

Bebauungsplan

„Nördlich der Autobahnzufahrt“

(Neuerlass des Bebauungsplanes)

Der Markt Teisendorf erlässt aufgrund §§ 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- und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- folgenden Bebauungsplan als

S A T Z U N G :

§ 1

Für die Grundstücke Flst.Nr. 35/Tfl., 243/2, 240/1, 240/4, 240/5, 240/6, 44, 44/6, 75/6, 44/7, 43, 41/3, 41/2, 39, 38/5, 38/6, 38/7, 75/8, 75/15, 75/16, 35/1, 36/4, 36/3, 36, 37, 38, 38/4, 1, 75/4, 75/2, 75/13, 77/5, 6/7, 6/8, 6/3, 6/4, 6/5, 77, 75/14, 75, 77/4, 77/6, 77/7, 77, 75/3, 75/7, 75/22, 75/21, 75/20, 75/19, 77/11, 77/10, 77/9, 77/8, 77/12, 150, 77/13, 150/2, 8/2, 8/6, 8, 8/3, 8/4, 6, 6/2, 6/9, 10/Tfl., 146/Tfl., 146/2 Tfl., 148/Tfl., 147, 9, 9/1, 151/4, 151/6, 151/7 sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Teile der öffentlichen Verkehrsflächen Flst.Nr. 240/Tfl., 42/2, 75/23, 75/25, 75/17, 6/6, 149/1, 149/Tfl., 14/Tfl., 14/1, 14/2, 42/1, 76 gilt der vom Architekturbüro Heinz Fritsche, Rückstetten, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Planfassung vom 12.1.2006, zuletzt geändert am 1.6.2006, der Bestandteil dieser Satzung ist.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

| Nr. | Baufl.Nr. | Art der Festsetzung | Rechtsgrundlage |
|-----|---|------------------------|-----------------|
| 1 | 1-8, 17-33, 36-48, 50-63, | allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
| 2 | 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 49 Vergnügungsstätten, (§ 6 Abs. 1 Ziff. 8, § 6 Abs. 3 BauNVO) | Mischgebiet | § 6 BauNVO |

2. Gliederung der MI-Fläche gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

- 2.1. Auf der Fläche MI₁ sind Nutzungen entsprechend § 6 BauNVO zulässig.
- 2.2. Auf den Flächen MI_{2, 3, 4, 5 + 6} sind Erneuerungen der Anlagen der Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
- 2.3. Erweiterungen und Änderungen der Anlagen der Gewerbebetriebe sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass entsprechend dem schalltechnischen Gutachten des Büros Steger & Piening GmbH vom 10.3.2006, Berichts Nr. 2726/B1/hu folgende max. flächenbezogene Schalleistungspegel eingehalten werden:

| Bereich Nr. | Baufl.Nr: | Schalleistungspegel tags dB(A) je m ² | Schalleistungspegel nachts dB(A) je m ² |
|-------------|-----------|--|--|
| MI 2 | 21, 22 | 59 | 44 |
| MI 3 | 15, 16 | 60 | 45 |
| MI 4 | 9 | 61 | 46 |
| MI 5 | 11 | 64 | 49 |
| MI 6 | 14 | 60 | 45 |

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteile der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte in den jeweils nächstgelegenen Mischgebieten bzw. allgemeinen Wohngebieten zu führen.

Als emittierende Fläche gilt die gesamte vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommene Fläche ohne festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen und ohne festgesetzte öffentliche und private Grünfläche.

Für die nachfolgenden Regelungen ist die TA Lärm vom 26.08.1998 maßgebend. Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betriebsgrundstück ist mit dem überschlägigen Verfahren nach Gleichung 4 in Nr. A.2.4 der TA Lärm mit $K_0 = 0$ dB bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der umliegenden Misch- und allgemeinen Wohngebiete, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Mit dem Bauantrag im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

- 2.4. **Nutzungsänderungen** sind nur zulässig, soweit die neue Nutzung auch im Mischgebiet allgemein zulässig ist.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

| | | |
|--------------------------------|--|-------------------|
| Zahl der Vollgeschosse: | 2 bzw. 3 als Höchstgrenze | lt. Planzeichnung |
| Grundflächenzahl: | alle Bauflächen ohne Nr. 13 | 0,4 |
| Geschossflächenzahl: | alle Bauflächen ohne Nr. 13 | 0,7 |
| | Baufl.Nr. 13 | --- |
| | keine Festsetzung, der Beb.Plan ist für diese Baufläche nicht qualifiziert | |

Die Grundflächenzahl unter Einbeziehung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf max. 0,8 betragen. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO 1990).

4. Zahl der Wohnungen (9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude oder Doppelhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 5.1 Für den Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, dürfen Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten. Dies gilt auch für erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m und einer max. Länge von 5 m. Freistehende Nebengebäude, die eine Grundfläche von 15 qm und eine Wandhöhe von 2,50 m über OK Gelände nicht überschreiten, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei je Grundstück nur 1 derartiges Gebäude zulässig ist. Insoweit dürfen die festgesetzten Nutzungszahlen überschritten werden.

- 5.2 Für die Firstrichtung der Gebäude ist die im Plan eingetragene Richtung bindend.

§ 2

1. Abstandsflächenregelungen (Art. 7 Abs. 1 BayBO)

Der Abstand der Nebengebäude auf den Bauflächen Nr. 1, 2, 4, 63, zur Grundstücksgrenze wird auf 1 m festgesetzt.

Soweit die überbaubare Fläche für Nebengebäude an der Grundstücksgrenze festgesetzt ist, wird Grenzbebauung festgesetzt.

2. Gestalterische Festsetzungen (Art. 91 BayBO)

- 2.1 Als Baugrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger ist als die Breitseite.
- 2.2 Die Dachform ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dächer sind mit braunem oder grauem Deckmaterial einzudecken. Dachgauben sind unzulässig. Standgiebel sind nur bei Kniestockgebäuden bis zu einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge, mittig angeordnet, zulässig. Sie dürfen die festgesetzte Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten. Standgiebel sind aus der Traufe zu entwickeln. Die Firsthöhe des Quergiebel muss mindestens 0,30 m unter der Höhe des Hauptgiebels bleiben.
- 2.3 Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude wird auf 22 ° bis 24 ° festgesetzt. Beim Gebäude auf der Baufl.Nr. 15 kann die Dachneigung 35 ° - 45 ° betragen.
- 2.4 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,30 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Andere Höhen können mit Zustimmung des Marktes Teisendorf zugelassen werden, wenn besondere Geländebeziehungen dies erfordern
- 2.5 Die Gebäudehöhe an der Traufseite Hauptgebäude darf 6,30 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens mit dem Schnittpunkt der Oberkante des Sparrens. Die Wandhöhe der Nebengebäude wird mit Ausnahme der Baufläche Nr. 63 auf max. 3 m festgesetzt. Für die Baufläche Nr. 63 beträgt die max. Wandhöhe des freistehenden Nebengebäudes max. 3,50 m.
- 2.6 Dachüberstände haben sich den Proportionen des Gebäudes anzupassen.
- 2.7 Bei Gebäuden mit einer Decke über dem zweiten Vollgeschoss ist für die Oberkante der Fußpfette ein maximales Maß von 0,40 m über der Oberkante der Rohdecke zulässig.
- 2.8 Der Außenputz ist als einfacher Kellenwurf herzustellen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind untersagt.
- 2.9 Pfettenbretter und Windläden aus Blech sind unzulässig. Kunststoff sowie Eternit u. dergl. darf nur in einer, Pfettenbrettern und Windläden entsprechenden Größe und Ausführung verwendet werden.
- 2.10 Pflanzgebot und Gartengestaltung
Alle privaten Gartenanlagen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Mindestens ist jedoch je 300 m² des Baugrundstückes an geeigneter Stelle ein Baum oder Strauch bodenständiger Art zu pflanzen.
- 2.11 Einfriedungen
Straßeneinfriedungen, sowie seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m gestattet.
- 2.12 Werbeanlagen
Im Planbereich sind Werbeanlagen nicht zulässig, die auf den Verkehr auf der Autobahn ausgerichtet sind.

3. Stellplätze

Bei Gebäuden mit max. 1 Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Bei Gebäuden mit mehr als 1 Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Das Berechnungsergebnis dazu ist aufzurunden.

4. Hinweis zum Immissionsschutz

Beim Neubau von Gebäuden ist eine grundrissorientierte Planung für die erhöht schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorzusehen, d.h., Schlafräume und Kinderzimmer müssen grundsätzlich von der Geräuschquelle (Autobahn) weg orientiert werden.

Die erforderlichen Mindestschalldämmmaße der Außenbauteile sind auf der Grundlage der im Bebauungsplan eingezeichneten Iso-dB-Linien entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (insbesondere Tabelle 8 mit Erhöhung des Wertes um 3 dB(A) entsprechend Ziff. 5.5.2) zu bemessen.

Bei Gebäudeumbauten und Anbauten an die Gebäude sind die Außenbauteile entsprechend vorzusehen.

§ 3

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Nördlich der Autobahnzufahrt“ vom 8.4.1966 mit folgenden Änderungen außer Kraft:

| Änd. Nr. | Änderungsbereich – Parzellen | Änderungsgrund | Satzung vom | In Kraft seit |
|----------|------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------|
| 1 | 7 – 10 | Wohngebäude Firstrichtungen | 11.2.71 | 12.2.71 |
| 2 | 16 – 18 | Vergrößerung Wohngebäude | 10.5.73 | 24.7.76 |
| 3 | Fl.Nr. 44/6 | Schallinger – Wohngebäude | 21.11.74 | 14.8.76 |
| 4 | 11 – 15; 41, 42, Straße | Neubau Wohngebäude | 18.6.75 | 13.3.76 |
| 5 | Wie Nr. 4 | Marchl – Erweiterung Wohnhaus | 4.12.78 | 30.12.78 |
| 6 | 25 | Heinrich – Garage | 3.11.80 | 28.11.80 |
| 7 | Gesamtes Gebiet | Freistehende Nebengebäude | 1.2.82 | 4.5.82 |
| 8 | 23 | Ramstötter – Erw. Wohnhaus | 2.11.81 | 27.11.81 |
| 9 | 25 | Heinrich – Erw. Wohnhaus | 10.10.83 | 2.11.83 |
| 10 | 29 – 34 | Dorfstr. – Parkpl. – Wohngeb. | 2.4.85 | 6.8.85 |
| 11 | 24 | Fraitzl – Erw. Wohnhaus | 12.2.85 | 19.3.85 |
| 12 | 23a | Datz – Erweiterung Wohnhaus | 9.9.85 | 1.10.85 |
| 13 | 18 | Mayer – Erw. Wohnhaus | 23.7.85 | 20.8.85 |
| 14 | 23 | Ramstötter – Erw. Wohnhaus | 23.7.85 | 20.8.85 |
| 15 | 2 | Vachenauer – Garage | 5.5.86 | 27.5.86 |
| 16 | Dorfstraße 14 | Sappel – Wohnhaus | 9.3.87 | 31.3.87 |
| 17 | Mitterweg 2 | Ramstötter – Erw. Wohnhaus | 4.5.87 | 20.5.87 |
| 18 | Jahnstr. 1 | Turzer – Garage | 3.8.87 | 29.9.87 |
| 19 | 29 | Schmid – Garage | 5.9.88 | 27.9.88 |
| 20 | Jahnstr. 12 | Höpfinger – Garage | 7.3.94 | 5.4.94 |
| 21 | 25 | Heinrich – Anbau | 6.6.94 | 28.6.94 |
| 22 | 18 | Mayer – Anbau | 6.11.95 | 5.12.95 |
| 23 | Jahnstr. 3 | Schneck – Nebengebäude | 4.11.96 | 26.11.96 |
| 24 | Dorfstr. 8 | Schauer – Nebengebäude | 2.3.98 | 24.3.98 |
| 25 | Dorfstraße | Oswald – Garagenbau | 3.6.02 | 25.06.02 |

Teisendorf, 19. Juni 2006
Markt Teisendorf

Schießl
Erster Bürgermeister

