

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan „Neukirchen Rainerfeld IV“

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- folgende

SATZUNG

§ 1

Für das Grundstück Flst. Nr. 165 (Teilfläche), Gemarkung Neukirchen, gilt der vom Architekturbüro Heinz Fritsche, Rückstetten, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Planfassung vom 12.4.2005, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

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

Das Bauland der Parzelle 1 wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

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

Baufl. Nr.	GRZ	GFZ	Zahl der Geschosse (§ 17 Abs. 4 BauNVO)	maßgebende Grundstücksfläche m ²
1	0,20	0,36	II (zwingend)	1.253

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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 ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die festgesetzten Nutzungszahlen dürfen durch die Errichtung von Anlagen nach Satz 1 – 3 um das sich ergebende Maß überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen. Für die Zahl der erforderlichen Stellplätze für gewerbliche Nutzungen gilt die IMBek – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf –.

Die Oberflächen der Stellplätze, der Garagenzufahrten und Zugänge sind wasser-durchlässig auszuführen. (Splitttrasen, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Gebäude darf max. 1 Wohneinheit errichtet werden. Doppelhäuser sind nicht zugelassen.

6. Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen dargestellten Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Bebauung und Gestaltung der privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden.

7.1 Private Grünfläche - Garten

Auf dem Baugrundstück sind als Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff mindestens 3 Obstbaum-Hochstämme und 3 Wildstrauchgruppen aus jeweils mindestens 5 Sträuchern zu pflanzen.

Der Standort und die Stückzahl der Bäume und Sträucher im Plan können variieren und sind nur sinngemäß zu verstehen.

Auf die Verwendung standortfremder, nicht heimischer Nadelhölzer ist aus ökologischen und ästhetischen Gründen zu verzichten. In den Vorgärten sind Ziersträucher erlaubt, wobei heimischen Arten der Vorzug zu geben ist.

Für die Schaffung einer naturnahen Bepflanzung ist ausschließlich standortheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Obstbaumpflanzung hat sich aus bewährten Sorten des Gebietes zusammensetzen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der fertige Fußboden des Erdgeschosses des Hauptgebäudes darf maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der Hochhorner Straße zu liegen kommen. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage der Hauptgebäude ist der Schnittpunkt der Gebäudelängsachse (Firstlinie) mit dem Fahrbahnrand der Hochhorner Straße.

Die Gebäude sind dem natürlichen Geländeverlauf weitgehend anzupassen.

Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 1,00 m Höhe sind unzulässig.

Zusammen mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte vorzulegen aus denen der bestehende Geländeverlauf und der geplante Geländeverlauf eindeutig abzulesen sind.

9. Bauform und Baugestaltung

9.1 Stellung der baulichen Anlagen

Baugrundriss der Hauptgebäude ist ein Rechteck, dessen Längsseite mind. 1/5 länger als seine Breitseite ist. Der First muss parallel zur Längsseite verlaufen.

9.2 Wandhöhe

Die Wandhöhen sind in den Regelschnitten des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von Rohfußboden Erdgeschoss bzw. Untergeschoss, bis Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauerwerk mit der Oberkante des Sparrens an der Traufe.

9.3 Dachform / Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude wird auf 22° - 28° festgesetzt.

9.4 Dachaufbauten

Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Aus der Traufe entwickelte Quer- und Standgiebel sind nicht zulässig.

9.5 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Hauptbaukörper hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen sind auch Blech- und Glaseindeckungen zulässig.

9.6 Dachüberstand

Die Dachüberstände für die Hauptgebäude werden für die Traufseite auf max. 1,00 m, für die Giebelseiten auf max. 1,20 m festgesetzt. In Bereichen von Balkonen kann die Dachvorderkante bis zu max. 0,30 m vor die Balkonvorderkante gezogen werden. Soweit dies gestalterische Gründe erfordern, kann verlangt werden, dass dieser Dachüberstand über die gesamte Gebäudebreite geführt wird. Der Dachüberstand für Nebengebäude wird an der Traufseite auf max. 0,70 m und für die Giebelseiten auf max. 0,90 m festgesetzt.

9.7 Fassadengestaltung / baugestalterische Festsetzungen

Die Verwendung von Zier- und Ornamentputzen sowie grellfarbige Anstiche sind unzulässig.

Das Material für die Verblendung der Gebäudefassaden muss aus Putz und / oder Holz bestehen. Ausnahmsweise können andere Materialien in Abstimmung mit der Gemeinde zugelassen werden.

Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur erdgeschossig angebracht werden und müssen sich baulich unterordnen.

10. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

11. Versorgungsleitungen

Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Immissionsschutz

Fenster für schutzbedürftige Räume sind nicht zulässig, soweit der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der Hochhorner Straße und dem Gebäude nicht mindestens 10 m beträgt. Dies gilt nicht, wenn eine ausreichende Belüftung des betreffenden Raumes durch ein anderes Fenster möglich ist, dessen Abstand zum Fahrbahnrand mindestens 10 m beträgt.

13. Hinweise

13.1 Immissionsschutz

Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind, auch soweit sie über das übliche Maß hinaus gehen und gegebenenfalls auch an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit erfolgen, zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an den Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbau- lastträger können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz- Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

13.2 Oberflächenwasser

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern. Die Dachflächenwasser sind flächig in den Untergrund zu versickern. Eine Versickerung ist nicht zulässig, wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Eine punktuelle Grundwassereinleitung über Sickerschächte und Schluckbrunnen ist zu vermeiden.

13.3 Nachrichtliche Wiedergabe der Erklärung des Grundeigentümers, Herrn Johann Helminger:

1. Wasseranschluss

Ich bin bereit, die Kosten für die Herstellung des Wasseranschlusses zu übernehmen. Eine entsprechende Vereinbarung mit der Surgruppe werde ich vorlegen.

2. Baumfall

Ich erkläre, dass ich gegen den jeweiligen Eigentümer des Waldgrundstückes Flst.Nr. 165, Gemarkung Neukirchen, keine Schadenersatzforderungen stellen werde, wenn mein Gebäude durch umstützende Bäume beschädigt wird oder Schäden an meinem Grundstück entstehen (z.B. Beschädigung des Zaunes o.ä.).

3. Immissionsschutz

a)

Ich erkläre, dass ich gegen den jeweiligen Eigentümer des Idw. Betriebes in Schütz 1, Flst.Nr. 165, Gemarkung Neukirchen, keine Forderungen irgendwelcher Art wegen Belästigung aus dem Betrieb der Landwirtschaft (z.B. Gerüche, Lärm usw.) erheben werden.

b)

Der Abstand meines geplanten Gebäudes zur Buszufahrt beträgt ca. 50 m. Soweit im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erforderlich wird, werde ich die dafür anfallenden Kosten übernehmen. Es gelten insoweit die Bestimmungen des städtebaulichen Vertrages vom 24.3.2004.

§ 3

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Teisendorf, 7.6.2005
Markt Teisendorf


Schießl

Erster Bürgermeister

