A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

NUTZUNGS-SCHABLONE PARZ. NR. 3
GE II
0,50 1,00

Zulässige Nutzungen	z.B. für Parzelle Nr. 3
Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung	zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
max. Grundflächenzahl z.B. max. 0,50	max. Geschoßflächenzahl z.B. max. 1,00

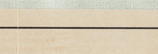
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Öffentliche Verkehrsgrünfläche
- private Grünflächen zur Baugebietseingrünung (vgl. Ziff. 9 des Satzungstextes)
- Ausgleichsflächen (BayNatSchG) vgl. Ziff. 10 Satzungstext
- Feldhecke (vgl. Ziff. 10 Satzungstext)
- Anpflanzen von Bäumen (Heister/Hochstämme nach Ziff. 9a)
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Container
- Beschränkungszone zur Achse der 20-KV-Freileitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 8,00 Maßzahl in Metern (z.B. 8,00 m)
- Firstrichtung zwingend
- Firstrichtung wahlweise zwingend
- Sichtdreieck (z.B. 10m x 30m)
- Abgrenzung unterschiedl. Maß der Nutzung

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Abwasser-Druckleitung
- bestehende Pumpstation
- bestehende Rohrleitung zur Oberflächenentwässerung
- bestehende 20-KV-Freileitung der OBAG
- bestehende Böschungen
- 505 Höhenschichtlinie (z.B. 505,0 m ü.NN)
- 416/4 Flurstücksnummer (z.B. Nr. 416/4)
- 2 Parzellennummer (z.B. Nr. 2)
- Wasserflächen (Teich, Riedwinkelgraben)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung:** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).
Unzulässig: Einzelhandelsgroßobjekte, Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO). Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben.
Ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. **Gebäudebreiten:**
Hallen max. 120,0 m, Büro- und Verwaltungsgebäude max. 14,0 m.
3. **Seitliche Wandhöhe:**
Parzellen Nr. 1 und 2: max. 7,00 m.
Parzelle Nr. 3: Hallen max. 8,50 m, Verwaltungsgebäude max. 7,00 m.
Seitliche Wandhöhe: Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
Die Festlegung des unteren Bezugspunktes erfolgt durch den Markt Teisendorf im Einzelgenehmigungsverfahren (Vorlage Geländeschnitte)



4. **Dachgestaltung:**
Dachform: Satteldächer; bei untergeordneten Verbindungsbauten alternativ Flachdächer.
Dachneigung: Hallen 12°-18°, Büro- und Verwaltungsgebäude 18°-21°.
Dachdeckung: Kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe.
Hallen alternativ: Trapezbleche o.ä. mit roter oder rotbrauner, wetterfester Oberflächenbeschichtung.
Andere Farbgestaltung für Hallendächer: Abstimmung mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt.
Vordach: Ortgang mind. 1,00 m, Traufe mind. 0,80 m.
Dachgiebel: Einzelgiebelbreiten max. 23,00 m.
5. **Gebäudeform/Fassadengestaltung:** ¹Gebäudeform als klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper mit Seitenverhältnis von mind. 4:5 bei Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes.
²Tür- und Fensteröffnungen im ausgewogenen Verhältnis zur erkennbar überwiegenden Wandfläche. ³Klare stehende Öffnungsformate, größere Öffnungsflächen symmetrisch unterteilt.
⁴Fassadenputz in einer flächigen, ortsüblichen Art. ⁵Zierputze unzulässig.
⁶Senkrechte Holzverkleidungen in den Obergeschossen zulässig. ⁷Alternativ zulässig Fassadengestaltung aus Bauelementen mit weißer Putzstruktur (Gasbetonplatten o.ä.) oder in Stahlbau-Skelettkonstruktion mit Kassettenwänden und äußerer Strukturschalung aus Stahlblechen mit integrierten Belichtungselementen. Abstimmung der farblichen Fassadengestaltung mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt.
Sockelhöhe an den Fassaden max. 0,30 m.
6. **Einfriedungen:** Holzzäune oder Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung (Hecke oder Sträucher), Zaunhöhe max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. In begründeten Fällen nach Zustimmung der Gemeinde Überschreitung der Zaunhöhe zulässig.
7. **Freihaltung von Sichtflächen:** Sichtbehindernde Gegenstände, Gebäude und bauliche Anlagen über 0,80 m Höhe unzulässig; ausgenommen davon hochstämmige Bäume mit Astansatz von mind. 2,80 m über Straßenoberfläche.
8. **Werbeanlagen und Hinweisschilder:** Nur erdgeschossig angeordnet und baulich untergeordnet.
9. **Grünordnung:** Zwingende Vorschreibung der im Planteil festgesetzten Gehölzpflanzungen; Pflanzgebote als Mindestfestsetzungen, Erweiterungen zulässig.
Anlage eines detaillierten Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag.
Im Umgriff von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Freiflächen für Beschäftigte gärtnerisch gestaltete Anlagen mit Ziergehölzen, Stauden und Sommerblumen gestattet; unzulässig buntlaubige, blaunadelige und exotische Gehölze.
Je 5 Kfz.-Stellplätze Pflanzung eines standortheimischen, hochstämmigen Laubbaumes.
Gruppenweise Bepflanzung von mind. 30% der Baugebietseingrünung mit standortheimischen Gehölzen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.
10. **Ausgleichsflächen:** Erhaltung, Pflege und Entwicklung der festgelegten Ausgleichsfläche in ihrer bisherigen Struktur als extensives Grünland mit einzelnen Bäumen und Strauchgruppen und dem Teich.
Erhaltung des Grünlandes als ungedüngte, ein- zweischürige Wiese, 1. Schnitt nicht vor dem 01.07. und Entfernung des Mähgutes.
Im Bedarfsfall schonende Räumung des Weihers nach Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde, Ausbringung des geförderten Materials auf die umgebenden, extensiven Flächen unzulässig.
Anstrebung zur Anlage einer Feldhecke aus heimischen Wildsträuchern zwischen der Uferinger Straße und der Ausgleichsfläche und zur Erweiterung der in Resten vorhandenen Streuobstbestände.
11. **Maßnahmen im Bereich der 20-KV-Freileitung der OBAG:**
detaillierte Abstimmung der baulichen Anlagen (Bauwerkshöhen, Dachneigungen etc.) innerhalb der Beschränkungszone mit dem Stromversorgungsunternehmen OBAG.
Gehölzarten mit einer Endwachstumshöhe von max. 4,00 m innerhalb der Beschränkungszone; andernfalls Rückschneidemaßnahmen vom Grundstückseigentümer in Abstimmung bzw. auf Anforderung mit der OBAG.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. **PTG-Flüssiggasanlage:** In unmittelbarer Nähe zum geplanten Gewerbegebiet befindet sich eine Flüssiggaslagerbehälteranlage der PTG-Flüssiggas-Transhand GmbH & Co.KG. Seitens des Gewerbeaufsichtsamtes wurden hierzu im Bezug zum neuen Gewerbegebiet keine Bedenken angemeldet, evtl. Schutzmaßnahmen hinsichtlich Gefahrenschutz und Sicherheitsrecht sind nicht erforderlich.
2. **Bodenversiegelungen** möglichst vermeiden. Wasserdurchlässige Gestaltung (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) der Stellplatz- und Lagerflächen.
3. **Stromversorgung:** Die technischen Auflagen (vgl. Schreiben der OBAG vom 16.03.1999) sind einzuhalten.

Teisendorf, 29. März 1999
Lindner
1. Bürgermeister

AUSZUG AUS DER 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEBAUUNGSPLAN NR. 43
"GEWERBEGEBIET WARISLOH"
MARKT TEISENDORF

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt gemäß § 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), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 2.5.94 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.5.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.1.99 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 12.2.99 bis 13.3.99 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des Gemeinderats vom 29.3.99 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.3.99 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den 29. März 1999 (1. Bürgermeister)

Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 6.4.99 Nr. 14 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Teisendorf, den 14. April 1999 (1. Bürgermeister)

PLANFERTIGER
Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888-Fax: 300

Ruhpolding, den 22.08.1994
geändert: 20.04.1995/06.09.1995/06.02.1996
25.01.1999/25.03.1999