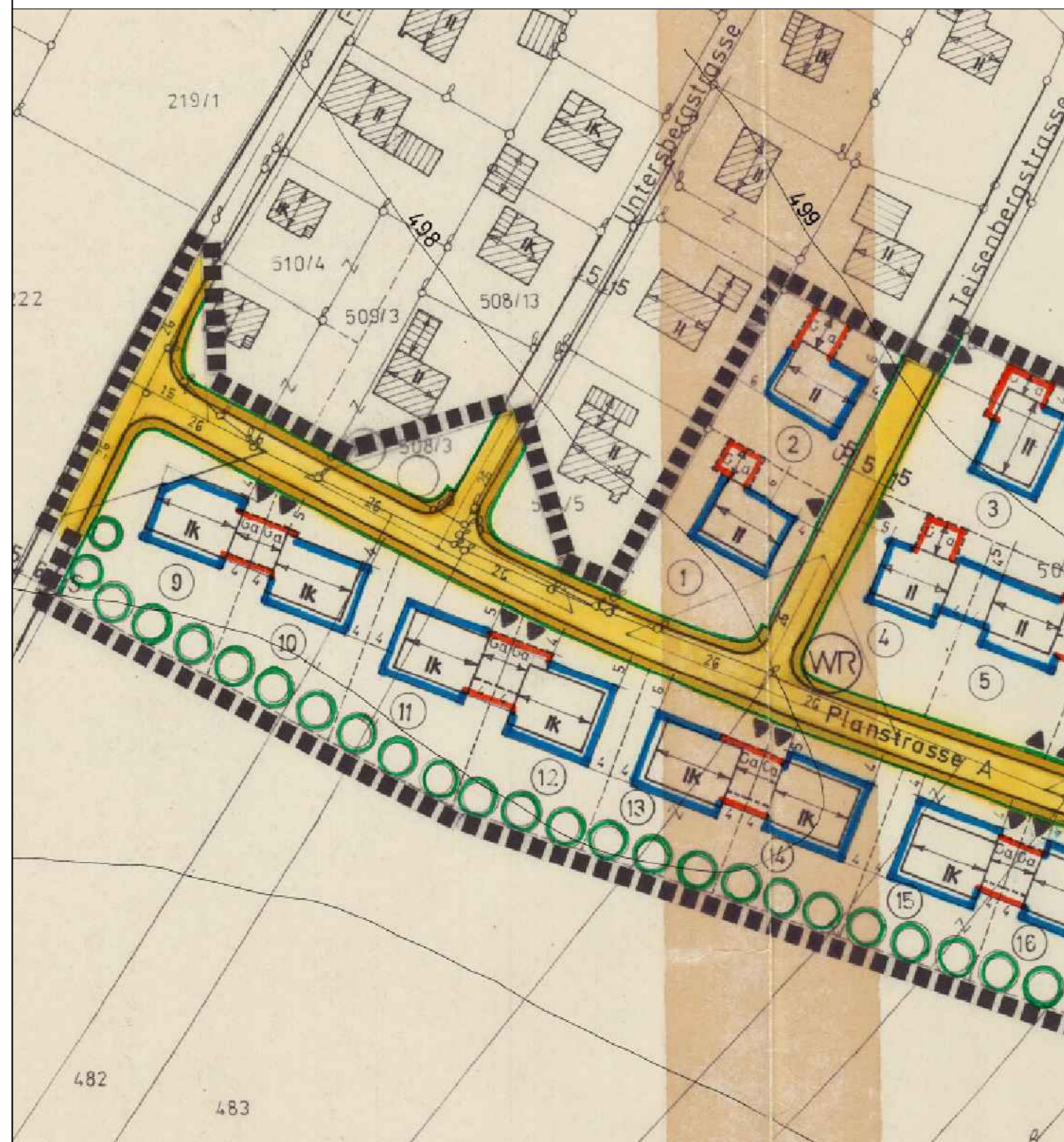
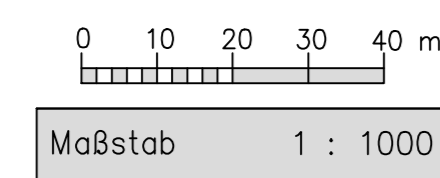


MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND
BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN
"VOGELAU I"



MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND
BEBAUUNGSPLAN
"VOGELAU I" - 8. ÄNDERUNG



Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt gemäß der § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 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) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die 8 Änderung ersetzt alle bisherigen Regelungen für ihren Geltungsbereich.

A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WR	REINES WOHNGEBIET
o	OFFENE BAUWEISE
GRZ 0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL, z.B. 0,25
△	NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
II	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
—	BAUGRENZE
[Go]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
—	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
—	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
△	FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK
●	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE LAUBBÄUME (STANDORTABWEICHUNG ZULÄSSIG)
●	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER (STANDORTABWEICHUNG ZULÄSSIG)
4	MASSZAHLEN IN METER, z.B. 4 m
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
—	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES

B) ZEICHNERISCHE HINWEISE

■	BESTEHENDES GEBÄUDE
□	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
484/1	FLURSTÜCKNUMMER, z.B. 484/1
⑨ - ⑮	FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE
■	VORSCHLAG FÜR SITUIERUNG DES GEBÄUDES
—	AUFZUBEHENDENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
—	VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSTEILUNG
▲	GRUNDSTÜCKSEINFAHRT

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grundflächenzahl**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 % überschritten werden.

2. **Seitliche Wandhöhe**
Einzel- und Doppelhäuser: 4,20 m bis 6,20 m
Garagen- und Nebengebäude: max. 3,00 m im Mittel

Als seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im untersten Vollgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachsparrens an der Traufseite.
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im untersten Vollgeschoss darf maximal 0,15 m über dem jeweiligen Bezugspunkt des befestigten Straßenrandes der nördlich gelegenen Erschließungsstraße "In der Vogelau" liegen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt einer Geraden mit dem befestigten Straßenrand, die vom Straßenrand rechtwinklig zur Mitte der nächstgelegenen Gebädefassade zielt. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen. Lichtgräben sind unzulässig.
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind auf der Rohdecke des obersten Vollgeschosses nur Fußpfetten mit einem Gesamtmaß von maximal 0,40 m zulässig.
Bei Garagen gilt als die mittlere seitliche Wandhöhe das gemittelte Maß vom natürlichen Gelände bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

3. **Zahl der Wohneinheiten**
Einzelhaus: maximal 2 Wohneinheiten
Doppelhaushälfte: maximal 1 Wohneinheit

4. **Garagen und Nebengebäude**
Garagen und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

5. **Untergeordnete Nebenanlagen**
Je Bauparzelle ist eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO bis max. 15 m² Grundfläche und max. 3 m Wandhöhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 1 m zulässig.

6. **KFZ-Stellplätze**
Pro Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken mind. 2 KFZ-Stellplätze oder Garagenplätze zu errichten.

7. **Sichtdreiecke**
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

8. **Grünordnung**
8.1. **Pflanzmaßnahmen**
Im Bereich des südlichen Ortsrandes ist zur Eingrünung des Baugebietes eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und vereinzelt eingestreuten Laubbäumen durchzuführen. Insgesamt ist im pro Bauparzelle je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bei allen Pflanzungen sind vorwiegend standortheimische Gehölze der Gehölzartenliste zu verwenden. Art und Standort von Bäumen ist so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Bei beschränktem Raumangebot sind daher Kleinkronige bzw. kleiner bleibende Sorten oder Obstbäume zu bevorzugen. Bei besonders beengten Situationen können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher zum Einsatz kommen.

8.2. **Flächenbefestigung**
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Garagenzufahrten und 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. **Einfriedigungen**
Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 1 m aufweisen und sind, sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sockellos zu errichten (Tierwanderung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.

8.5. **Geländeveränderungen, Stützmauern**
Geländeveränderungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Stützmauern sind aus Natursteinmaterial herzustellen.

8.6. **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, Mindestriepanzahl 5 Triebe	
Roter Hartriegel (Corno 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 Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

2. **Bauform**
Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von wenigstens 5:6 vorzusehen, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Erker und erdgeschossige Anbauten wie z.B. Wintergärten sind in von Satz 1 abweichender Bauform zulässig. Doppelhäuser sind profiligleich mit einheitlicher Firsthöhe und Dachneigung zu errichten.

3. **Dächer**
Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer 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 Gebäudelänge 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.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist die Dachneigung, Dachform und das Eindeckungsmaterial an das Hauptgebäude anzupassen.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. **Landwirtschaftliche Immissionen**
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen 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.

2. **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).

3. **Niederschlagswasser**
3.1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. 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 flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

3.2. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153).

3.3. Wenn die Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

3.4. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

3.5. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

3.6. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraßen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

4. **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.

5. **Starkniederschläge**
Hinsichtlich der Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen sind eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger führt. Insofern ist § 37 Wasserhaushaltsgesetz entsprechend zu berücksichtigen.

6. **Atlasten und atlastenverdächtige Flächen**
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Atlas o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

4. Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:
Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr., am gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

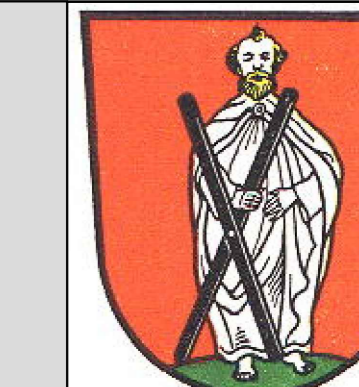
Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGSPLAN
"VOGELAU I" - 8. ÄNDERUNG

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



ÜBERSICHTSKARTE MARKT TEISENDORF



DER PLANERTIGER:
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL.-ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN
ALTE REICHENHALLERSTRASSE 32 102 | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

12.12.2018