

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BAUNVO
MI MISCHGEBIET GEMÄSS § 6 BAUNVO
GEE ENGESCHRÄNKTES GEWERBEGBEIT GEMÄSS § 8 BAUNVO
SO SONDERGEBIET GEMÄSS § 11 BAUNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (z.B. II)
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (z.B. II)
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND, WOBEI DAS OBERE GESCHOSS ALS KNIESOCK AUSZUBILDEN IST
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
BAUGRENZE
VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
NEBENANLAGEN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN (ERDGESCHOSSIG)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
SONSTIGE DARSTELLUNGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND (§ 41) 1) UND (b) BAUGB
FRISCHRICHTUNG ZWINGEND
SD SATTELDACH
PD PAULDACH
GRÜNORDNUNG
FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (ORTSANDREINGRÜNUNG)
ANPFLANZUNG VON STANDORTHEIMISCHEN STRÄUCHERN ALS ENGRÜNDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
BAUM BESTAND (ZU ERHALTEN)
BAUM NEU ZU PFLANZEN
SPALIEROBSTBAUM NEU ZU PFLANZEN
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
AUSGLEICHSFLÄCHE
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
EXTENSIVS GRÜNLAND MIT DAUERHAFTEM DÜNGEVERBOT
ROHRICHZÖNE
WASSERFLÄCHE (TEMPORÄRES STILLGEWÄSSER / TÜMPEL)
ANPFLANZUNG VON STANDORTGERECHTEN WEIDENGEHÖLZEN

II. PLANLICHE HINWEISE

BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZE
VORSCHLAG GRUNDSTÜCKSTEILUNG
VORSCHLAGENER EINFAHRTSBEREICH
837/3 FLURSTÜCKSNUMMER
FORTLAUFENDE BAUPARZELLENUMMIERUNG
MASSLINIEN IN METERN
BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
VORHANDENER WEIHER (ZU ERHALTEN)
BESTEHENDER GEHÖLZSAUM (BEI AUSGLEICHSFLÄCHE)
GAS-HOCHDRUCKLEITUNG MIT JE 5,0 m SICHERHEITSBAND
SICHTDREIECK (NACHRICHTLICH DARGESTELLT)

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "UNTERSTETTEN" Planstand: 12.04.2017 rechtsgültig seit 27.06.2017 - nachrichtliche Darstellung M = 1:1000



Die Marktgemeinde Teisendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 diesen Bebauungsplan als

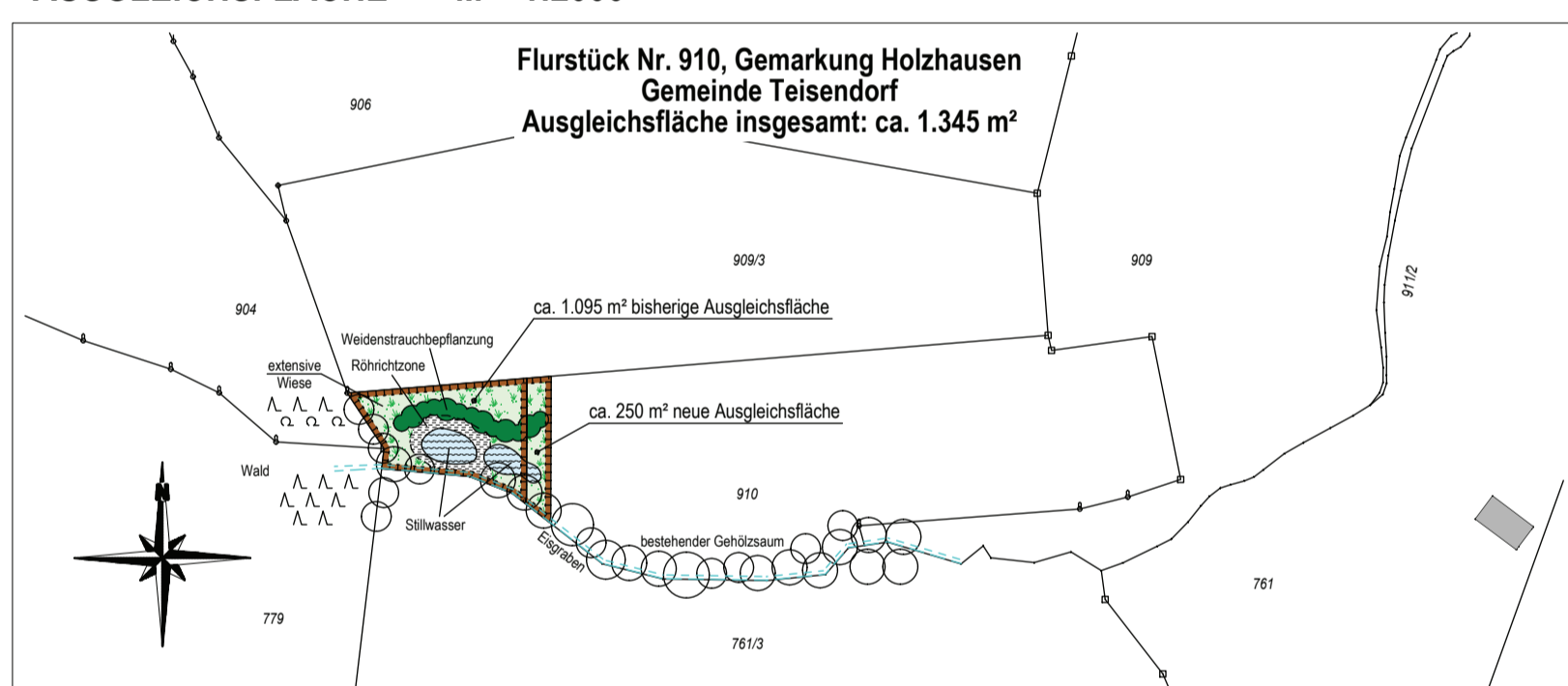
SATZUNG.

Grundlage der 2. Änderung ist der Bebauungsplan "Unterstetten" in seiner Fassung vom 01.12.2014, sowie der 1. Änderung in der Fassung vom 12.04.2017, (jeweils nachfolgend in grauer, kursiver Schrift dargestellt). Sie behalten ihre Gültigkeit bis auf die in "Fettdruck" dargestellten textlichen Änderungen / Ergänzungen.

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "UNTERSTETTEN" - M = 1:1000



AUSGLEICHSFLÄCHE - M = 1:2000



BEBAUUNGSPLAN "UNTERSTETTEN" Planstand: 01.12.2014 rechtsgültig seit 24.03.2015 - nachrichtliche Darstellung M = 1:1000



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Table with 2 columns: Parzelle Nr., Art der Nutzung. Rows include 1, 2 (allgemeines Wohngebiet (WA)), 3, 4 (SO Tierzucht und Tiergesundheit), 5, 6, 7 (engeschränktes Gewerbegebiet (GEE)), 8, 9, 10 (Mischgebiet (MI)).

Table with 4 columns: Parzelle Nr., Grundstücksfläche in m², Fläche für Hauptnutzung in m², Fläche für Nebengebäude in m². Rows include 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Table with 4 columns: Parzelle Nr., Grundstücksfläche in m², Fläche für Hauptnutzung in m², Fläche für Nebengebäude in m². Rows include 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Table with 4 columns: Fläche, Emissionskontingent Lex [dB(A)/m²] Tag, Emissionskontingent Lex [dB(A)/m²] Nacht, Flächeninhalt [m²]. Rows include GEE Bauforma (6+7), GEE Bauforma Option (5), SO Tierzucht und Tiergesundheit (4), SO Tierzucht und Tiergesundheit (3).

Die Schallschreiberechnung für die Flächen des Bebauungsplanes Unterstetten erfolgt gemäß DIN 45691 über das Abstandsmaß 4TT S' mit als horizontalem Abstand zwischen der Quelle und dem Immissionsort. Als Flächenquellen werden die gesamten angegebenen Teilflächen des Bebauungsplanes angesetzt.

- 3. Dachgestaltung
4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
5. Wandhöhen
6. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
7. Garagengebäude

- 8. Gestalterische Festsetzungen gem. Art. 81 BayBO
8.2 Fassadengestaltung / baugestalterische Festsetzungen
9. Abstandsflächen
10. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 11. Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
12. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
12.1 Der Umweltbericht des Ingenieurbüros für Städtebau und Umwelplanung Dipl.-Ing. (TU) Gabriele Schmid vom 01.12.2014 mit Plan in der Fassung vom 01.12.2014 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 12.2 Private Grünflächen - Gärten
13. Versorgungsleitungen
14. Oberflächennasser
15. Einsicht der Normen
16. Hinweise

- 16.1 Landwirtschaft
16.2 Einsicht in Normen
16.3 Denkmalschutz
17. Niederschlagswasser

- 17.1 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.
17.2 Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.
17.3 Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

- 17.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153).
17.5 Bei Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig.
17.6 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine eingewanderte Regenwasserleitung vorliegt.
17.7 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Bilätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
17.8 Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.
17.9 Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen.

- 18. Bodenschutz bei Planung / Durchführung von Bauvorhaben
19. Bodenschutz bei Planung / Durchführung von Bauvorhaben
20. Errichtung von Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung

- 21. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft
21.1 Schutz des Mutterbodens
21.2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern für die Ortsrandeinguindung

- 21.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung / Schaffung von Ausgleichsflächen
21.4 Anpflanzungszeit und Entwicklung
21.5 Standortgerechte Sträucher, Pflanzqualität: Strauch 2xv., 4 Triebe, 80-100cm

- 21.6 Brandschutz
21.7 Anpflanzungszeit und Entwicklung

- 22. Archäologische Bodenfunde
23. Erschließung
23.1 Wasserversorgung
23.2 Abwasserbeseitigung
23.3 Stromanschluss
24. Grundwasser

- 27. Zufahrten und Sichtdreiecke
28. Zufahrten und Sichtdreiecke

SATZUNGSTEXT AUS 1. ÄNDERUNG FÜR BAUFLÄCHE NR. 4 UND NR. 6
Der vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 21.05.2015 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Unterstetten“ in der Fassung vom 01.12.2014, wird wie folgt geändert:
1. Auf der Parzelle 4 wird eine Baugrenze für eine Pferdesteille im Nordwesten des Grundstücks festgesetzt.
2. Unter § 2 Nr. 1.2 der Satzung wird für Parzelle 4 die Fläche für Hauptnutzung auf 850 m² erhöht.

- Standortgerechte Einzelbäume, Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., mB., StU 16-18
Feldahorn (Acer campestre)
Mehlbere (Sorbus aria)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Standortgerechte Sträucher, Pflanzqualität: Strauch 2xv., 4 Triebe, 80-100cm
Berberitze (Berberis vulgaris)
Feld-Rose (Rosa arvensis)
Gemeiner Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Grauweide (Salix cinerea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Korbweide (Salix viminalis)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pflaenhütchen (Euonymus europaeus)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
Roter Hartrieel (Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Sal-Weide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus spp.)
Wildpflaume (Malus sylvestris)
Wildrose (Rosa multiflora)

- 1. Der Marktgemeinderat des Marktes Teisendorf hat in der Sitzung vom 13.12.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterstetten“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
2. Zum Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.03.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2022 bis 13.05.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.03.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausgestellt.
4. Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20.06.2022 die 2. Bebauungsplanänderung „Unterstetten“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.06.2022 als Satzung beschlossen.

MARKTGEMEINDE TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN UNTERSTETTEN nach § 13a BauGB MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M 1 : 1000
GEMEINDE TEISENDORF
THOMAS GASSER ERSTER BÜRGERMEISTER
PLANFERTIGER: RRR ROLAND RICHTER UND PARTNER GMBH
FREIPLASSING · PASSAU · SALZBURG
FREIPLASSING, 20. 06. 2022