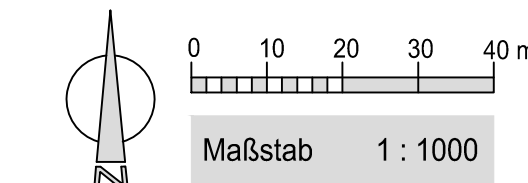
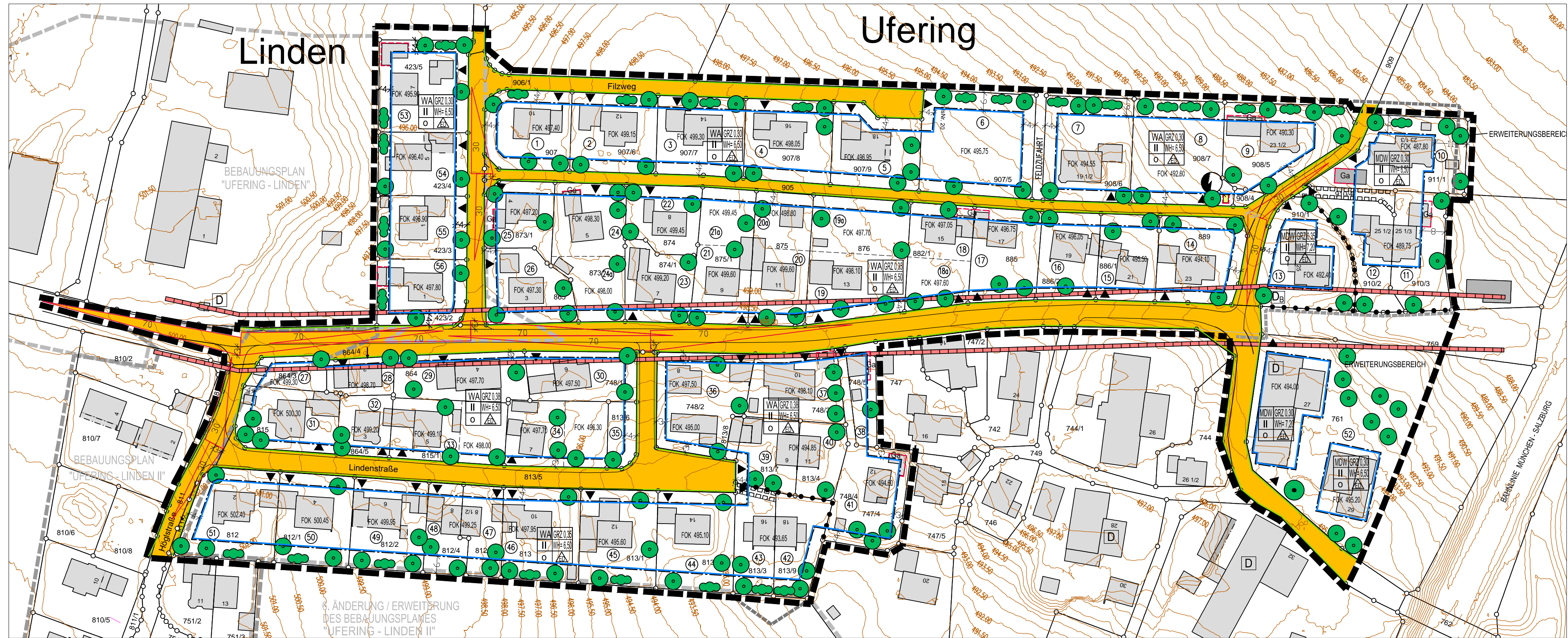


MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLAN "UFERING-MITTE" (NEUFASSUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE UFERING I, II, III UND LINDEN (TEILBEREICH))



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

A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

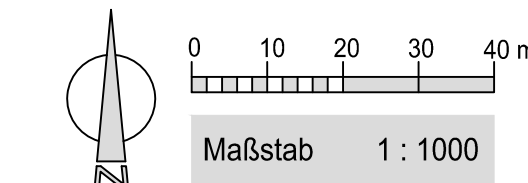
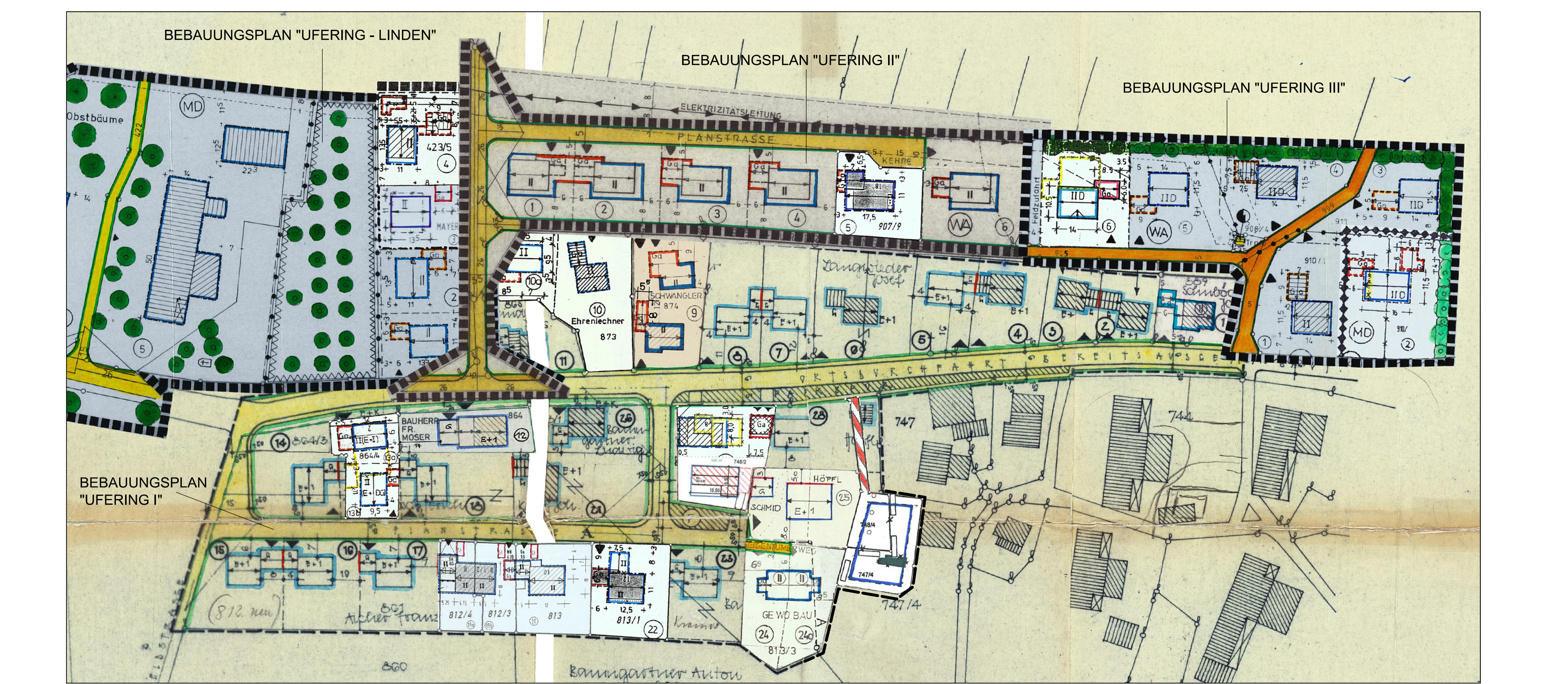
- WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet
MDW DÖRFliches WOHNGEbiet
GRZ II ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE ZULÄSSIG
WH SETTLICHE WANDHOHE
OFFENE BAUWEISE
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
MAXIMALE HOHE DER FERTIGEN ERDEGSCHUSSBOdenBEREIKANTE DES HAUPTGEBÄUDE
BAUGRENZE
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
FLÄCHE FÜR VERSORANLAGE ELEKTRIZITÄT - TRAFOSTATION
ERHALTENDER LAUBBAUM
PFLANZENGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE LAUB- ODER OBSTBAUM
PFLANZENGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER
MIT FERH- FAHRT- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
UNGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENLAGEN
FREIZUHALTENDES SICHTFELD
MASSZAHLEN IN METERN z.B. 4 m
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

B) ZEICHNERISCHE HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
FLURSTÜCKNUMMER, z.B. 889
BESTEHENDES GEBÄUDE
FAHRBAHNRAND
FORTLAUFENDE NUMMERIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. I
GRUNDSTÜCKSAHRT
VORSCHLAG FÜR NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
BODENDEKNAMAL
BAUDENKMAL
BISHERIGE GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE
HOHENLINIEN

- GROßKRONIGE LAUBBÄUME: Hochtamm, SU 10-12 cm, 2x v.m.B.
KLEINKRONIGE LAUBBÄUME: Hochtamm, SU 10-12 cm, 2x v.m.B.
ROSER HARTRIEGEL (Cornus sanguinea)
PFLAFENHÜTEN (Corylus europaea)
KORNELKIRSCH (Cornus mas)
LIGUSTER (Ligustrum vulgare)
HASSEL (Corylus avellana)
HECKENKIRSCH (Lonicera xylosteum)
BERBERITZE (Berberis vulgaris)
WILGELER SCHNEEBALL (Viburnum lantana)
GEMEINER SCHNEEBALL (Viburnum opulus)
SCHLIEHE (Prunus spinosa)
SCHWARZER HOLUNDER (Sambucus nigra)
GEMEINE FELSLENBE (Amenanchier ovalis)
HEIMISCHE WILDROSEN (Rosa spec.)

MARKT TEISENDORF LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND BEBAUUNGSPLÄNE "UFERING I, II, III UND LINDEN" (BESTAND)



C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Grundflächenzahl
2.2. Vollgeschosse
2.3. Seitliche Wandhöhe
2.4. Höhe der baulichen Nutzung
2.5. Terrassen
2.6. Vortretende Gebäudeteile
2.7. Garagen und Nebenanlagen
2.8. Zahl der Wohneinheiten
2.9. Sichtfelder
2.10. Grünordnung
2.11. Pflanzmaßnahmen
2.12. Flächenbefestigung
3.1. Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm für Neu-/Ersatzbauten

D) TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Landschaftliche Immissionen
2. Denkmalschutz
3. Niederschlagswasser
3.1. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
3.2. Im Bereich von Alllastenverdachtsflächen, Allstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
3.3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erdunabhängige Versickerung bzw. Gewässerentlastung möglich ist.

E) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Abstandsflächen
2. Baufreiheit
3. Dächer
4. Stellplätze
5. Im Geltungsbereich sowie im Nähebereich befinden sich folgende Bau- und Bodendenkmäler:
6. Boden
7. Einfriedungen
8. Immissionsschutz

F) ERGÄNZENDE TABELLEN

Table with 5 columns: Erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß Rwa, Nordfassade, Ostfassade, Südfassade, Westfassade. Rows for WA, Parzelle Nr. and MDW, Parzelle Nr.

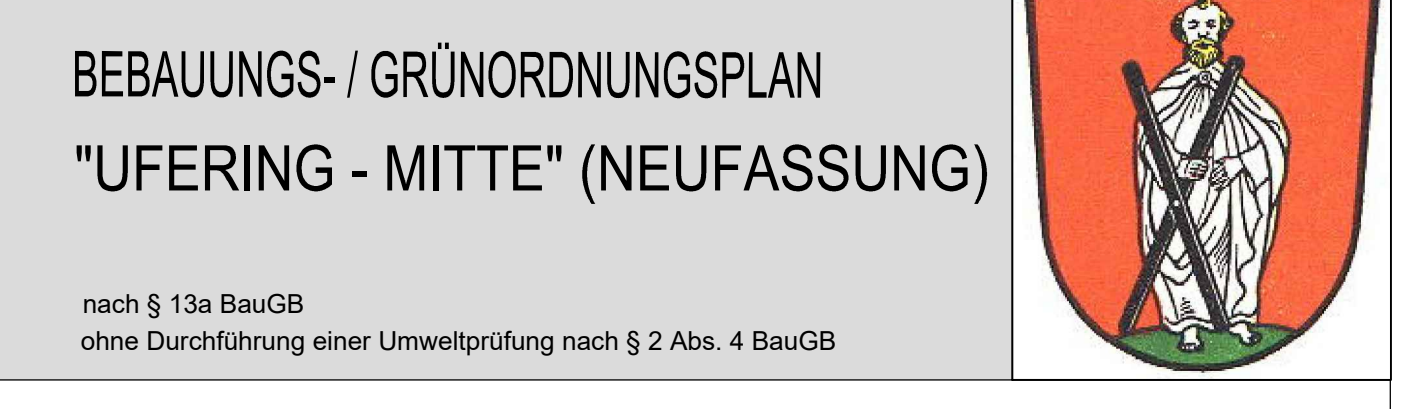
G) SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn:
2. Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L und der Raumart mindestens das folgende Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß Rwa erreichen.
3. Bei Büroaräumen, schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Ähnlichem ist ein Abschlag von 5 dB zulässig.
4. Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird.
5. Die maßgeblichen Außenlärmpegel L für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach der DIN 4109 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 nach Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel, der für das Prognosejahr 2030 nach den Vorgaben der Schall 03:2012 ermittelten Schienenverkehrslärmbeurteilungspegel und des tagsüber jeweils zulässigen Immissionsrichtwertes der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der gemäß Kapitel 4.4.5.4 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).
6. Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlengabe für das Bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte "C".
7. Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder kältetechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtszeiten um mindestens 6 dB (A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
4. Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ... den Bebauungsplan in der Fassung vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt: ...
6. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land Nr. ... am ... gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch bekannt gemacht.
7. Immissionsschutz

MARKT TEISENDORF LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLAN "UFERING - MITTE" (NEUFASSUNG) nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



DER PLANFERTIGER: SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbH. Includes contact information and address: Dpl.-Ing. Edmunde Schmid, Alte Reichenthalstr. 22/22, 83317 Teisendorf.