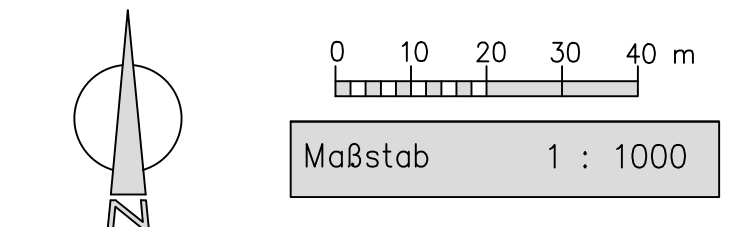


AUSSCHNITT AUS DEM BESTEHENDEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN
"TEISENDORF - NORDWEST"



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "TEISENDORF - NORDWEST"
(NEUFASSUNG, QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)



Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt gemäß der § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Die 6. Änderung ersetzt alle bisherigen Regelungen in ihrem Geltungsbereich.

A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO
- II ZWEI VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- SD SATTELDACH
- WH MAXIMALE WANDHÖHE IN METERN
- BAUGRENZE
- Neb UMGRENZUNG VON FLÄCHE FÜR NEBENGEBÄUDE
- TGa UMGRENZUNG VON FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE
- ÜBERDACHTE TIEFGARAGENEINFART
- ST UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE
- FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
- PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE LAUBBÄUME STANDORTVORSCHLAG
- PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER
- MASSZAHLEN IN METERN, z.B. 4 m
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- 37 FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. 37

B) ZEICHNERISCHE HINWEISE

- 137/4 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKNUMMER, z.B. 137/4
- BESTEHENDES GEBÄUDE
- GEPLANTES GEBÄUDE
- GEBÄUDEABBRUCH
- EINFAHRT
- EINFAHRTSBEREICH
- 1356 m² UNGEFÄHRE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES "TEISENDORF NORDWEST"

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung festgesetzt.
Gemäß § 12 Abs. 3a i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. **Grundflächen**

Parzelle	zulässige Grundfläche (bauliche Hauptanlagen, inkl. z.B. Terrassen, Balkonen etc.)
37	480 m ²
38	520 m ²

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 erlaubt.

- 2.2. **Seitliche Wandhöhe**
Die seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude darf maximal 6,4 m betragen. Als seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachsparrens an der Traufseite. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße (Rupertusstraße) liegen. Auf der Rohdecke des obersten Vollgeschosses sind nur Fußspalten mit einem Gesamtmaß von maximal 0,40 m zulässig.
3. **Bauweise**
Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Pro Bauparzelle darf maximal ein Einzelhaus (Mehrfamilienwohnhaus) errichtet werden.
4. **Vortretende Gebäudeteile**
Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, ist ein Überschreiten der Baugrenze mit vortretenden Gebäudeteilen wie Balkonen, Vordächern und Eingangsüberdachungen bis zu 1,5 m zulässig.
5. **Zahl der Wohneinheiten**
Pro Wohngebäude sind maximal 14 Wohneinheiten zulässig.
6. **Stellplätze**
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, wovon mindestens ein Viertel als oberirdische Stellplätze zu errichten sind.

7. **Untergeordnete Nebenanlagen**
Je Bauparzelle ist eine Nebenanlage in Sinne von § 14 BauNVO bis max. 15 m² Grundfläche und max. 3 m Wandhöhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird.
8. **Grünordnung**
 - 8.1. **Pflanzmaßnahmen**
Die privaten Gartenanlagen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei sind pro Bauparzelle je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bei beschränktem Raumangebot können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher zum Einsatz kommen. Bei allen Pflanzungen sind vorwiegend standortheimische Gehölze der Gehölzartenliste zu verwenden.
 - 8.2. **Flächenbefestigung**
KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

- 8.3. **Boden**
Im Zuge der Baumaßnahme ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.
- 8.4. **Einfriedungen**
Die Höhe der Erfriedungen darf max. 1,2 m aufweisen. Einfriedungen sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 0,15 m zum Boden zu errichten (Tierwanderung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.
- 8.5. **Gehölzartenliste**

Großkronige Laubbäume	Kleinkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 10-12 cm, 2x v.m.B.	Hochstamm, STU 10-12 cm, 2x v.m.B.
Spitzahorn (Acer platanoides)	Feldahorn (Acer campestre)
Winterlinde (Tilia cordata)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Obstbäume: widerstandsfähige, regionaltypische Sorten

Sträucher
Pflanzqualifikation: 60-100 cm, Verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 5 Triebe

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Schlehe (Prunus spinosa)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
Hasel (Corylus avellana)	Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Heimische Wildrosen (Rosa spec.)
Berberitze (Berberis vulgaris)	

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Abstandsflächen**
Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen ist anzuwenden.
2. **Dächer**
Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 22°- 30° zulässig. Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem Dacheindeckungsmaterial einzudecken. Dachgauben und Quergiebel sind ab einer Neigung von 28° und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäuelänge zulässig. Der Hauptfirst muss mindestens 50 cm über dem Ansatz der Gaube oder des Quergiebels liegen. Die Dachneigung der Gaube oder des Quergiebels darf maximal 5° steiler als das Hauptdach sein. Dachüberstände haben sich den Proportionen des Gebäudes anzupassen. Bei Gebäuden mit Balkonen darf der Dachüberstand die Vorderkante des Balkones um bis zu 0,5 m überragen.

D) TEXTLICHE HINWEISE

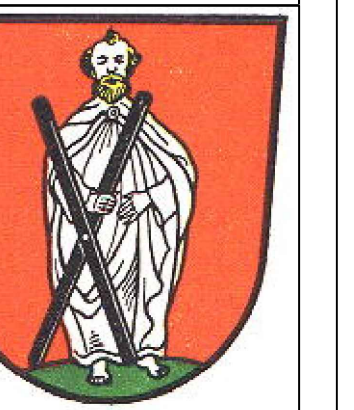
1. **Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
2. **Landwirtschaftliche Immissionen**
Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.
3. **Niederschlagswasser**
 - 3.1. **Niederschlagswasser** ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

- 3.2. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
- 3.3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 3.4. Es wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.
4. **Starkniederschläge**
Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.
5. **Regenwassernutzung**
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasser dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
6. **Altlasten und altlastenverdächtige Flächen**
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen. Darüber hinaus besteht für die Grundstückseigentümer und alle die auf den Grundstücken Vorrichtungen vornehmen die Pflicht, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.
7. **Leitungen**
Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen. Bei Baumpflanzungen ist ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
8. **Rettenngsweg**
Der zweite Rettungsweg ist über tragbare Leitern der Feuerwehr zu jeder Nutzungseinheit sicherzustellen. Hierfür ist eine entsprechende Zugänglichkeit auf den Grundstücken entsprechend der Richtlinien Flächen für die Feuerwehr (Zu- und Durchgänge für die Feuerwehr) notwendig (keine Einfriedungen zwischen den Nutzungseinheiten im EG bzw. mit entsprechenden Türen). Um die tragbaren Leitern aufzurichten zu können, ist eine Mindestfläche von 2 x 3 m rechtwinklig mittig vor der jeweiligen anzuleitenden Stelle vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am 18.05.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 05.05.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2020 bis 17.08.2020 öffentlich ausgelegt.
 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.07.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
- Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF
- Thomas Gasser
Erster Bürgermeister
- Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF
- Thomas Gasser
Erster Bürgermeister
- Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF
- Thomas Gasser
Erster Bürgermeister
- Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF
- Thomas Gasser
Erster Bürgermeister
- Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF
- Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"TEISENDORF - NORDWEST"



nach § 13a BauGB
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ÜBERSICHTSKARTE MARKT TEISENDORF



DER PLANFERTIGER:
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL.-ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN
ALTE REICHENHALLERSTRASSE 32 12 | 83317 TEISENDORF
TELEFON 086669273871 | FAX 086669273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

05.05.2020
14.10.2020