

MARKTGEMEINDE TEISENDORF
Neuaufstellung des Bebauungsplans 'Roll'
mit integriertem Grünordnungsplan

für die Grundstücke mit den Flurnummern 249/2 und 250/2 sowie den Teilflächen der Flurnummern 250, 791 und 794, Gemarkung Neukirchen a. Teisenberg, Marktgemeinde Teisendorf.

Die **Marktgemeinde Teisendorf** erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Neuaufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan als

Satzung

Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden Festsetzungen sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gültig.

2. Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der BauNVO sind die Parzellen 1 und 2 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE, s. Ziff. 10 der Satzung) gem. § 8 BauNVO, die Bauflächen Nr. 3 und 4 als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festzusetzen .

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung. Für die Nebengebäude wird die Zahl der Geschosse auf I festgesetzt.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 22 BauNVO sind für die Bauflächen Nr. 2, 3 und 4 eine offene, für die Baufläche Nr. 1 eine abweichende Bauweise festzusetzen.

5. Gebäudeform

Als Gebäudeform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite mindestens um ein ¼ länger als dessen Breitseite ist.

6. Höhenlage

Die seitliche Wandhöhe ist bei Hauptgebäuden wie folgt festgesetzt:

Parzelle 1: max. 7,50 m

Parzelle 2, 3 und 4: max. 6,80 m

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Über dem 1. Obergeschoss ist kein Kniestock, sondern nur eine Pfettenlage von 0,40 m zulässig.

Für technische Anlagen, wie beispielsweise Antennen, Kühlaggregate und Photovoltaikanlagen sind Abweichungen zulässig.

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Erweiterungsgebäudes auf Parzelle 1 ist höhengleich mit der bestehenden Zimmereiwerkhalle herzustellen.

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Ersatzgebäuden sind höhengleich mit dem Altbestand zu errichten.

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Hauptgebäudes auf Parzelle 4 darf höchstens 50 cm über der Oberkante Fertigfußboden des nördlichen Werkstatt- und Betriebsgebäudes liegen.

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind verbindlich einzuhalten. **Dies gilt nicht** für das Werkstatt- und Betriebsgebäude der Parzelle 3. Dieses Gebäude kann entsprechend den festgesetzten Baugrenzen neu errichtet werden, soweit zur künftigen Grundstücksgrenze zur Baufläche Nr. 4 an der engsten Stelle ein Abstand von mindestens 4 m eingehalten wird. Der Abstand des Nebengebäudes auf der Baufläche Nr. 3 (Werkstatt- und Betriebsgebäude) zu einem künftigen Neubau auf der Baufläche Nr. 4 muss an der engsten Stelle mindestens 7 m betragen.

8. Nebenanlagen

Je Bauparzelle ist eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO bis max. 15,0 m² Grundfläche und einem Satteldach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzten Nutzungszahlen dürfen insoweit überschritten werden.

9. Dächer

Als Dachform für Hauptgebäude wird ein Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung muss sich an der ortstypischen, umgebenden Bebauung orientieren. Dachüberstände sind an die Proportion des Gebäudes anzupassen. Nicht zugelassen sind Dachgauben und negative Dacheinschnitte. Die Dacheindeckungen sind einheitlich mit naturroten bis mittelbraunen, nicht glänzenden Dachsteinen herzustellen. Dachverglasungen (z.B. Dachfenster, fest verglaste Belichtungen) bis zu einem Drittel der Dachfläche und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren. Aufständerrungen sind nicht zulässig.

10. Immissionsschutz

Maßgebend für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Planbereich ist die Schalltechnische Untersuchung des Gutachters Günter Puzik vom 23.8.2011, Projekt Nummer 312/LP/2011 – GP.

Auf der nach Maßgabe des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplans „Roll“ der örtlich zuständigen Marktgemeinde Teisendorf sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche	Bezeichnung Größe [m ²]	Emissionskontingent [dB(A)/m ²] Tag ($L_{EK,tags}$)	Emissionskontingent [dB(A)/m ²] Nacht ($L_{EK,nachts}$)
Eingeschränktes Gewerbegebiet Roll	6156	63	48

Hierzu ist bei Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“

(TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} für die entsprechende Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) eingehalten werden können.

Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 zu beachten.

In der Anlage 2 der Schalltechnischen Untersuchung sind die gewerblichen Baufelder mit den vorgeschlagenen Emissionskontingenten L_{EK} ersichtlich.

11. Verkehrsflächen / ruhender Verkehr

Entlang der Durchfahrtsstraße (Sonnenstraße) sind im Geltungsbereich keine Stellplätze zulässig.

Stellplätze dürfen nicht durch Asphalt od. Beton versiegelt werden, sondern sind dauerhaft wasserdurchlässig zu errichten (z.B. in Form einer wassergebundenen Decke, Pflastersteinen, Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen).

12. Abwasserentsorgung

Schmutzwasser ist in die örtliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

13. Versickerung und Ableitung von Regenwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist sachgerecht nach den geltenden Vorschriften (z.B. NWFreiV, Art. 18 Abs. 1 BayStrWG und die technischen Regeln (TRENGW bei Versickerung, TREN OG bei Gewässereinleitung) auf den Grundstücken selbst zu versickern oder in die Ache einzuleiten.

14. Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Gehölzpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen. Die planlich festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrer Lage um max. 3,0 m im Radius verändert werden. Es sind standortheimische Bäume, sowie widerstandsfähige, regionaltypische Obstsorten gemäß der Artenliste im Anhang der Begründung zu verwenden. Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

15. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen.

Auf den Ausgleichsflächen ist extensiv genutztes Grünland mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Die Wiesen sind zweimal im Jahr zu mähen (1. Mahd ab dem 15.06., 2. Mahd ab dem 01.09..) oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten.

Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, autochthone Gehölze zu verwenden (siehe Vorschlagsliste in der Begründung). Bei Ausfällen von Gehölzen besteht eine Wiederanpflanzungspflicht.

Hinweise durch Text

1 Baugrenzen

Zur Maßentnahme gelten die schwarz dargestellten Symbollinien für Baugrenzen. Die farbige Darstellung dient lediglich der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung.


2. Schutz vor Baumfall

Aus dem südlich angrenzenden Waldbereich (Flst.Nr. 789) könnten Bäume auf das Erweiterungsgebäude und den Lagerplatz der Parzelle 1 fallen.

Dies sollte bei der Dachkonstruktion durch eine Verstärkung im Baumfallbereich (ca. 25 m) berücksichtigt werden. Es ist auch möglich, mit dem Eigentümer der Waldfläche eine Vereinbarung über eine Befreiung vor möglichen Schadenersatzansprüchen zu treffen.

Teisendorf, 16. November 2011

Markt Teisendorf



Franz Schießl

Erster Bürgermeister



Auftraggeber:

Markt Teisendorf

Poststraße 14

83317 Teisendorf

Auftragnehmer:

**PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie

Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

Stand: 21. Juni 2011

geändert: 10. August 2011 / 20. Oktober 2011 / 16. November 2011