Markt Teisendorf

Vorhabenbezogene

3. Änderung des Bebauungsplanes

„Warisloh“

für die Bauflächen Nr. 3/Tfl. und 4

Der Markt Teisendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9,10, 12 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 in der jeweils gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung als

S a t z u n g :

Grundlage der Änderungssatzung ist der Änderungsplan des Architekturbüros Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing in der Fassung vom 15.07.2019, zuletzt geändert am 13.11.2019, der Bestandteil dieser Satzung ist.

C) Textliche Festsetzungen

§ 1

I. **Änderungen für die Baufläche Nr. 3**

1. Die östliche Grenze der Baufläche Nr. 3 wird aufgehoben und neu festgesetzt.
2. Die Baugrenzen auf der Baufläche Nr. 3 werden teilweise aufgehoben und neu festgesetzt.
3. Die Eingrünung des Gewerbegebietes am östlichen Rand der bisherigen Baufläche Nr. 3 wird aufgehoben.
4. Im Übrigen bleibt es für die Baufläche Nr. 3 bei den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 14.4.1999.

II. Änderung für die Baufläche Nr. 4 (VEP v. 13.11.2019, geändert 15.01.2020)

1. Die westliche Grenze der Baufl. Nr. 4 wird aufgehoben und neu festgesetzt.
2. Die Baugrenzen auf der Baufl. Nr. 4 werden teilweise aufgehoben und neu festgesetzt.
3. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   Der Änderungsbereich wird als GE gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
   Im Änderungsbereich ist ein Gewerbebetrieb mit Produktionshalle und betrieblichem Verwaltungstrakt zulässig.

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

4.1 § 19 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl sowie der max. Höhe baulicher Anlagen.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung unter Einbeziehung der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNV wird auf GRZ 0,9 festgesetzt.

4.2 Gebäudehöhen

4.2.1 Betriebsgebäude

Die max. Wandhöhe für das Betriebsgebäude wird auf 12,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt der maßgeblichen Gebäudehöhe ist die Höhe des fertigen Fußbodens des Betriebsgebäudes im Erdgeschoß (max. 502,90 m üNN). Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der umlaufenden Attika.

4.2.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Die max. Wandhöhe des Büro- und Verwaltungsgebäudes wird auf 14,50 m festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt der maßgeblichen Gebäudehöhe ist die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß des Büro- und Verwaltungsgebäudes (max. 504,80 m üNN).
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.2.3 Zwischenbau

Die max. Wandhöhe für den Zwischenbau (zwischen Betriebs- und Büro-/ Verwaltungsgebäude) wird auf 8 m festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt der maßgeblichen Gebäudehöhe ist die Höhe des fertigen Fußbodens des Büro- und Verwaltungsgebäudes (max 504,80m üNN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika.

5. Dachform/Dacheindeckung

5.1 Dachform

Als Dachform für das Betriebsgebäude wird ein Flachdach mit einer Neigung von max. 3 ° festgesetzt.

Für das Büro- und Verwaltungsgebäude wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 16° - 24° festgesetzt.

5.2 Dachüberstände

Die Festsetzung über Mindestmaße der Dachüberstände wird aufgehoben.

5.3 Dachneigung

Für die Dacheindeckung des Büro- und Verwaltungsgebäudes sind Dachsteine in roter oder rotbrauner Farbe oder matte Metallbahnen zu verwenden.

6. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Ermittlung der Abstandsflächen sind die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO einzuhalten.

7. Stellplätze
Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien der Stellplatzverordnung gem. § 20 GaStellV nachzuweisen.
Für die betriebsinterne Kantine, die Besprechungsräume und die Umkleideräume ist kein Stellplatzbedarf anzusetzen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht auf den festgesetzten Grünflächen zulässig. Sie sind grundsätzlich wasserdurchlässig, z.B. in Schotterrasen, Drainpflaster oder Kies auszuführen.

8. Lagerflächen
Lagerflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in Grünflächen, zulässig.

9. Brandschutz/Lüftungen Tiefgarage/Stützmauern

9.1 Lüftungsschächte der Tiefgarage sind außerhalb der Baugrenzen auch im Bereich von Grünflächen zulässig.

9.2 In der festgesetzten Fläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig. Die Stützmauer darf die parallel verlaufende Oberkante der Straße um max. 0,40 m überragen.

9.3 Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke zur Zu- und Ausfahrt sind freizuhalten und nicht durch Bepflanzungen einzuschränken.

9.4 Brandschutz
Das Plangebiet kann innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist nicht von der Feuerwehr erreicht werden. Der Bauherr ist verpflichtet die erhöhten Brandschutzanforderungen im Brandschutzkonzept zu berücksichtigen.

10. Immissionsschutz
Grundlage der Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung der
C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising,
Projekt Nr.: 1371-2019 3.AE BP 43 - Bericht V03 b vom 26. Juni 2019

1. **Emissionskontingent Fläche (4) Fl.Nr. 461/2**

1.1 Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006 12, weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Grundstück abzgl. Grünfläche	**Fläche / m²**	**Emissionskontingent [dB(A)/m²]**	
		LEK,tags 6-22 Uhr	**LEK,nachts 22 -6Uhr**
Fl.Nr. 461/2	6.620	64	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.2 An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Gewerbegebiets muss nachgewiesen werden, dass der

Immissionsrichtwert der TA Lärm:1989 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist.

2. **Fläche (3) / TF der Fl.Nr. 461/4**
Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm vorzulegen.

Hinweise:
Emissionskontingent
- Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.
- Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- Sofern sich mehrere Betriebe auf dem Grundstück ansiedeln, ist mit dem Nachweis eine Flächenbilanz mit vorzulegen, d.h. welcher Anteil der Kontingentierten Fläche vom Betrieb beansprucht wird und welcher noch zur Verfügung steht.

Allgemein
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der baurechtlich eingeführten Fassung umzusetzen und zu beachten.
- Mit Berücksichtigung des Schienenverkehrs (Prognose 2030) und der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:1998 für ein Gewerbegebiet liegt das Plangebiet im Lärmpegel IV.
- Hinweis bzgl. Tieffrequente Geräusche:
Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr bzw. Schienenverkehr mit geringer Geschwindigkeit mit deutlichen tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass sofern möglich die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

11. Beseitigung des Oberflächenwassers
Das Oberflächenwasser ist über das Entwässerungssystem des Marktes Teisendorf zum Riedwinklgraben abzuleiten. Eine Einleitung in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

D) Hinweise

1. Denkmalschutz
   Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
2. Bodenauffälligkeiten/Altlasten
   Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.
4. Oberflächenwasser
   Bei der Planung der baulichen Anlagen sind Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers vorzusehen.
4. Regenwassernutzung
   Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
5. Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt und können dort kostenlos eingesehen werden.

§ 2 Inkrafttreten

Die Änderung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teisendorf,
Markt Teisendorf

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing
Aufgestellt: 13.03.2019
geändert: 28.03.2019
geändert: 15.06.2019
geändert: 15.07.2019
geändert: 13.11.2019
geändert: 15.01.2020