



610-3/42

Markt Teisendorf

Bebauungsplan

"Oberteisendorf - Holzhausener Straße"

5. Änderung und Erweiterung

(Flst.-Nr. 424/1, 412/2, 412/4, 412/5, 412/13 u. 412)

Gemarkung Oberteisendorf

Präambel

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. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- folgende Bebauungsplanänderung und -erweiterung als Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

→ Siehe Planteil

B) Planzeichen als Hinweise

→ Siehe Planteil

C) Festsetzungen durch Text

1. Bebauung

1.1 Das Plangebiet ist für die Parzellen 13a und 21a als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und für die Parzellen 13, 21 und 22 als emissionseingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Baugebiet nicht zugelassen.

1.2 Die Höchstmaße der zulässigen Grundflächen (GRZ) sowie der Geschoßflächen (GFZ) sind im Planteil festgesetzt. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist jeweils auf die Gesamtgrundstücksfläche (incl. privater Extensivwiese bzw. Ortsrandeingrünung) zu beziehen.

1.3 Der Erdgeschoßfußboden (Rohfußboden) bei Hauptgebäuden darf nicht höher als 0,30m, gemessen ab fertiger Straßenoberkante, liegen. Bezugspunkt ist der Straßenrand mittig und rechtwinklig zur jeweils der Straße zugewandten Gebäudeseite. Bei besonderen Geländeverhältnissen kann eine abweichende Höhenfestsetzung im Einvernehmen der Gemeinde/Genehmigungsbehörde erfolgen. Die maximal zulässigen seitlichen Wandhöhen sind im Planteil festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschoß-Fußboden Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Ausnahmen sind nur für betrieblich erforderliche Einzelbauwerke zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf keine zusätzliche Kniestockmauer ausgeführt werden. Zulässig sind hier nur Fußpfetten auf der obersten Rohdecke mit einem Gesamtmaß von 0,40m.

Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen ist anzuwenden.

1.4 Als Baugrundrissform für Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens 1/5 länger ist als die Breitseite. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit (in Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Material-/Farbwahl) auszubilden. Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie sich in die städtebauliche Gesamtsituation einfügen.

1.5 Es sind Flachdächer, Satteldächer, Pult- und Sheddächer bis zu einer Dachneigung von max. 28° zulässig. Gauben sind nicht erlaubt. Die Dächer sind mit rot/rotbraunen oder grauen Dachmaterial einzudecken. Der Einbau von Dachgauben ist unzulässig. Das Dach der Hauptgebäude auf den Bauflächen 13a und 21a ist mit gleichseitig geneigten Satteldach auszuführen; die Firstrichtung parallel der Längsseite des Gebäudes auszurichten.

1.6 Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen dürfen im Bereich der dafür vorgesehenen Flächen ein maximales Ausmaß von 50 m² aufweisen.

1.7 Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,40m überschreiten, wenn ansonsten die Abstandsflächen eingehalten werden.

1.8 Auf Parzelle 13 ist im Bereich der Westseite innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Nebengebäude die Errichtung von Holz trockenregalen zugelassen.

1.9 Hinsichtlich der Gebäudelänge wird für die Bauflächen Nr. 21 und 21a eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2. Immissionsschutz

2.1 Auf den nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Bebauungsplans sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche	Bezugsfläche Größe [m ²]	Emissionskontingent [db(A)m ²] Tag ($L_{EK, tags}$)	Emissionskontingent [db(A)m ²] Nacht ($L_{EK, nachts}$)
GEe I	940	66	45
GEe II	1950	67	45
GEe III	2100	65	45

Als abstrahlende Fläche (Emissionsflächen) sind dabei die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen heranzuziehen. Die Quellhöhe beträgt 4,00m über Erdgleiche. Die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691 2006-12 ist dabei zu beachten.

2.2 An der südlichen Baugrenze der Parzelle 13 (=GEe I) ist zum Schutz des geplanten Wohnhauses (Parzelle 13a) eine Schirmwand mit einer Länge von 22,00m und einer Höhe über Erdgleiche von 5,50m zu errichten, die in westlicher Richtung an die bestehende Lärmschutzwand anschließt. Die Wand mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R_w \geq 20$ dB ist durch Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt und vor dem Bau des geplanten Wohngebäudes auf Parzelle 13a zu errichten. Ersatzweise kann die geplante Lagerhalle der Parzelle 13 bei entsprechender Höhe, Länge und Ausprägung die Funktion der geforderten Schirmwand übernehmen.

2.3 Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Geltungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass

durch die Summe aller umliegenden gewerblichen Emittenten auf den Nachbargrundstücken die schalltechnischen Richtwerte nach Maßgabe der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vor schützenswerten Aufenthaltsräumen mit Öffnungen ins Freie, entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, von tagsüber 65 dB(A) und/oder nachtsüber von 50 dB(A) eingehalten werden können.

3. Grünordnung

3.1 Oberflächenwasser

Förderung der Grundwasserneubildung durch Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches. Zur Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser ins Grundwasser wird ggf. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet.

3.2 Stellplätze

Stellplätze müssen wasserdurchlässig, z.B. als Kiesfläche oder Pflaster mit Rasenfugen ausgeführt werden. Sie sind möglichst als zusammenhängende Einheiten anzuordnen und durch Bäume zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist 1 Baum I. oder II. Ordnung aus folgender Auswahlliste zu pflanzen:

Bäume I. / II. Ordnung, H. 4xv., mB., StU 18-20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

3.3 Randeingrünung

Im Bereich der Baufläche 22 ist entlang der Holzhausener Straße eine Baumreihe zu pflanzen. Die Bäume, aus der Liste „Stellplätze“, sind in ausreichend große Pflanzflächen (min. 1,50x1,50 m) zu setzen. Es wird ein möglichst durchgehender Grünstreifen angestrebt, unterbrochen von Zufahrten und ggf. Stellplätzen. Die genauen Baumstandorte ergeben sich aus der weiteren Planung.

Am nördlichen Rand des Baugebietes ist ein 8,00m breiter Grünstreifen als Randeingrünung auszubilden. Dies entspricht etwa 20 % der Baufläche 22. Es ist eine extensive Wiesenfläche ggf. mit Retentionsmulden anzulegen und gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzen. Auf ein ausreichend großes Lichtraumprofil zum angrenzenden Weg ist zu achten.

Sträucher sind 2-reihig in lockeren, artgemischten Gruppen (Abstand 1,50x1,50 m) innerhalb der Strauchflächen zu setzen.

Zur Randeingrünung sind standortgerechte, autochthone Gehölze aus nachfolgender Artenliste zu wählen, wobei insbesondere Weiden großzügig eingesetzt werden sollen (Bienenweide).

Bäume I. Ordnung: H. 4xv., mB., StU 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume II. und III. Ordnung: H. 3xv., mB., StU 14-16

Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: 40% Sol. 3xv., m.B., 150-200, 60% Str. 2xv., 100-150

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix cinera	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Versorgungs- und Erschließungseinrichtungen zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

3.4 Sonstige Grünflächen

Insgesamt sind mindestens 25 % der Fläche des Änderungsbereiches (bereits bestehender B-Plan, Bauflächen 13, 13a, 21, 21a) als Grünfläche auszubilden oder ggf. zu erhalten. Die Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen, bei Bedarf mit Retentionsmulden zur Versickerung des Oberflächenwassers anzulegen. Etwa die Hälfte der Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus der Liste der „Randeingrünung“ zu bepflanzen.

Neben der Randeingrünung sind innerhalb der Baufläche 22 min. weitere 5 % der Fläche als extensive Grünflächen auszubilden. Die Grünflächen können ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden (Liste Randeingrünung oder ggf. Liste Stellplätze).

Die Grünflächen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

Umsetzung der Grünordnungsplanung:

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit mindestens einem Geländeschnitt in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Rangierflächen und erforderliche Lagerflächen, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

4. Ökologischer Ausgleich

4.1 Bedarfsermittlung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs orientiert sich an der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerischer Leitfaden).

Auszugleichen ist die gesamte Eingriffsfläche. Diese setzt sich zusammen aus der Erweiterungsfläche, und den Bauflächen Nr. 13, 21 und 21a, da hier die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ - Grundflächenzahl) geändert wird.

Eine detaillierte und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Demnach beträgt der Ausgleichsflächenbedarf insgesamt rund 1485m². Davon entfallen auf die Erweiterungsfläche 1.435 m² und auf den Änderungsbereich 50 m².

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Baufläche 22

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 756, Gemeinde Teisendorf, Gemarkung Neukirchen a. Teisenberg.

Entwicklungsziel = Artenreiche Extensiv-Wiese

Das Entwicklungsziel ist erreicht, wenn sich ein stabiler Zustand einer artenreichen Extensiv-Wiese eingestellt hat. Dies sollte nach 10-15 Jahren der Fall sein.

Maßnahmen / Pflege

Extensivierung der Wiesenfläche durch Reduzierung der Mahd auf 2 mal jährlich (1. Mahd ab dem 1. Juli, 2. Mahd ab dem 1. September). Mähgut ist nach dem Trocknen und Aussamen zu entfernen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die Maßnahmen sind ab der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Eingriff und Ausgleich finden somit möglichst zeitnah statt.

Bauflächen 13, 13a, 21 und 21a

Aufgrund des sehr geringen Ausgleichsbedarfes von 50 m² wird die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Entwicklungsziel: Extensiv-Wiese mit Einzelbäumen

Es ist eine extensive, artenreiche Wiesenfläche anzulegen (Ansaat mit RSM 8.1.1 Biotopmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung) und mit standortgerechten, autochthonen Bäumen zu bepflanzen. Die Wiese darf max. 2 mal jährlich gemäht werden (Juli und September).

Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen. Eingriff und Ausgleich finden somit möglichst zeitnah statt.

5. Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück min. 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.

6. Einfriedungen

Einfriedungen im Mischgebiet sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, im Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von 2,20 m. Zulässig sind Holzzäune und hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune. Die Errichtung von Sockelmauern ist nicht zulässig.

Tore in den Einfriedungen (bei Zufahrten) sind von der Straßenbegrenzungslinie min. 5,0 m zurückzusetzen; sie dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur erdgeschossige, bis maximal 3,50 m über Gelände, angebracht werden und müssen sich baulich unterordnen. Je Gebäudeseite darf die maximale Werbefläche 10,0 m² betragen. Pro Gewerbebetrieb sind 2 Fahnenmasten mit Werbefahne bis zu einer maximalen Höhe von 8,0 m zulässig.

8. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen ist innerhalb der jeweiligen Parzelle durch die Grundstückseigentümer selbst zu gewährleisten.

8.1 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben (eine Versickerung über Sickerschächte nur dann, wenn eine breitflächige Versickerung nicht möglich).

8.2 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

8.3 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

8.4 Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile dieser Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

D) Textliche Hinweise

1. Einsicht der Normen

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt und können dort kostenlos eingesehen werden.

2. Immissionsschutz:

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräusentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt.

3. Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 DSchG, Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, den gesetzlichen Meldepflichten unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.

4. Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Brandschutzbehörden und der örtlichen Wasserversorgung zu gewährleisten.

5. In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

Teisendorf, 17. September 2014

Markt Teisendorf



Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

