



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

diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	SONDERGEBIET - REITERHOF
	ANZAHL DER HÖCHSTZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE, z.B. 2
	MAXIMAL ZULÄSSIGE SEITLICHE WANDHÖHE IN METERN
	MAXIMALE HÖHE DER FERTIGEN ERDGESCHOSSFUSSBODENoberKANTE IN METERN ÜBER NN, z.B. 588,80 m
	BAUGRENZE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
	GARAGE
	NEBENGEBAUDE
	ZWINGENDE FIRSTRICHTUNG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	ZU ERHALTENDER LAUBBBAUM
	ZU PFLANZENDER STANDORTHEIMISCHER LAUBBBAUM
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ZEICHNERISCHEN ÄNDERUNG
	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG BZW. GEBÄUDEHÖHE
	MASSZAHLEN IN METER, z.B. 5 m

B) ZEICHNERISCHE HINWEISE

	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 399
	BESTEHENDES GEBÄUDE
	VORSCHLAG FÜR SITUIERUNG DES GEBÄUDES
	ABZUBRECHENDES GEBÄUDE
	GRUNDSTÜCKSZUFABRT
	HÖHENLINIEN

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Abweichend von § 1 Pkt. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung - Satz 4- der bestehenden Satzung sind im Sondergebiet maximal zwei Wohngebäude mit maximal je 2 Wohneinheiten zulässig.
- § 1 Pkt. 1.1 Das Maß der Nutzung wird wie folgt neu gefasst:  
Grundflächen:  
Hauptgebäude: 560 m²  
Nebengebäude: 1700 m²
- § 2 Pkt 1.4 wird wie folgt neu gefasst:  
Die maximale Höhenlage der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante wird für die Haupt- und Nebengebäude bezogen auf Normalnull festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- § 2 Pkt. 1.5 wird wie folgt neu gefasst:  
Die maximale seitliche Wandhöhe der Gebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im untersten Vollgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- Denkmalschutz**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- 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.  
2.3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 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.
- 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. Grundwasser

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

6. 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.

7. 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.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Reiterhof Marxöd".

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.  
Teisendorf, den .....  
MARKT TEISENDORF  
Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister
- Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Teisendorf, den .....  
MARKT TEISENDORF  
Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt:  
Teisendorf, den .....  
MARKT TEISENDORF  
Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land Nr. ..., am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.  
Teisendorf, den .....  
MARKT TEISENDORF  
Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

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



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

08.09.2023