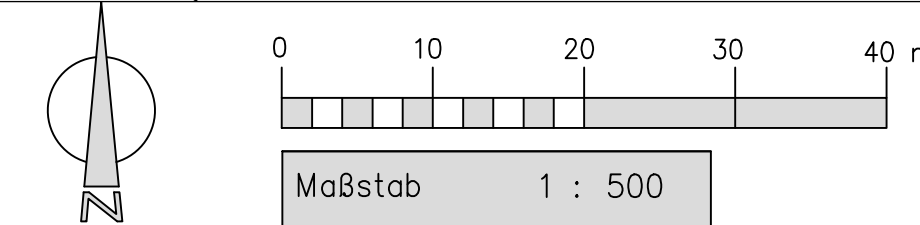
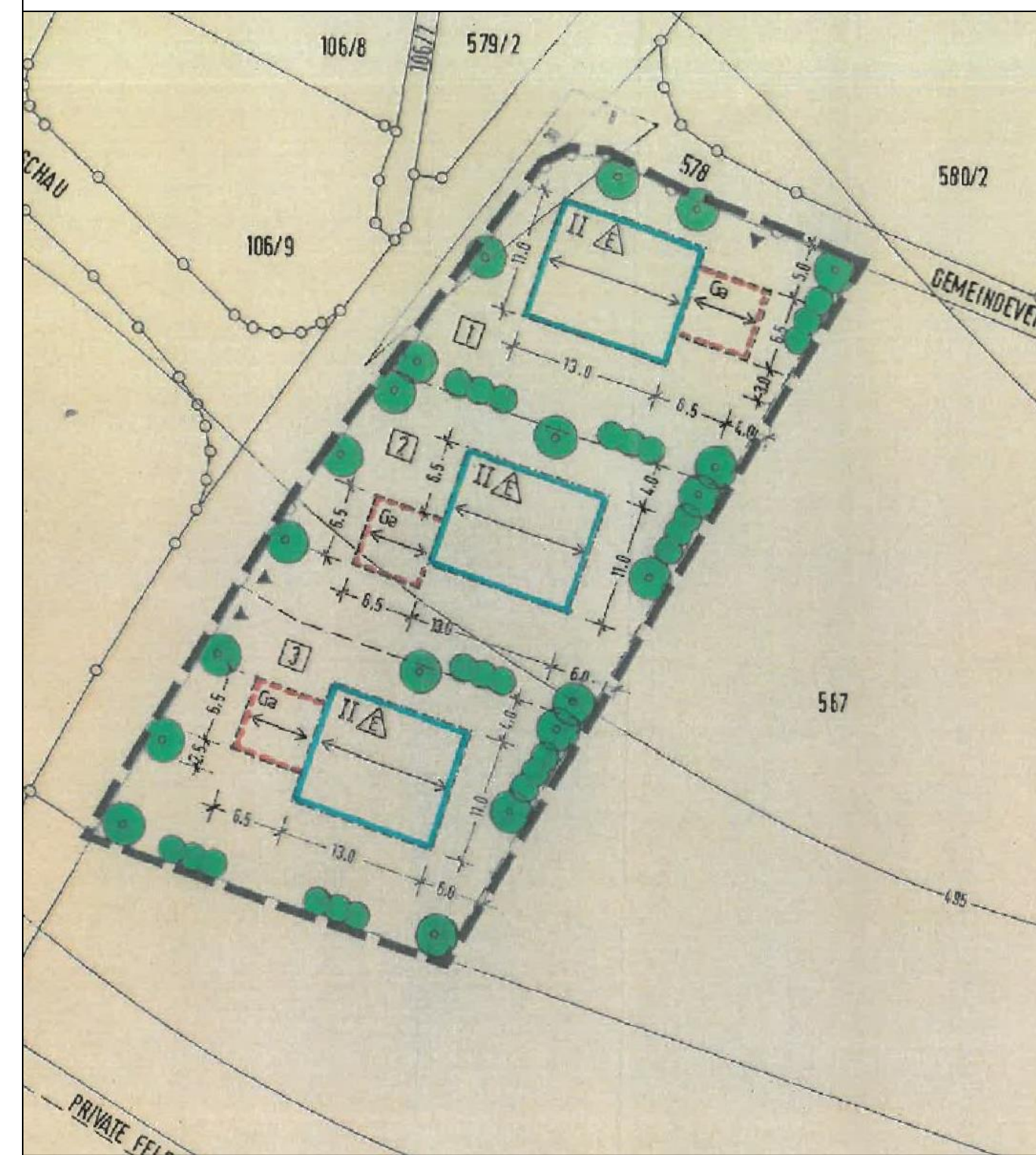


**MARKT TEISENDORF**  
 LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND  
**BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN**  
**"WASCHAU II"**

**MARKT TEISENDORF**  
 LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"WASCHAU II" - 1. ÄNDERUNG**

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



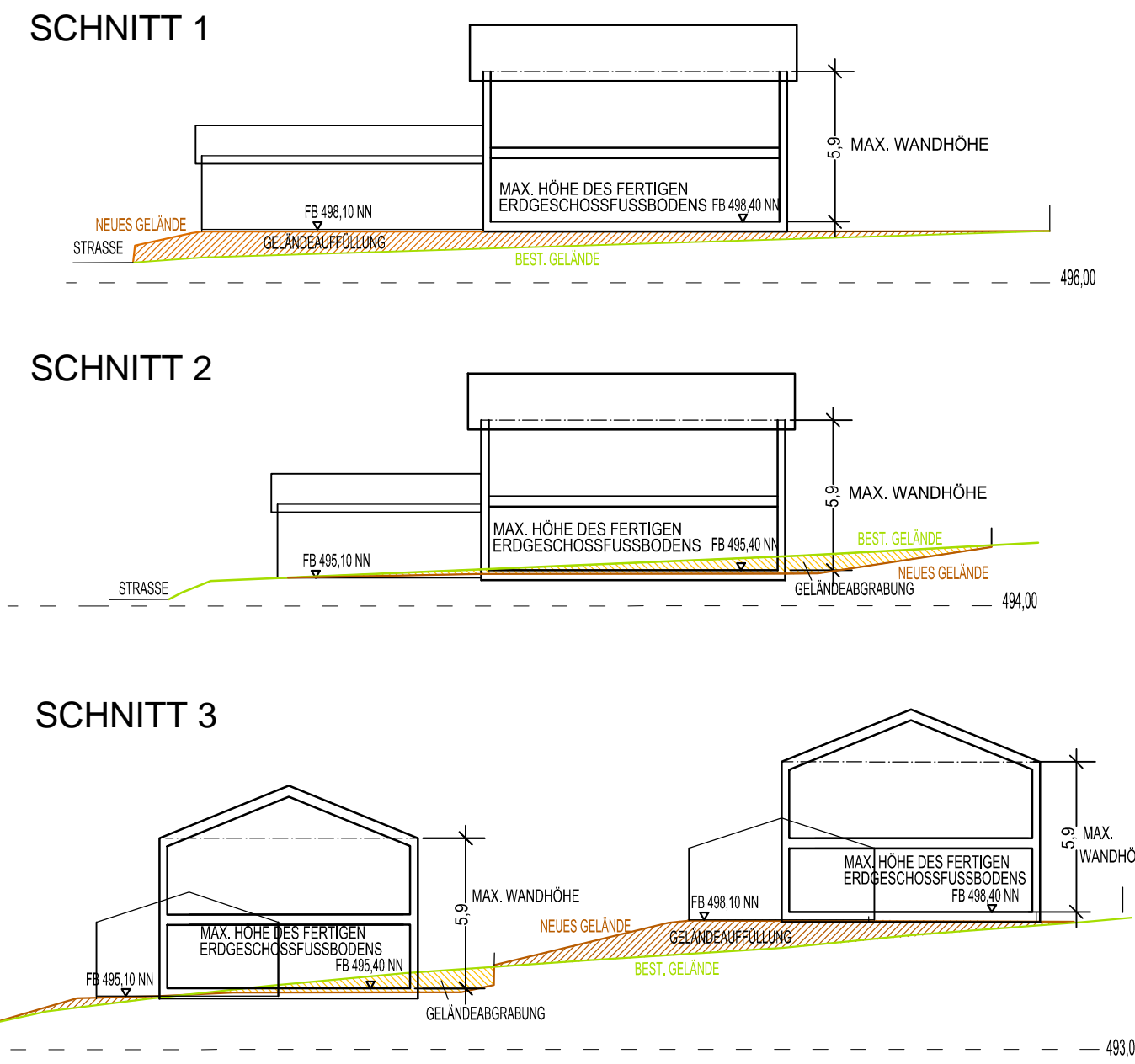
**A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

II	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
E	NUR EINZELHÄUSER MIT MAX. 2 WOHNHEINHEITEN ZULÄSSIG
BAUGRENZE	BAUGRENZE
[Ga]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
ZWINGENDE FIRSTRICHTUNG	ZWINGENDE FIRSTRICHTUNG
FB 498,40 NN	MAX. HÖHE DER FERTIGEN FUSSBOBENOBERRANTE IM ERDGESCHOSS BZW. DES FERTIGEN GARAGENBODENS ÜBER NORMALNULL, Z.B. 498,40
▲	GRUNDSTÜCKSEINFART
OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
●	ZU PFLANZENDER STANDORTHEIMISCHER LAUB- ODER OBSTBAUM
●	ZU PFLANZENDE STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER
3	MASSZAHLEN IN METER, Z.B. 3 m
△	FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK
--- (dashed)	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG
--- (dotted)	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES

**B) ZEICHNERISCHE HINWEISE**

■	BESTEHENDES GEBÄUDE
□	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
567	FLURSTÜCKNUMMER, Z.B. 567
□	BEBAUUNGSVORSCHLAG
---	VORSCHLAG FÜR NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
---	FAHRBAHNRAND
1	FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, Z.B. 1
493,79 NN	HÖHE BESTEHENDER REGENWASSERKANALDECKEL ÜBER NORMALNULL, Z.B. 493,79 m
497,0	HÖHENLINIEN
B	BODENDENKMAL

**SCHEMASCHNITTE** M 1 : 250



**C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Pkt. 6.4. der bestehenden Satzung wird wie folgt neu gefasst:  
 Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens bzw. des Garagenbodens ist bezogen auf Normalnull festgesetzt und der nebenstehenden Planzeichnung zu entnehmen. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses aufzufüllen. Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1,0 m aufweisen. Abgrabungen sind ebenfalls bis maximal 1 m zulässig. Lichtgräben vor Kellerfenstern sind unzulässig.
- Die Pkte. 6.5. und 6.6. sowie die Schemazeichnung nach Pkt. 9. der bestehenden Satzung entfallen.

**D) TEXTLICHE HINWEISE**

- Denkmalschutz  
 Im Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal: D-1-8142-0010 - Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg - Salzburg).  
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- In der Umgebung des Baugebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.
- Niederschlagswasser
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.
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). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.
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 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
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 (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten.
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.
6. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.
- Im Freistellungsantrag ist die Einhaltung der festgesetzten Höhen durch Geländeschnitte nachzuweisen.

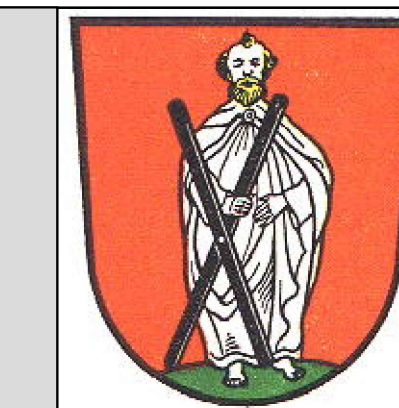
Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Waschau II".

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am 17.01.2018 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 22.02.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2018 bis 23.04.2018 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.03.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
  - Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 09.05.2018 wurde erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2018 bis 21.06.2018 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.05.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange erneut mit Schreiben vom 24.05.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
- Teisendorf, den .....  
 MARKT TEISENDORF  
 Thomas Gasser  
 Erster Bürgermeister
- Teisendorf, den .....  
 MARKT TEISENDORF  
 Thomas Gasser  
 Erster Bürgermeister
- Teisendorf, den 28.08.2018  
 MARKT TEISENDORF  
 Thomas Gasser  
 Erster Bürgermeister
- Teisendorf, den .....  
 MARKT TEISENDORF  
 Thomas Gasser  
 Erster Bürgermeister

**MARKT TEISENDORF**  
 LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"WASCHAU II" - 1. ÄNDERUNG**



**ÜBERSICHTSKARTE MARKT TEISENDORF**



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

22.02.2018  
 09.05.2018  
 26.07.2018