

Bebauungsplan Nr. 52 „Tragmoos I“

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt aufgrund der

§ 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

C) Textliche Festsetzungen

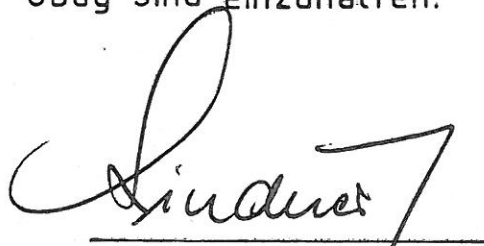
1. Das Bauland d. Parz. 1a, 1b, 15-17 wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen od. Betriebsinhaber sind für die im Baugebiet ansässigen Betriebe nur in einem Abstand von mind. 55m von der Bahnlinie ausnahmsweise zulässig.
2. Die max. Baukörpergröße für neu zu errichtende Hallenbauten darf ein Maß bis zu 25m x 50m betragen. Das Höchstmaß kann innerhalb der Baugrenzen überschritten werden, wenn mehrere Baukörper mit eigener Dachform aneinandergereiht werden.
3. Die höchstzulässige Grundfläche einer baulichen Anlage (Halle) darf 1250 qm nicht überschreiten, sofern nicht mehrere Baukörper mit eigener Dachform aneinander gereiht werden.
4. Im Gewerbegebiet (GE) müssen die Gebäude gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-24° erhalten. Die Dachflächen sind mit roten od. rotbraunen Dachziegeln, Betondachsteinen od. ähnlich strukturierten Materialien einzudecken.
5. Die zulässige Wandhöhe der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist der Plandarstellung zu entnehmen. Als Wandhöhe gilt das Maß von d. Oberkante d. Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt d. Außenkante d. Umfassungswand mit der Oberkante d. Dachhaut an der Traufé. Ausnahmen sind f. betrieblich erforderliche Einzelbauwerke z.B. Silos, Speicherbauten, Schornsteine, Aufzüge usw. zulässig. Werden Betriebsleiterwohnungen od. Wohnungen f. Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen in einem eigenen Gebäude untergebracht, so darf die Oberkante der Fußpfette max. 5,90m über dem Erdgeschoßfußboden u. max. 40cm über der Obergeschoßrohdecke liegen. Die Oberkante d. Erdgeschoßbodens darf dagegen in Gebäudemitte gemessen nicht höher als 40cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Ein geneigtes, natürliches Gelände muß so aufgefüllt werden, daß nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes die Geländeoberfläche ringsum nicht tiefer als 40 cm unter dem Erdgeschoßfußboden liegt. Die Übergänge zu den Auffüllflächen sind langsam ausziehen und dem natürl. Gelände anzugleichen. Die erforderliche Aufschüttung darf nicht mehr als 80 cm betragen, sodaß die Sockelhöhe demnach an der Talseite nicht höher als 1,20 cm über dem gewachsenen Boden liegt.

6. Die Fassaden sind zu verputzen, der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. Zierputze sowie Verkleidungen aus natürlichen oder künstlichen Steinen sind nicht zulässig. Senkrechte überluchte Holzschalungen aus heim. Hölzern ohne Deckanstrich sind zulässig. Fassadenverkleidungen der Gewerbehallen aus anderen Materialien (Metall, Sichtbeton od. Faserzementplatten) sind ausnahmsweise, jedoch nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreisbauamt, möglich.
7. Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur erdgeschoßig angeordnet werden und müssen sich baulich unterordnen.
8. Die Einfriedungen entlang der Straße sind in einer Höhe bis zu 1,50m gemessen ab Fahrbahnoberkante, auszuführen. Die Sockelhöhe darf 0,15 nicht überschreiten. An allen Grundstücksgrenzen dürfen nur Einfriedungen aus Maschendraht errichtet werden, die mit bodenständigen Sträuchern zu hinterpflanzen sind, wobei die an der DB-Linie festgesetzte Pflanzverbotszone von 13,5m zu berücksichtigen ist.
Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in schalungsreinem Sichtbeton oder abgespritztem Beton mit einem Querschnitt von 30/50 bis 30/100 cm zulässig.
Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen hinein aufschlagen.
9. Pflanzgebot: Es sind alle öffentlichen und privaten Grünflächen wie im Plan ersichtlich, gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Für jedes Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches mit mehr als 2000 m² ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.
10. Oberflächenwasser wird zum Riedwinkelgraben abgeleitet.

D) Textliche Hinweise

Die technischen Auflagen der Obag sind einzuhalten.

Teisendorf, den 3. März 1997



1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 1.4.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.6.96 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.96 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.1.97 bis 10.2.97 öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Teisendorf hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 3.3.97 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.11.96 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20.5.97 im Amtsblatt Nr. 20 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Teisendorf, Poststraße 14, Zimmer 206 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Gemäß § 12 BauGB ist der Bebauungsplan am 20.5.97 in Kraft getreten.

Teisendorf, den 2.6.97




1. Bürgermeister

Bebauungsplan zur Erweiterung u. Änderung d. Gewerbegebietes

„Tragmoos I“

der Marktgemeinde Teisendorf, Lkr. Berchtesgadener Land

Der Planfertiger:



Architektenbüro: Hofmann+Döberlein
Diplomingenieure

Mittlere Feldstr. 2 83395 Freilassing
Tel. 08654/9028 12. 8.1996/GS
11.11.1996/GS