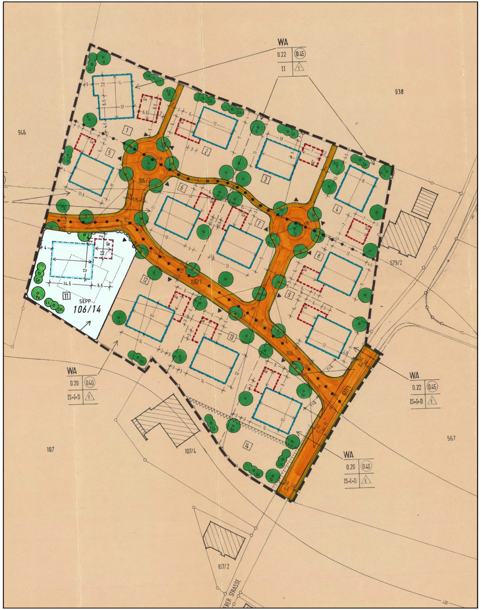
MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGSPLAN "WASCHAU I" - BESTAND



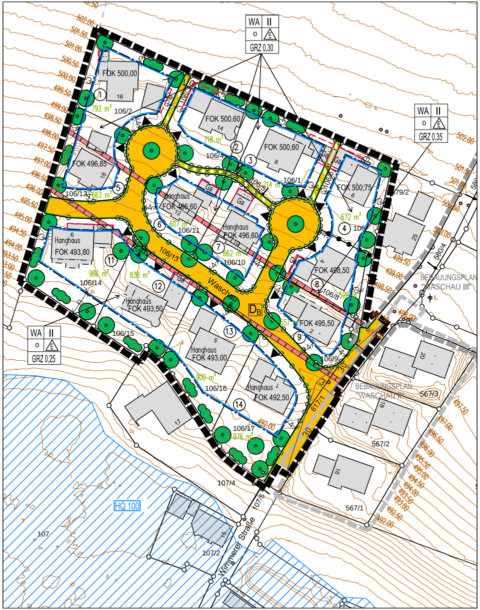
0 10 20 30 40 m

Maßstab 1 : 1000

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLAN "WASCHAU I"
3. ÄNDERUNG (NEUFASSUNG)



0 10 20 30 40 m

Maßstab 1 : 1000

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt gemäß der

§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (zuletzt geändert am 23.06.2021)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (zuletzt geändert am 24.07.2020)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (zuletzt geändert am 14.06.2021)
und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (zuletzt geändert am 25.05.2021)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
o	OFFENE BAUWEISE
△E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
GRZ 0,30	GRUNDFLÄCHENZAHL, z.B. 0,30
II	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
FOK 499,20	MAX. HÖHE DER FERTIGEN FUSSBODENOBERKANTE DES UNTERSTEN VOLLGESCHOSSES DES HAUPTGEBÄUDES IN METERN ÜBER NN, z.B. 499,20 m
─ ─	BAUGRENZE
🟧	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
▨	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - FUSSWEG
─	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
⬚	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
Ga	GARAGE
●	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHEN LAUB- ODER OBSTBAUM STANDORTVORSCHLAG
●●	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER
◺	FREIZUHALTENDES SICHTFELD
─●─●─●─	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER BAULICHER NUTZUNG
▬ ▬	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
4	MASSZAHLEN IN METER, z.B. 4 m

B) ZEICHNERISCHE HINWEISE

─○─	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2806	FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 2806
▭	BESTEHENDES GEBÄUDE
①	FORTLAUFENDE NUMMERIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. 1
▲	GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
DB	BODENDENKMAL
792 m²	UNGEFÄHRE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, z.B. ca. 792 m²
493,00	HÖHENLINIEN
HQ 100	HOCHWASSERGEFAHRENFLÄCHE HQ 100
▬ ▬	GELTUNGSBEREICH ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im Bereich der Parz. 1 - 7 max. 0,30, Parz. 8 und 9 max. 0,35 und Parz. 11 - 14 max. 0,25 betragen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu 80 % überschritten werden.

2.2 Vollgeschosse

Im Baugebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, wobei auf den Parzellen 6, 7 und 11 - 14 das unterste Vollgeschoss als Hanggeschoss auszubilden ist. An der Nordseite des Hanggeschosses ist das angrenzende Gelände im Bereich von mindestens 2/3 der Gebäudelänge bis mindestens 0,8 m unter die Fußbodenoberkante des oberen Vollgeschosses aufzufüllen.

2.3. Seitliche Wandhöhe

Hauptgebäude: max. 6,40 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 Schnittpunkt von Außenkante Umfassungsmauerwerk mit der Oberkante des Dachsparrens an der Traufe. Bei Gebäuden mit versetzten Fußbodenebenen innerhalb eines Geschosses ist als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe die tiefst liegende Ebene maßgeblich.
Bei Garagen gilt als mittlere seitliche Wandhöhe das gemittelte Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufe.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen, Geländeveränderungen

Die maximal zulässige absolute Höhenlage des fertigen Fußbodens im untersten Vollgeschoss der Hauptgebäude ist bezogen auf Normalnull für die einzelnen Bauparzellen festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses aufzufüllen. Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1,0 m aufweisen. Abgrabungen sind ebenfalls bis maximal 1 m zulässig. Lichtgräben vor Kellerfenstern sind unzulässig.

4. Terrassen

Terrassen sind an das natürliche Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich in Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen.

5. Vortretende Gebäudeteile

Ein Überschreiten der Baugrenze durch vortretenden Gebäudeteilen wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen ist bis zu 1,4 m zulässig, sofern die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung (zwei Stellplätze pro Wohneinheit).
Garagen und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der zufahrtsseitige Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen.
Pro Grundstück ist ein freistehendes Nebengebäude, das eine Grundfläche von 15 m² und eine Wandhöhe von 3 m nicht überschreitet, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) sowie die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden.

7. Zahl der Wohneinheiten

Je Gebäude dürfen maximal drei Wohneinheiten errichtet werden.

8. Sichtfelder

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante um max. 0,80 m übersteigen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitende Anlagen errichtet, noch Gegenstände gelagert werden.

9. Grünordnung

9.1. Pflanzmaßnahmen

Am Ortsrand ist zur Eingrünung des Baugebietes eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Laub- oder Obstbäumen anzulegen. Insgesamt ist pro Bauparzelle je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, wobei bestehende Bäume hierauf angerechnet werden können. Bei allen Pflanzungen sind vorwiegend standortheimische Gehölze der Gehölzartenliste zu verwenden. Bei Obstbaumpflanzungen ist auf bewährte heimische Sorten zu achten.

Art und Standort von Bäumen ist so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Bei beschränktem Raumangebot können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher verwendet werden.

9.2. Flächenbefestigung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Garagenzufahrten und KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

9.3. Gehölzartenliste

Großkronige Laubbäume

Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B.

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Walnuss	(Juglans regia)
Stieleiche	(Quercus robur)

Kleinkronige Laubbäume

Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B.

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia

Obstbäume: widerstandfähige, regionaltypische Sorten

Sträucher

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

Roter Hartriegel	(Coornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hasel	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Berberitze	(Berberis vulgaris)

Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Hollunder	(Sambucus nigra)
Gemeine Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Heimische Wildrosen	(Rosa spec.)

9.4. Boden

Im Zuge der Baumaßnahme ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

9.5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1 m aufweisen und sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden zu errichten (Tierwanderung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten. Mauern als Einfriedung sind nicht zugelassen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen

Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 2021 zu den Abstandsflächen ist anzuwenden.

2. Bauform

Als Baugrundrissform ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen. Anbauten (Erker, Wintergärten) sowie das Aneinanderfügen mehrere rechteckiger Baukörper sind zulässig.

3. Dächer

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Satteldächer mit einer Neigung von 18°- 30° zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen ferner auch mit einem Flachdach oder einem Pultdach bis maximal 20° Neigung ausgeführt werden. Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem Dacheindeckungsmaterial einzudecken oder als Gründach auszuführen.

Quergiebel und Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig und sind aus der Traufe zu entwickeln. Der Hauptfirst muss mindestens 50 cm über dem Ansatz des Quergiebels bzw. der Dachgaube liegen. Die Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachgaube darf maximal 5° steiler als das Hauptdach sein. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachüberstände haben sich den Proportionen des Gebäudes 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

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Bodendenkmäler:
D-1-8142-0010: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg).
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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 (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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 den Schmutzwasserkanal 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. 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

Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadenreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich 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.

6. Grundwasser

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

7. 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 Verrichtungen 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.

8. 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.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2023 bis 06.02.2023 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2023 bis 06.02.2023 beteiligt.

Teisendorf, den 07.02.2023
MARKT TEISENDORF

....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

4. Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20.03.2023 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.03.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den 20.03.2023
MARKT TEISENDORF

....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Teisendorf, den 20.03.2023
MARKT TEISENDORF

....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land Nr. 15, am 11.04.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Teisendorf, den 12.04.2023
MARKT TEISENDORF

....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

MARKT TEISENDORF

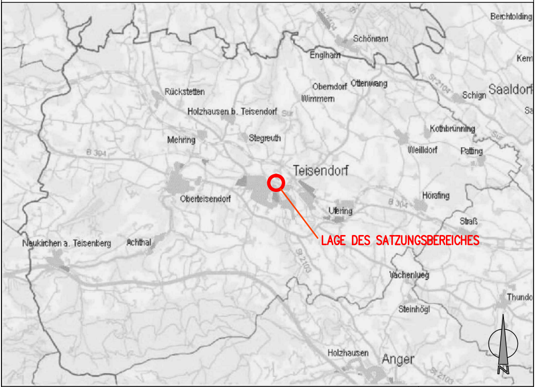
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLAN "WASCHAU I"

3. ÄNDERUNG (NEUFASSUNG)

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

ÜBERSICHTSKARTE MARKT TEISENDORF



LAGE DES SATZUNGSBEREICHES

DER PLANFERTIGER:

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG

DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLERSTRASSE 32 1/2 | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

12.12.2022
01.03.2023