



MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan "Surmühl"

7. Änderung für die

FINr. 1236/1 + 1236/2 + 1236/10 + 1236/11

Die Marktgemeinde Teisendorf erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- folgende

Satzung:

§1

Der vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 14.11.2018 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Surmühl“ in der Fassung vom 07.08.2018 wird wie folgt geändert::

1. Die Baugrenze nördlich des Bestandsgebäudes auf der FINr. 1236/1 und 1236/10 wird zum Teil aufgehoben und mit einer entsprechenden Erweiterung neu festgesetzt.
2. Die private Grünfläche auf der FINr. 1236/1 und 1236/10 wird entsprechend der neuen Baugrenze verkleinert und nach Süden erweitert.
3. Eine Zufahrt zur FINr. 1236/10 kann an der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgen
4. Die GRZ auf der FINr. 1236/1 und 1236/10 wird mit 0,60 festgesetzt
5. Die Berechnung der GRZ auf der FINr. 1236/1 und 1236/10 erfolgt auf Basis der Gesamtbaufläche der beiden FINr. 1236/1 und 1236/10
6. Die maximale Gebäudelänge auf der FINr. 1236/1 und 1236/10 von 50 m kann überschritten werden wenn der Baukörper deutlich gegliedert wird und nur mit einem niedrigeren Zwischenbau angeschlossen wird.
7. Für einen Zwischenbau als Anbindung von Gebäudekörpern ist auf der FINr. 1236/1 und 1236/10 ein begrüntes Flachdach zulässig.
8. Die Baugrenze westlich des Bestandsgebäudes auf der FINr. 1236/2 wird zum Teil aufgehoben und mit einer entsprechenden Erweiterung neu festgesetzt.
9. Die südliche Baugrenze des auf der FINr. 1236/11 wird zum Teil aufgehoben und mit einer entsprechenden Erweiterung neu festgesetzt.
10. An der südlichen Baugrenze der FINr. 1236/11 darf bei Vorliegen einer Abstandsflächenübernahme gem Art.6Abs.2 BayBO bis auf 1m Abstand von der Grundstücksgrenze angebaut werden und sich die Abstandsfläche auf einer max. Länge von 19,85m bis 2m auf das Nachbargrundstück erstrecken. Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu den Abstandsflächen sind anzuwenden.



11. Die Ergebnisse aus dem hydrotechnischen Gutachten vom 27.03.2018 und die planlichen Festlegungen zum Hochwasserschutz für die FINr. 1236/1 und 1236/10 sind im Rahmen einer Neubebauung zu beachten und mittels einer 2D-Hydraulik nachzuweisen dass:
- Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden
 - Der Retentionsraum nicht beeinträchtigt wird
 - Der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird
12. Hinweise zur Entwässerung von Niederschlagswasser:
- 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. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
 - Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Ga-ragenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.
 - 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 mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
 - 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 (TRENGW) sind einzuhalten.
 - Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 1 17 und M 153 einzuhalten.

Teisendorf, den 14.11.2018


Thomas Gasser
Erster Bürgermeister
Markt Teisendorf

