

**MARKT TEISENDORF****Bebauungsplan  
„Oberteisendorf - Feuerwehrhaus“**

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

**SATZUNG****§ 1**

Für die Grundstücke Flst.Nr. 515 und 436/Tfl. sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche der B 304 gilt der vom Architekturbüro Peter Walcher, Laufen/Leobendorf, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Planfassung vom 28.3.2006, zuletzt geändert am 12.6.2006, der Bestandteil dieser Satzung ist.

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

Die Art der Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Baufl.Nr.	Art der Festsetzung	Rechtsgrundlage
1	Fläche für Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1. Nr. 5 BauGB
2	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO

Das Maß der Nutzung beträgt:

Baufl.Nr.	GRZ	GFZ	GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Geschoße
1	0,18	0,36	0,73	2
2	0,45	0,90	0,80	2

**2. Weitere Festsetzungen**

2.1 Die Länge der Baukörper darf maximal 50 m betragen.

2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude beträgt 7,50 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufe.

2.3 Die Hauptgebäude müssen gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° - 24° aufweisen, bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig. Die Dächer sind mit rotem oder rotbraunem Deckmaterial zu versehen.

2.4 Die Fassaden sind zu verputzen, wobei der Außenputz in einer flächigen ortsüblichen Art (kein Zierputz) auszuführen ist. Als Wandverkleidungen sind nur überluchte senkrechte oder waagrechte Holzschalungen aus heimischen Hölzern sowie Holzfer-

tigteile zulässig. Die Außenwände dürfen auch aus Fertigteilen erstellt werden, sofern diese hell gestrichen werden.

- 2.5 Webeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur erdgeschoßig angeordnet werden und müssen sich baulich unterordnen.
- 2.6 Für gewerbliche Nutzungen regelt sich die Zahl der Stellplätze nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek. betr. Vollzug der Art. 62 und 63 (jetzt 52 und 53) der Bayerischen Bauordnung vom 12.2.1978, MABl. S. 181).
- 2.7 Im Baugebiet ist die Errichtung einer Trafostation entsprechend dem Bedarf der E.ON Bayern außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 2.8 Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante in Straßenmitte um nicht mehr als 0,80 m überragen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitenden Anlagen errichtet, noch Gegenstände gelagert werden. Hochstämmige Laubbäume mit Astansatz über 2 m sind zulässig.
- 2.9 Einfriedungen entlang der Straße sind in einer Höhe bis zu 1,50 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, auszuführen. Die Sockelhöhe darf entlang der Straße 0,15 m nicht überschreiten. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Sockelmauern untersagt. An allen Grundstücksgrenzen sind nur hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune zulässig.
- 2.10 Das Oberflächenwasser ist breitflächig zu versickern oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Stellplätze sind soweit als möglich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Ferner ist im Zuge der Baumaßnahmen der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.
- 2.11 Die Eingrünung des Baugebietes hat mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Hierbei ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum vorzusehen. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze oder als Lagerfläche benötigten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Größere zusammenhängende Wandflächen der Gebäude ohne Fassadenöffnung sind mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.  
Im Westen des Baugebietes sind zur Eingrünung des Ortsrandes folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:  
6 Spitzahorn (*Acer platanoides*) der Sorte „Columnare“, Pflanzabstand ca. 5m, Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16/18;  
Die Zwischenräume sind mit Liguster und Wildrose aufzufüllen.  
30 Liguster (*Ligustrum vulgare*), Sträucher verpflanzt mit Ballen, 50 - 80 cm,  
10 Wildrosen (*Rosa canina*), Sträucher verpflanzt mit Ballen, 40 – 60 cm.  
Um eine Beschädigung der Erdkabel zu vermeiden, sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 2.12 Ausgleichsfläche  
Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 822/3 und 822/2 Gemarkung Holzhausen eine Ausgleichsfläche im Umfang von 2900 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Als Ausgleichsmaßnahme ist der bestehende Bachlauf im Norden und Süden der Ausgleichsfläche durch Ausschleiben zweier Wiesenmulden aufzuweiten, so dass zwei Stillgewässer mit angrenzender Schilfzone entstehen. Zur Beschattung sind Im

Anschluss an die Röhrlichtzone sowie entlang das Bachlaufes Weidensträucher zu pflanzen.

Die verbleibende Ausgleichsfläche westlich des Baches ist als mindestens 10 m breiter, extensiver Uferrandstreifen ohne Düngung zu entwickeln und 1 x jährlich nach dem 1.9. zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

### **3. Hinweise**

- 3.1 Der Schutzzonenbereich der Erdkabel beträgt 0,50 m beiderseits der Trassenachse. Bei einer Bepflanzung ist darauf zu achten, dass im Schutzzonen Bereich von Erdkabeln eine beidseitige Abstandszone von je 2,5 m einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

## **§ 2**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Teisendorf, 7.9.2006  
MARKT TEISENDORF

  
Schießl  
Erster Bürgermeister



