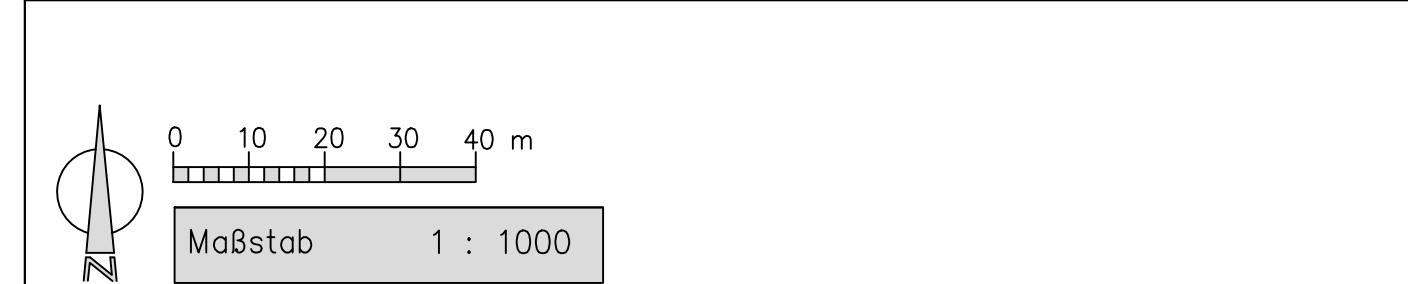
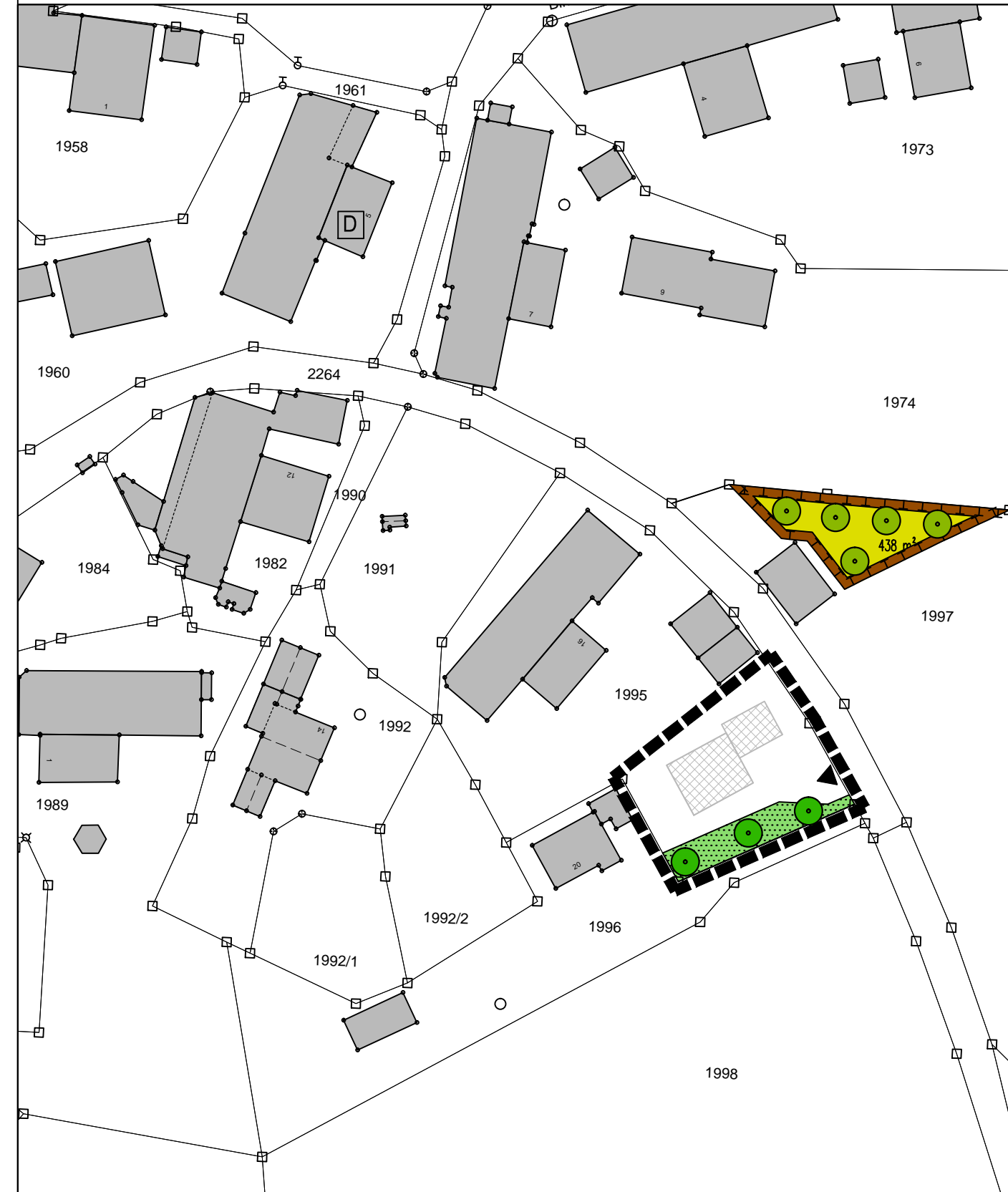


EINBEZIEHUNGSSATZUNG "PATING - SÜDOST"

MARKT TEISENDORF, LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) erläßt die Gemeinde Teisendorf folgende Satzung:

I. Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß der im nebenstehen Lageplan im M 1: 1000 ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Außerdem werden Festsetzungen entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen.

II. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der unter 1. festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nach § 34 Baugesetzbuch. Sofern für ein Gebiet des gemäß 1. festgesetzten bebauten Bereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Baugesetzbuch.

III. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches der Einziehungssatzung
- private Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- Ausgleichsfläche
- extensive Wiese
- Pflanzgebot von standortheimischen Laub- oder Obstbaum (Standortvorschlag)
- Pflanzgebot von Obstbaum-Hochstamm (Standortvorschlag)

IV. Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Bebauung
- Vorschlag für Situierung des geplanten Gebäudes
- Flurstücksnummer, z.B. 1996
- geplante Zufahrt
- Gebäude unter Denkmalschutz

V. Textliche Festsetzungen

1. Es ist ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse erlaubt, wobei das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen ist. Die seitliche Wandhöhe des Hauptgebäudes darf maximal 5 m betragen. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von fertiger Fußbodenoberkante im untersten Vollgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante des Dachsparrens an der Traufseite. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen. Mit dem Bauantrag ist zwingend ein Geländeschnitt vorzulegen, in dem die Höhenlage des Gebäudes im Gelände ersichtlich ist.
2. Zur Ortsrandeingrünung sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mindestens drei standortheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Ein von der Planzeichnung abweichender Standort ist zulässig.
3. Als Ausgleich für den Eingriff im Bereich der Einziehungssatzung sind entsprechend der Plandarstellung folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:
Auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1997 der Gemarkung Weildorf ist eine Streuobstwiese mit einer Fläche von ca. 438 m² anzulegen. Es sind mindestens 5 Obstbaum-Hochstämme der Güteklasse A zu pflanzen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen. Die Fläche ist zu einer Extensivwiese zu entwickeln und darf maximal zweimal jährlich nicht vor dem 01.07. jeden Jahres gemäht werden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel ist unzulässig.

VI. Textliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Immissionen

Die Eigentümer und Bewohner der im Geltungsbereich gelegenen Wohngebäude haben die von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gebäuden der Umgebung im Rahmen einer normalen und zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmemissionen gegebenenfalls auch abends und an Sonn- und Feiertagen zu dulden. Die Duldung gilt ebenfalls für die Nachtzeit, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

2. Niederschlagswasser

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

2.4. Das Vorhandensein bestehender wasserrechtlicher Gestattungen für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen.

3. 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.

4. Oberflächengewässer

Nördlich des Satzungsbereiches verläuft ein verrohrter Teilabschnitt des Bibersgraben. Für Anlagen, die sich im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt.

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 zu verständigen.

7. Leitungen

Die Trassen von unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013 bzw. DVGW-Richtlinie GW 125 zu beachten. Es ist auch sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

8. Denkmalschutz

Bei Auffindung von Bodendenkmälern sind die Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG zu beachten.

9. Naturschutz

Die festgesetzte Bepflanzung ist unmittelbar nach Fertigstellung des Bauvorhabens, spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen, ggf. fachgerecht zu pflanzen, vor Wildschäden zu schützen und bis zum selbständigen Weiterwachsen zu pflegen. Ausfälle sind unaufgefordert zu ersetzen.

Die Fertigstellung des Ausgleichs (Ziffer V. Nr. 3) ist der unteren Naturschutzbehörde zeitnah schriftlich mitzuteilen.

Die Ausgleichsfläche ist durch dingliche Sicherung (Eintragung in das Grundbuch) langfristig für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu sichern. Der jeweilige Eigentümer der Fläche ist zur Duldung vorstehender Maßgaben (einschließlich der in der Satzung bereits genannten) zu verpflichten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, das heißt in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, gefällt werden (Art. 16 BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Einziehungssatzung "Patting - Südost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Satzung 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 Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom die Einziehungssatzung "Patting - Südost" in der Fassung vom beschlossen.

Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

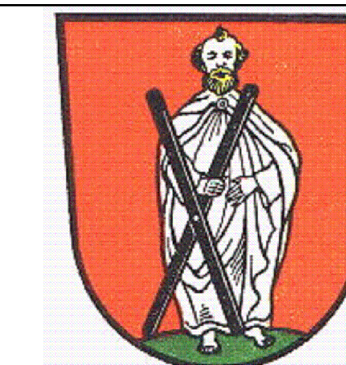
6. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Die Satzung ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Teisendorf, den
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

MARKT TEISENDORF

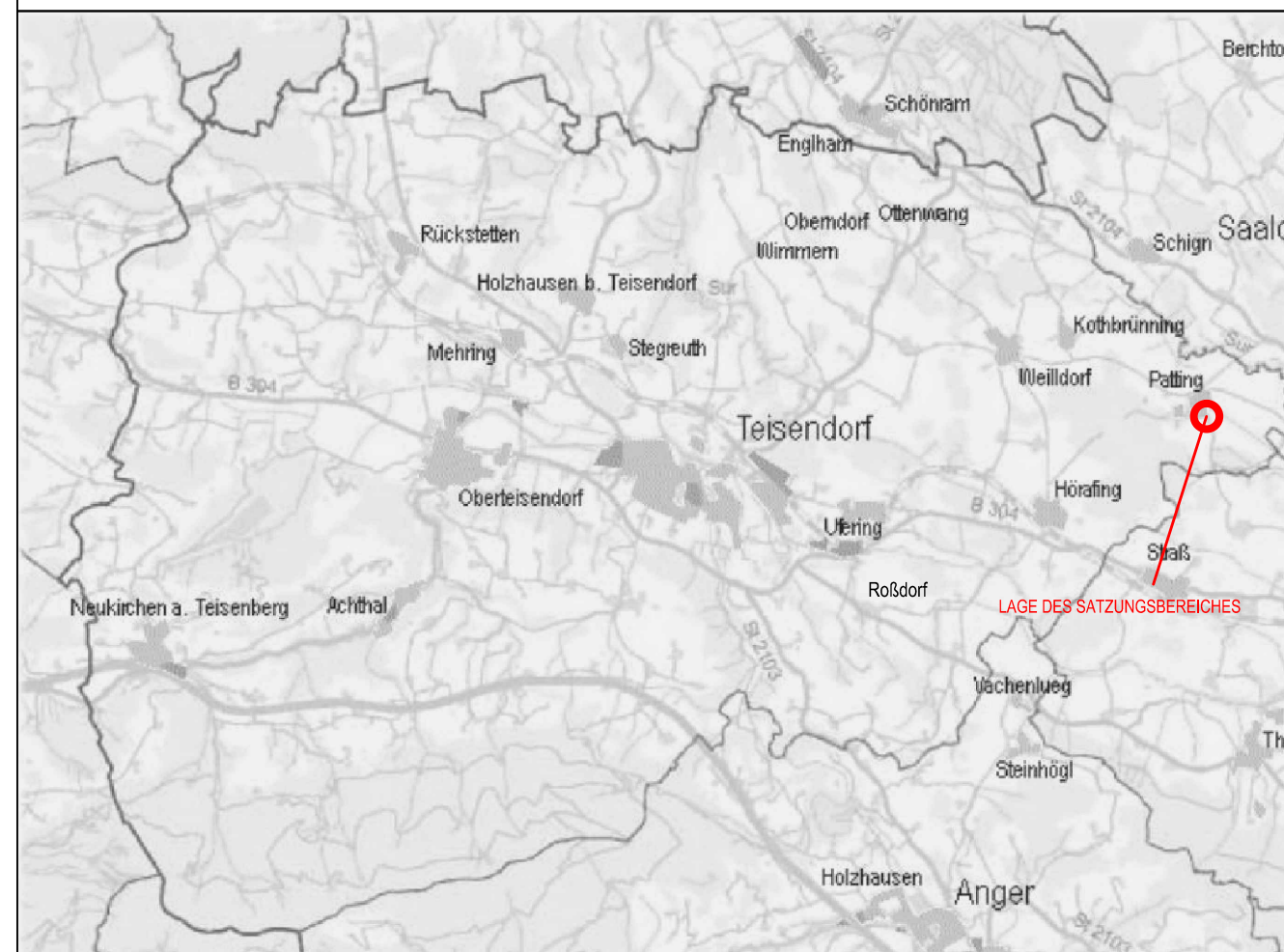
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

"PATING - SÜDOST"

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

04.03.2020
18.05.2020