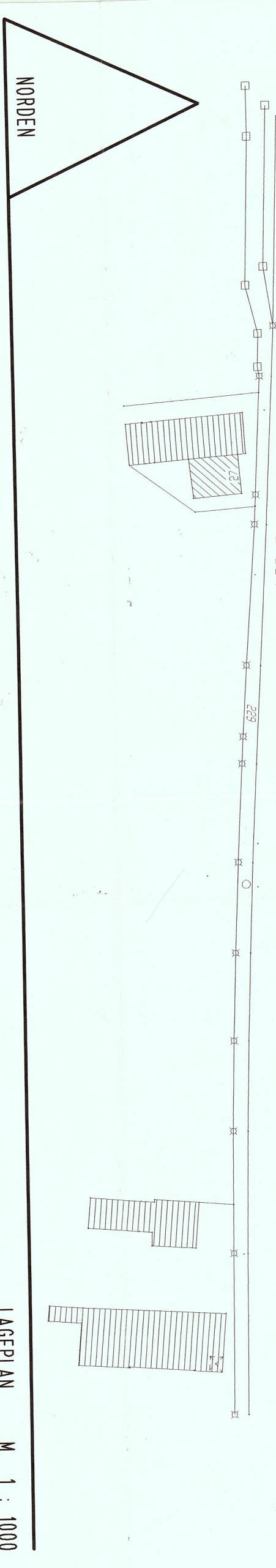
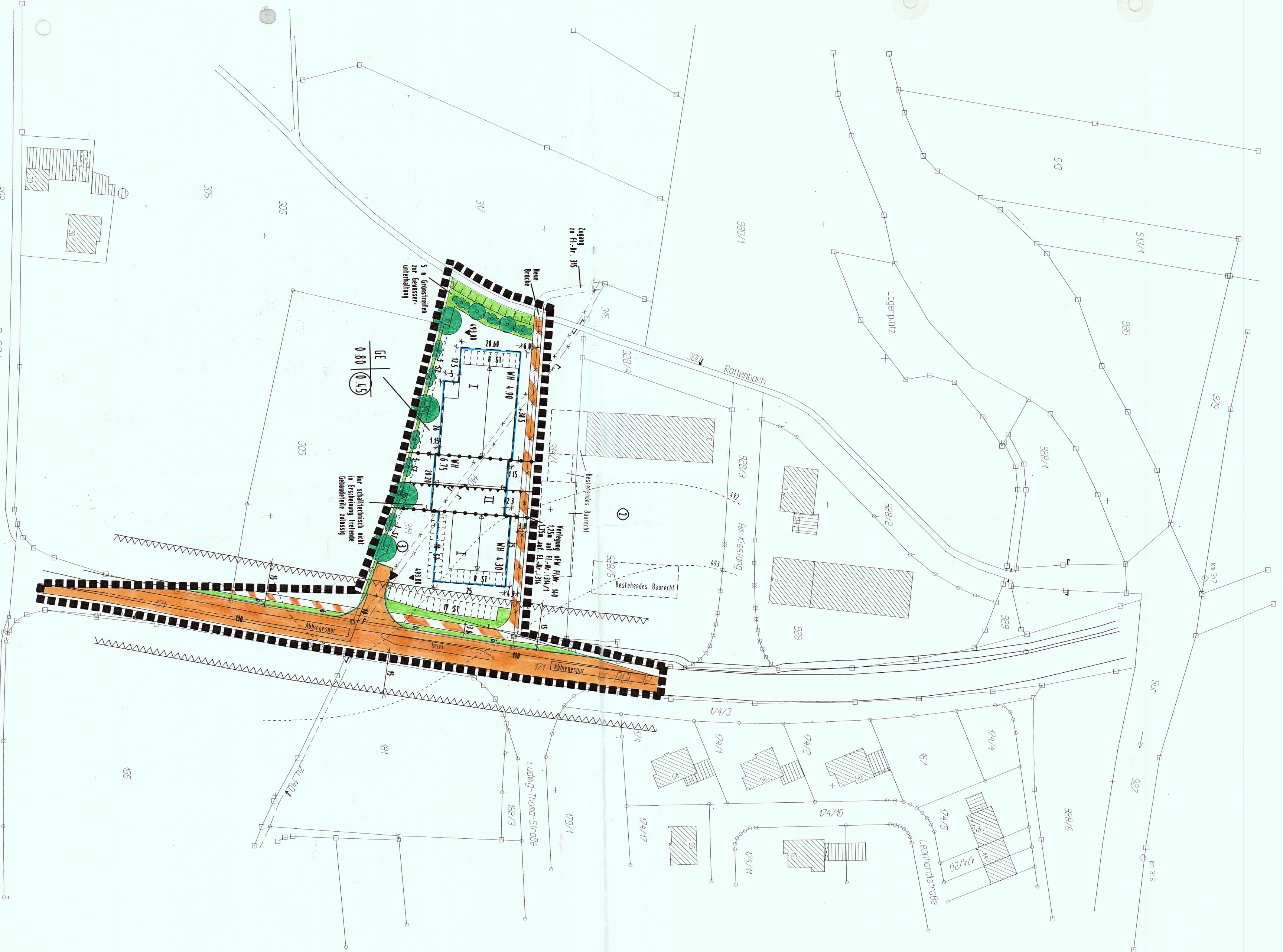


Bebauungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebietes

"Am Kiesfang I"

der Marktgemeinde Teisendorf, Lkr. Berchtesgadener Land



Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BauBO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

1. Zeichnerische Festsetzungen

- GF Baugeteil Grundflächenzahl Geschloßflächenzahl
- GE Gewerbegebiet
- I ein Vollgeschloß zulässig
- II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- MI Wohnhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BauBO

- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲ Einfahrt
- zu pflanzende Bäume
- zu pflanzende Sträucher
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- ▨ Bauverbotszone
- ▧ Sichtdreieck mit Maßzahlen in m (z.B. 5m)
- ↔ Maßzahlen z.B. 4m
- ↔ zwingende Firstrichtung
- ↔ einzuhalten Höhenkote z.B. 493,00 über NN
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Verkehrsfläche - Radweg
- öffentlicher Feldweg (einschl. Radweg)

II. Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzunehmende Grundstücksgrenze
- aufzunehmender Feldweg
- ▨ bestehendes Hauptgebäude
- ▨ bestehendes Nebengebäude
- ▨ Furstücknummer z.B. 314
- ▨ Bäschnig
- Höhenlinie
- ▨ Vorschlag für Stellplätze

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



III. Textliche Festsetzungen

1. Das Bauland der Parzelle 3 wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO (BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 3 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind auf der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche Einzelhandelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Einzelhandelsbetriebe, nicht zuzulassen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollen grundsätzlich linienförmige Ausbauten des Bestandes und der Art der Betriebe, folgende Ausnahmen zulässig sein: Ausnahmeweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerklichen oder gewerblichen Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 qm Verkaufsfläche haben. Weiter sind ausnahmeweise zulässig: Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsleitenden sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Zur Minderung der Immissionen in dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet "Sirtel" und in dem Mischgebiet "nördlich der B 304" sind im östlichen Drittel des Planungsbereiches nur Schallschuttmassivwände in Erscheinung tretende Gebäudeanteile (z.B. Sozialräume, Büros, Lager, Ausstellung usw.) zulässig.

3. Im Gewerbegebiet (GE) müssen die Gebäude gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 7° bis 12° erhalten. Gebäudeanteile mit gleicher Firstrichtung müssen die gleiche Dachneigung erhalten. Bei Gebäudeanteilen mit quer dazu verlaufender Firstrichtung ist eine Abweichung der Dachneigung um bis zu 5° zulässig. Die Dächer sind mit rotem oder rotbraunem Deckmaterial zu decken. Die Gebäude sollen deutlich, in der Proportion zu den Baukörpern dem Ortsbild entsprechende Dachvorsprünge erhalten.

4. Die Fassaden sind zu verputzen oder mit einer putzähnlichen Oberfläche zu versehen. Die Außenputz- bzw. Oberflächenstruktur ist in einer hohen, ortstypischen Art keine Zierputzele anzuführen. Als Wandverkleidungen sind nur überlappende Holzschalungen aus heimischen Holzern zulässig.

5. Werkbänke und Hinweisplakate dürfen nur in Bereichen unterhalb der Fensterbänke des Obergeschosses angeordnet werden und müssen sich baulich unterordnen. In begründeten Ausnahmefällen sind freistehende Werkbänke zulässig, sofern sie das Gesamtbild der Bau- und Grundstücksgestaltung und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

6. Die zulässige Wandhöhe der einzelnen Gebäude ist der Grundstücksmitte zu entnehmen. Für die Ermittlung der Wandhöhe ist die fertiggestellte Gebäudeoberkante festzusetzen. 493,00 ü. NN) möglich. Ausnahmen sind nur für betrieblich erforderliche Einzelbauwerke wie z.B. Silos, Speicherkontainer, Schornsteine, Aufzüge usw. zulässig. Der Erdgeschloßboden der einzelnen Gebäudeanteile darf jeweils nicht höher als 0,20 m, gemessen ab festgelegter Geländeoberfläche (493,00 ü. NN) liegen.

8. Innerhalb der Sichtreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante in Strohmitte bei Endosson um nicht mehr als 0,80 m überragen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitende Anlagen errichtet werden, noch Gegenstände gelagert oder Autos abgestellt werden.

9. Einfriedungen entlang der Straße dürfen nur in einer Höhe bis zu 1,50 m gemessen ab Fahnhöheoberkante ausgeführt werden. Die Sockelhöhe darf 0,20 m nicht überschreiten. Sowohl entlang der Straßen als auch an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen nur Einfriedungen aus Maschendraht errichtet werden.

10. Im Einvernehmen mit dem Kreisforstrevier des Landkreises Berchtesgadener Land sind die privaten Grünflächen wie im Plan ersichtlich landschaftsgeprägt zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird die Anpflanzung von 4 Stück Wildahornbäumen, Stammumfang in 10 m Höhe mind. 16/18 cm, zwingend vorgeschrieben.

11. Die Stellflächen sind so zu gestalten, daß Regenwasser versickern kann. Dies von den Dächern und befestigten Plätzen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern der Untergrund dazu geeignet ist; andernfalls ist es in den Rollenbock abzulassen. Entsprechende Maßnahmen wie z.B. Öl- bzw. Benzinscheider bei gefährdeten Bereichen sind zwingend vorgeschrieben.

IV. Textliche Hinweise

1. Über die möglichen hohen Grundwasserstände haben sich die Bauherren in eigener Verantwortung zu informieren und entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
2. Die Darstellung der Straßen- und Radwegführung der Kreisstraße Bgl. 12 mit dem Eingriff in das Baugebiet entspricht dem derzeit aktuellen Straßenplanungsamt.
3. Die Höhenlinien sind dem Bebauungsplanentwurf vom 29.11.91 entnommen. Die Bauherren haben die genauen Geländeverhältnisse eigenverantwortlich festzustellen.
4. Die versorgungstechnischen Auflagen des Stromversorgungsunternehmens OBAG sind zu beachten.

Teisendorf, 4. Dez. 2000
 MARKT TEISENDORF
 Linder
 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerk

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 28.11.99, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.11.99, ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.99 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.99 bis 25.01.00 öffentlich ausgelegt.
 Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.99 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 7 BauGB beteiligt.
 Die Marktgemeinde hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 04.12.00 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.11.99 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Teisendorf, 1. Dez. 2001
 MARKT TEISENDORF
 Linder
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am 14.12.2000 im Amtshaus Nr. 44 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Teisendorf, 1. Dez. 2001
 MARKT TEISENDORF
 Linder
 1. Bürgermeister

Bebauungsplan

"Am Kiesfang I"

zur Erweiterung des Gewerbegebietes
 der Marktgemeinde Teisendorf, Lkr. Berchtesgadener Land

Der Planerliger:

Dipl.-Ing./FH Architekt PETER WALTHER
 Ludwig-Thoma-Str. 16 83317 Teisendorf
 Tel. 08666/923815 Fax 08666/923816



29.12.1999
 geändert 23.02.2000
 geändert 23.08.2000