

Die Marktgemeinde Teisendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d. G. vom 03.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Freistaat Bayerns i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d. G. vom 01.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d. G. vom 01.07.2023, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d. G. vom 03.06.2023 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zul. geändert d. G. vom 14.06.2021 diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 "Gewerbegebiet am Bahnhof" vom 15.12.2010 (2. Änderung) und vom 13.03.2019 (4. Änderung) werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung durch die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise ersetzt und wie folgt neu definiert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Bauland wird im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbegebiet am Bahnhof“ im Plangebiet "A" als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 BauNVO und im Plangebiet "B" als Sondergebiet (SO) für Brauchtum, Tradition und ländliche Kultur gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Für das Plangebiet "A" gilt:
In dem als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Gebiet sind nicht zugelassen: Einzelhandelsobjekte, Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
Es gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben.
Die Punkte nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung und sind somit ausgeschlossen. Betriebswohnungen werden ausnahmsweise zugelassen.

Für das Plangebiet "B" gilt:
In dem als Sondergebiet (SO) festgesetzten Bereich für Brauchtum, Tradition und ländliche Kultur sind ausschließlich Lagerflächen für Musik-, Trachten- und Gartenbauvereine sowie für Imker die traditionelle Herstellung und Lagerung von Honig und deren Geräte und Ausstattung zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, der Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO, der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 im Plangebiet "A", 0,45 im Plangebiet "B"
Planlich festgesetzte Grün- und Sukzessionsflächen dürfen der arretierten Grundstücksfläche nicht hinzugerechnet werden.

Baumassenzahl (BMZ): 10,0 im Plangebiet "A", 3,0 im Plangebiet "B"

3.0 GEBÄUDEFORM
Zulässig sind entsprechende den Festsetzungen in der Planzeichnung folgende Gebäudebreiten für Hauptgebäude im Plangebiet "A":
- Lager- und Produktionshallen: maximal 50 m
- Verwaltungsgebäude: maximal 20 m
im Plangebiet "B": maximal 12,50 m

Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper auszuführen, wobei die Länge mindestens 20 % größer sein muss, als die Breite. Sie dürfen durch edgessigebige Giebelwänden untereinander verbunden werden.

3.1 DACHFORM
Für das Plangebiet "A" gilt:
Bei Gebäuden bis zu einer Breite von 25 m sind Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Bei Lager- und Produktionshallen mit einer Breite von mehr als 25 m ist ein fach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 10° vorgeschrieben. Flachdächer unter 3° Dachneigung sind zu bekiesen.

Für das Plangebiet "B" gilt:
Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 24° zugelassen.

Für beide Plangebiete gilt:
Für die Dachbedeckung sind matte Metallbahnen, beschichtete Trapezbleche oder Dachziegel in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.

3.2 GEBÄUDEHÖHEN
Die Höhe der baulichen Anlagen darf die nachfolgend angegebenen maximalen Wandhöhen nicht überschreiten. Für die Ermittlung der Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des natürlichen Bestandsgrundes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, gemessen an der talseitigen Traufseite.

Das Niveau des Fertigfußbodens für Neubauten darf maximal 0,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche liegen. Bei geneigtem Gelände gilt diese Vorgabe talseitig gemessen.

Für das Plangebiet "A" gelten folgende seitliche Wandhöhen:
- Lager- und Produktionshallen: maximal 13,0 m
- Edgessigebige Giebelwände: maximal 5,0 m
- Bürogebäude: maximal 15,0 m

Für das Plangebiet "B" wird die seitliche Wandhöhe auf maximal 7,0 m begrenzt.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten. Maßgebend ist die zum Zeitpunkt der einzelnen Baunutzungsunterlagen gültige Fassung der BayBO.

3.3 FASSADENGESTALTUNG
Für Außenwände sind Holz- und Blechverschalungen sowie verputztes Mauerwerk zulässig. Zierritze sind zulässig.

4.0 EINFRIEDRUNGEN
Grundstückseinfriedung sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände zulässig. Diese sind ohne Sockel mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen, um eine Kriechflur zu ermöglichen. Einfriedungsmauern sind zulässig. Abgrabungen und Stützmauern werden nur in einem unbedingt notwendigen und untergeordnetem Maß zugelassen.

5.0 STELLPLÄTZE
Die erforderlichen Stellplätze entsprechen den Richtlinien der Stellplatzverordnung gemäß § 20 GaStellV. Sie sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht auf den festgesetzten Grünflächen zulässig. Im Plangebiet "B" dürfen Stellplätze im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke nicht angeordnet werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	GEWERBEGEBIET GEM § 9 BAUNVO
SO	SONDERGEBIET GEM § 11 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSSCHÄLDE	
ART DES BAUGEBIETES	ART DER VOLGESCHOSSE
MAXIMALE WANDHÖHE	MAXIMALE ANZAHL DER VOLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAH	BAUMASSEZAH

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

BAUGRENZE	SONSTIGE DARSTELLUNGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN	FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN
UMGRENZUNG VON NEBENANLAGEN LRF + LDFRÄME	UMGRENZUNG VON NEBENANLAGEN LRF + LDFRÄME

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

LR	UMGRENZUNG VON NEBENANLAGEN LRF + LDFRÄME
----	---

PLANLICHE HINWEISE

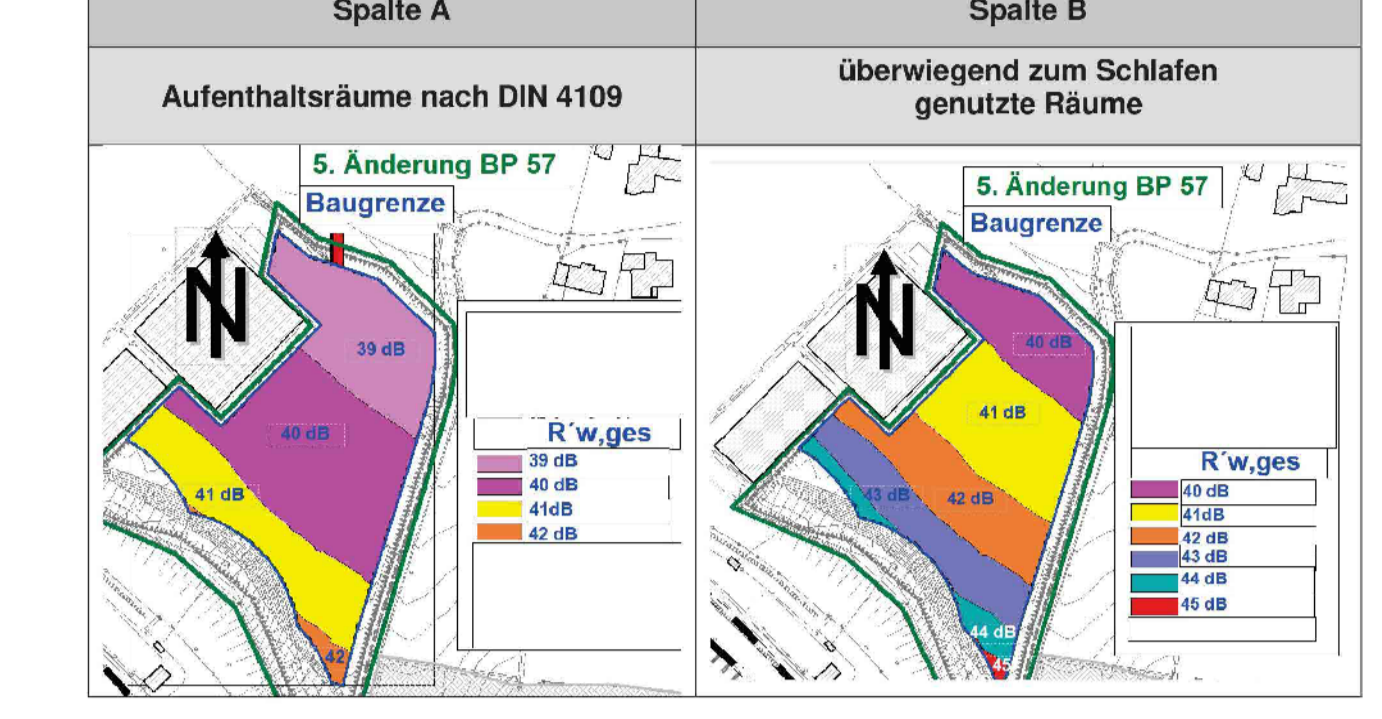
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	BESTEHENDE GEBÄUDE
BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE	VORGESCHLAGENE BEBAUUNG
BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE	VORGESCHLAGENER EINFAHRTSBEREICH
MASSLINIE IN METER	GELÄNDEBÖSCHUNG
754/6	FLURSTÜCKSNUMMER
GRÜNFLÄCHEN	HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE IN METER ÜBER NORMAL NULL
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (BESTAND AUS 4. ÄNDERUNG)	WASSERGRÄBEN BESTAND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
BESTEHENDE GEHÖLZE (AUS 4. BPP-ÄNDERUNG)	FLÄCHEN FÜR DEN OBERFLÄCHLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖKOTONISCHE HAUTVERKEHRSGASSE
UMGRENZUNG KARTIERTEN BIOTOP NACH AMTL. BAY. BIOTOPKARTIERUNG	BAHNANLAGEN NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

6.0 WERBEANLAGEN
Werbeschilder sind nur edgessigig angeordnet und baulich untergeordnet zulässig.

7.0 SCHALLSCHUTZ
Für die Einhaltung der Schallschutzanforderungen ist der Bauherr für die Einhaltung der Schallschutzanforderungen verantwortlich.

7.1 Im Folgenden wurde nur das Planungsgebiet "A" bewertet.

7.1.1 Bau-Schalldämm-Maß $R_{w, ges}$
Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unter- räumen etc. müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w, ges}$ nach DIN 4109 erreichen.
Für Bürosräume und schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung in Spalte A um 5 dB gemindert werden. Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen $R_{w, ges} = 30$ dB.



7.1.2 Grundrissorientierung
Schlaf- und Kinderzimmer welche nicht über die schienenlogische Nordostfassade belüftet werden können sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

7.2 Für das Planungsgebiet "B" gilt:
Lager und Produktionshallen, die keinen Lärm ausstrahlen, sind zulässig.
Nicht zulässig sind in diesem Gebiet Betriebslaborküchen, Übernachtungsräume von Beherbergungs- betrieben, Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume, Veranstaltungen und lärmintensive Tätigkeiten.

8.0 EMISSIONSKONTINGENT
8.1 Im Plangebiet "A" sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden, richtungsbahngängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen (AR) angegebenen Emissionskontingente $L_{eq, T, max}$ nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

GE-Fläche Flur-Nr.	Emissions-bezugsfläche S_{ref} [m ²]	Emissionskontingent $L_{eq, T, max}$ AR Südwest	AR Südost	AR Nordost	
754/6	9.287	54	39	64	49
754/7	2.222	54	39	64	49

S_{ref} : gesamte Grundstücksfläche [m²]

Im Plangebiet "B" ist ein nächtlicher Betrieb im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr unzulässig.

8.2 An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes ist die Lärmbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREILÄCHEN

9.0 SCHUTZ DER VORHANDENEN EINZELBÄUME UND GEHÖLZE
Zum Schutz der festgesetzten zu erhaltende Einzelbäume und Ränder von bestehenden und zu erhaltenden Gehölzen, ist das Bauland bzw. der Arbeitsraum während der gesamten Bauarbeiten auf das technisch zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Für die Baustellenrichtung und als Materiallager dürfen nur Bereiche außerhalb von Gehölzbeständen verwendet werden. Hinsichtlich der Baum- und Gehölzbestände sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 anzuwenden.

10.0 AUSGLEICHSMASSNAHMEN
Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmassnahmen erbracht werden. Für das Plangebiet "A" wird die dafür notwendige Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes auf der Fläche mit der Flurstück-Nr. 754/6, Gemarkung Teisendorf, Markt- gemeinde Teisendorf, festgesetzt.
Die Ausgleichsfläche für das Plangebiet "B" wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf der Fläche mit der Flurstück-Nr. 1242, Gemarkung Oberteisendorf, Marktgemeinde Teisendorf, festgesetzt. Auf detaillierte Ausführungen wird im Umweltbericht eingegangen.

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57 VOM 13.03.2019



AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR PLANGEBIET "B" als Teilfläche auf Flurstück-Nr. 1024, Gemarkung Oberteisendorf



11.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS
Der Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung und Verdichtung zu schützen. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18320.
Außerhalb der Baugrenzen sind Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

12.0 SCHUTZ VON BIOTOPEN
Südlich angrenzend zu der Baugrenze, auf der Flurstück-Nr. 754/6 und 590/32, befindet sich das Biotop, mit der Nr. 8143-0076 „Pflanzenbestände am Bahnhof Teisendorf“. Während der Baumaßnahmen ist Sorge zu tragen, dass das Biotop nicht beeinträchtigt wird und mit einem Abseperband o. ä. entsprechend abgegrenzt wird. Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder gar Zerstörung dieser Fläche führen können, sind untersagt.

13.0 VERSICKERUNGSFÄHIGE BELÄGE
Für Stellplätze, Lagerflächen und untergeordnete Zufahrten ist nur eine Teilverseiegelung zulässig in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster, Kiesflächen oder Schotterrasen.

Bei der Anrechnung auf die Grundfläche können die versiegelten Flächen – angelehnt an das Arbeitsblatt DW-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ mit einem Faktor multipliziert werden, der unter Berücksichtigung des Grades der Wasserdurchlässigkeit und der Verdichtung für die einzelnen Versiegelungsarten wie folgt festgesetzt wird:

- Faktor 0,9 für vollständig versiegelte Flächen, z.B. Asphalt, Beton, Bitumen
- Faktor 0,6 für stark versiegelte Flächen, z.B. Pflaster, Platten, Verbundsteine, Rasenfugenpflaster
- Faktor 0,3 bei wenig versiegelte Flächen, z.B. befestigte Kies und Splittflächen, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster sowie für Gründächer

Von diesen Faktoren kann ausnahmsweise auf Antrag bei der Gemeinde abgewichen werden, wenn ein Nachweis in der Versiegelungsgrad des gewählten Belages vom Hersteller und vom ausführenden Unternehmen vorgelegt wird.

14.0 ERRICHTUNG VON STRASSEN, WEGE-, GEBÄUDEBELEUCHTUNG
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Park- und Lagerplätze) ist energiesparend, blendfrei, strahlungsmäßig sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.
Zulässig sind nur Beleuchtungen, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen:
1. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1920 bis maximal 3000 Kelvin liegen.
2. Wegen der Wärmeeinstrahlung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenkörper verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
3. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachschlich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
4. Keine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und, soweit möglich, mit Bewegungsmeldern umzusetzen.
Zudem ist eine direkte Beleuchtung der Gehörtzänder unzulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

15.0 NIEDERSCHLAGS-, OBERFLÄCHENWASSER UND STARKNIEDERSCHLÄGE

15.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern (nach gültigem Arbeitsblatt DW-A 138-1). Entsprechend sind Lager-, Park- und Stellplätze etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit einer versickerungsfähiger Pflasterdecke auszuführen.

15.2 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof-, Lager und Zufahrtsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

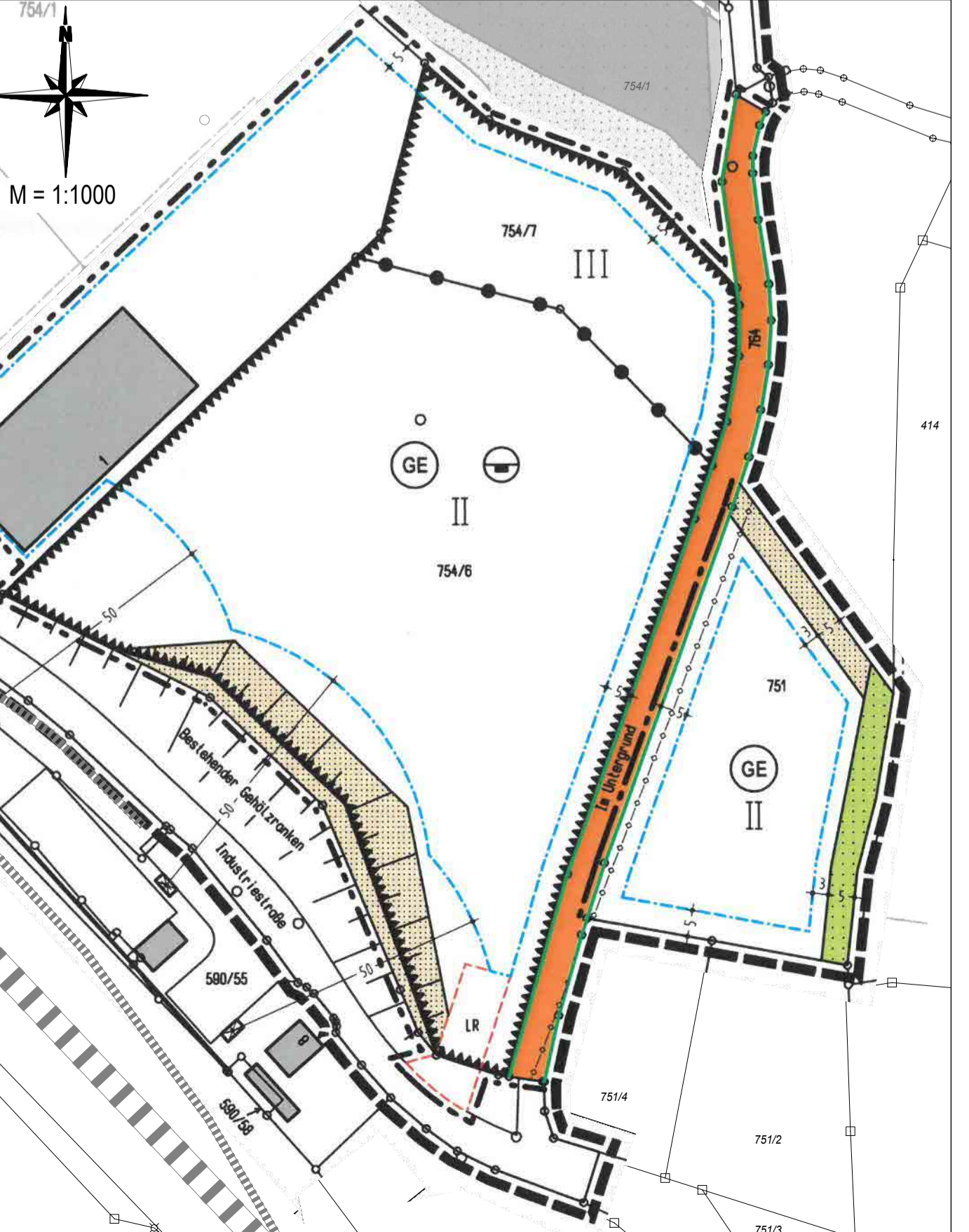
15.3 Zur Beseitigung von Niederschlagswasser wurde für das Planungsgebiet "A" durch das Ing.-Büro Bernd Gebauer eine Stellungnahme zur Sicherheit des Bodens verfasst (AZ: 2210 0153 vom 29.08.2022), welche Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist. Dieser gibt eine geotechnische Untersuchung voraus.
Den Erkenntnissen zufolge müssen Sickeranlagen bis in die Moränekiese mit niedrigen Feinkomponenten geführt werden und mindestens 1,5 m in diese einbinden. Da die Moränekiese stark schwankende Durchlässigkeiten aufweisen, sollte die Versickerung – soweit möglich – in Form von Ripolen erfolgen.
Es wird empfohlen die Versickerungsanlagen möglichst im süd- / südöstlichen Grundstücksbereich zu situieren. Die genaue Stellungnahme ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Erkenntnisse aus der Untersuchung sind bei der Realisierung der Versickerungsanlagen zu beachten. Ebenso sind bei der Planung die Vorgaben der DW-A 138-1 der Sickeranlagen grundsätzlich einzuhalten.

15.4 Bei Dachneigungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit dieser Materialien < 50 m², sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vernachlässigen.

15.5 Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z.B. Absenkungen des Grundwassers während der Baumaßnahme oder die Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch neue Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) zu berücksichtigen.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von dem Baugrundstück auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.

15.6 Bei Starkniederschlägen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser sowie das Auftreten von Schlammlawen und Erosionen.
Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.
Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und stehendes Grundwasser zu schützen und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.
In diesem Zusammenhang ist ein mögliches kommunales Sturzflut-Risikomanagement der Gemeinde Teisendorf zu berücksichtigen.

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57 VOM 15.12.2010



16.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Archäologische Bodenkunde, die während den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist derjenige, der Bodenkörper auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Nach Art. 6 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

17.0 ATLASTESTVERDACHTSFLÄCHEN
Im Altlastenkataster sind die betroffenen Grundstücke nach Information des Landratsamtes Berchtesgadener Land nicht enthalten. Sollten während Baumaßnahmen Bodenunfalligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.
Mit einer notwendigen Untersuchung sind nur Sachverständige oder Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) zu beauftragen.

18.0 ERSCHLIESSUNG

18.1 VERKEHRSSERSCHLIESSUNG
Die Grundstücke werden über die bestehende Straße (Im Untergrund) erschlossen.

18.2 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.

18.2.1 WASSERVERSORGUNG
Die Grundstücke verfügen über einen Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung "Surgruppe".

18.2.2 ABWASSERBESEITIGUNG
Anfallendes häusliches und gewerbliches Abwasser ist in das vorhandene Kanalsystem einzuleiten und der gemeindlichen Abwasserbeseitigung (Trennsystem) zur Reinigung zuzuführen.

18.2.3 STROMANSCHLÜSSE
Für Kabel-Hauseranschlüsse sind nur marktübliche Einführungsarten, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

19.0 ABFALLEBSEITIGUNG
Nichtaushalt- und Gewerbebetriebe haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschafts- satzung des Landkreises zu beachten.

20.0 REGENWASSERNUTZUNG
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewässersanlage ist nach AVB/Vasservor dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

21.0 GRUNDWASSER
Bei der Durchführung der Baugrunduntersuchung durch das Ing.-Büro Bernd Gebauer (Geotechnische Stellungnahme Stand: 29.04.2010 sowie Ergänzungsbericht vom 27.04.2023) wurde kein Grundwasser angetroffen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

22.0 SCHALLSCHUTZ
Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Marktgemeinde Teisendorf eingesehen werden.

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzuwendenden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent plus Zusatzkontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Geltungs- bereichs des Bebauungsplans zu erfolgen.

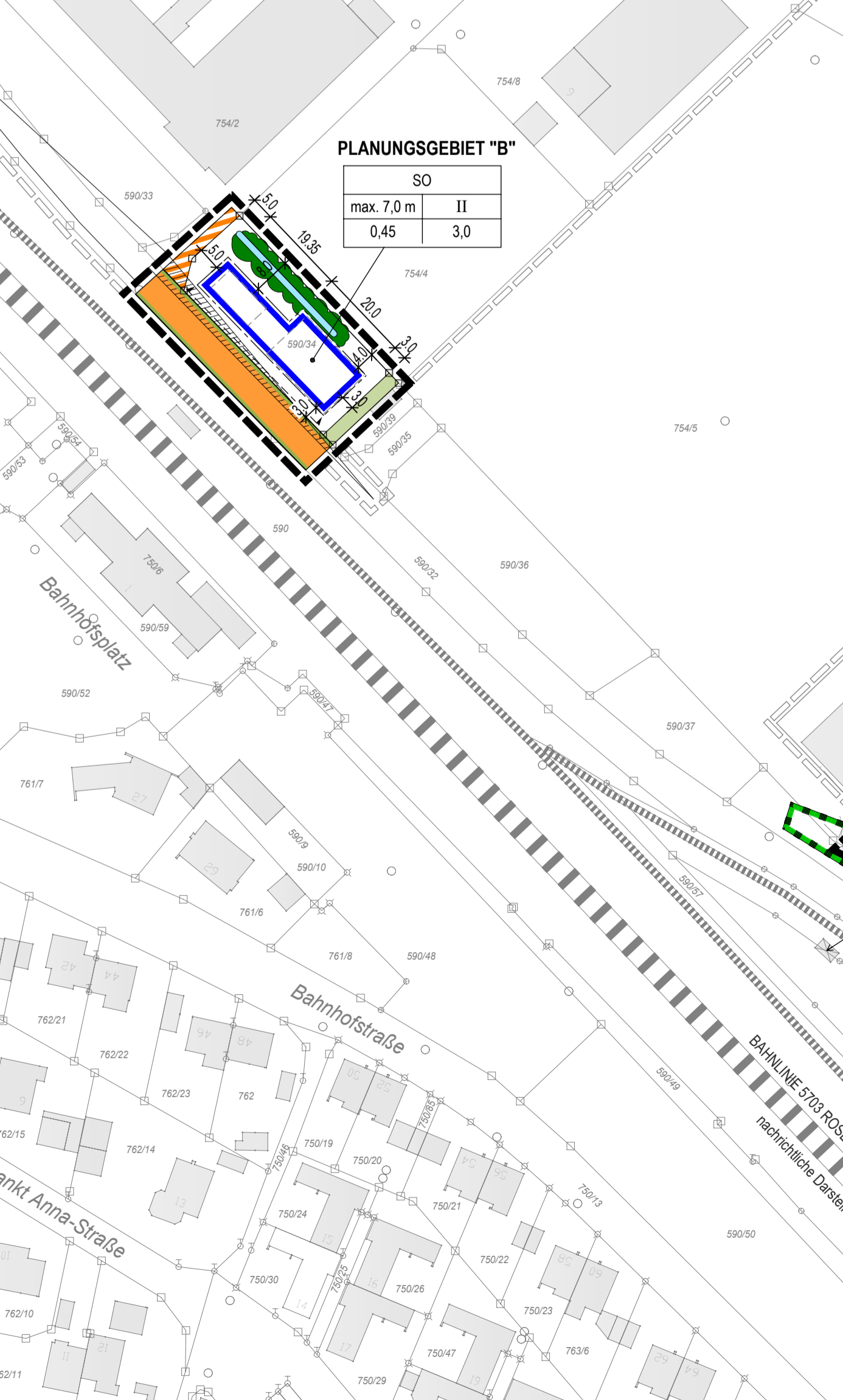
Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der Schall- ausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzugeräusche auf dem Betriebs- grundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Emissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Be- urteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bau- ausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57



Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamtschalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 basiert auf der Schienenverkehrs Prognose 2030 mit Deutschlandakt und dem Immissions- richtwert der TA Lärm für die Gebietsaufstellung. Für die Schiene wurde die zulässige Minderung von 5 dB nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 4.4.5.3 nicht angewendet.

Auf Grund der zulässigen Immissionsbelastung durch die Betriebe wird empfohlen schutzbedürftige Aufenthalts- räume mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten.

23.0 IMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT
Die von landwirtschaftlichen Grundstücken der Umgebung im Rahmen einer normalen und zeitgemäßen land- wirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, ggf. auch abends und an Sonn- und Feiertagen, sind zu dulden.

24.0 SCHUTZ VOR BAUMFALL
In Teilbereichen des Planungsgebietes besteht aus den angrenzenden Waldflächen Windwurfgefahr. Da der Ab- stand zum Wald zum Teil geringer als 10 m ist, kann es hier zu Gefahren durch Sturm, Schnee- und Eisbruch an den bestehenden Bäumen kommen. Dies ist bei der Ausführung der Dachkonstruktion durch eine entsprechende Verstärkung im Baumfußbereich (ca. 35 m) zu berücksichtigen (§ 1018 BGB; Grundfestbarkeit) von Seiten des jeweils betroffenen Bauwerbers zu Gurken der bewaldeten Flurstücke empfohlen. Diese stellt den Wald- besitzer jedoch ausschließlich bei Sachschäden von der Haftung frei.

25.0 SCHUTZ DER ANGRENZENDEN WALDFLÄCHEN
Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes (Erreichbarkeit, Befahrbarkeit, etc.) darf durch die geplante Be- bauung nicht erschwert oder beeinträchtigt werden.
Bei Bauarbeiten ist das Anbringen von Schutzmaßnahmen an angrenzenden Bäumen nicht beschädigt werden. Geeignete Schutz- maßnahmen sind vorzusehen. Beschädigung der Rinde sowie Verletzung von Wurzeln und Wurzelanläufe sind zu vermeiden. Überordnung von Stämmen ist unzulässig.

26.0 HINWEISE ZU BAHNANLAGEN
Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Zutritt für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Als heraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maß- nahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden. Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Ober- leitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,0 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121 VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken mit Beeinflussungen von / auf elektromagnetische und elektrische Felder empfindlicher Geräte zu rechnen ist.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger, etc. ist das Über- schrengen der Bahnhafne bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit anhängenden Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschneckenbegrenzung (mit TÜV- Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind von Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnhöfen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Krananstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Baumerdung wird hingewiesen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzugeben. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahnhöfen sind zu vermeiden, wenn unter Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin jeweils kostenfrei und ohne Ein- schränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten, sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken.

Bei Planungen von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Ver- fälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farb- gebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

27.0 STÖRFALL- UND SICHERHEITSCHEIT
Der östliche Planungsbereich liegt innerhalb des sogenannten Achtungsbereiches von 200m gemäß KAS-18 zum Betriebsbereich der Firma Transgas. Somit sind aufgrund des Betriebsbereiches nach der Störfall- vorrichtung (12. BimSchV) die Belange des Störfall- und Sicherheitsrechtes zu beachten.

28.0 BRANDSCHUTZ
Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung und Erschließung für Feuerwehreinätze ist in Abstimmung mit den Brandschutzbehörden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Die Feuerwehreinheiten sind zu kennzeichnen und freizuhalten. Die Feuerwehreinheiten müssen jederzeit befahrbar sein (befestigt) und von Schnee und sonstigen Hindernissen freigehalten werden.

29.0 HÖHENKOTEN
Für die im Bebauungsplan dargestellten / festgelegten Höhen wurde als Höhenbezugssystem das DHNN 2016 (bayerische Vermessungsverwaltung) zugrunde gelegt. Sämtliche weiterführende Planung bzw. Bauaus- führungen, innerhalb des Geltungsbereiches, sind auf dieses Höhenystem zu beziehen und ggf. vor Ort zu überprüfen. Es gilt der Vermessungsplan der Roland Richter Ingenieur GmbH vom März 2024.

30.0 SICHTDREIECKE
Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen keine sich behindernden Stellplätze, Zäune oder genehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände wie Stapel, Häufen u.a. sowie Anpflanzung aller Art, die sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahn- ebene erhe