



MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan „Unterstetten“

Die Marktgemeinde 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- folgende

SATZUNG

§ 1

Für die Grundstücke Flst.Nr. 802/6, 802/4 Tfl, 802/1, 802/5 Tfl., 837/1, 800/2, 800/1, und 800 Tfl. Gemarkung Teisendorf, sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche Flst.Nr.824/2 Tfl., gilt der vom Architekturbüro Heinz Fritsche, Teisendorferstrasse 69, 83317 Teisendorf - Achthal, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Planfassung vom 04.03.2014, zuletzt geändert am 1.12.2014, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Baufl.Nr.	Art der Nutzung
1, 2	allgemeines Wohngebiet (WA)
3, 4	SO Tierzucht und Tiergesundheit
5, 6, 7	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
8 ,9, 10	Mischgebiet (MI)

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

Parzelle	Grundst. Fläche m ²		Fläche für Hauptnutzung in m ²	Überbaubare Fläche für Nebengebäude in m ²	GRZ einschl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
	Baufl.	Eingrünung			
1	1.419		275	135	0,7
2	2.288		360	255	0,7
3	1.165	303	400	0	0,7
4	5.914	242	700	210	0,7
5	1.676	507	1.340*	0	
6	1.417	454	0	220	0,8**
7	1.987		200	400	0,8
8	1.343 <small>Straßenfl. ca. 300 m²</small>		270	50	0,40
9	680		130	60	0,40
10	955		150	50	0,30

* Die Fläche (Lagerfläche) ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

** Die nicht überbaute Fläche ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

- 1.3 Auf der Baufläche Nr. 4 ist im nordöstlichen Grundstücksteil die Errichtung einer Trafostation für den Energieversorger Bayernwerk AG zulässig.

2. Immissionsschutz

2.1 Emissionskontingentierung

Den im Bebauungsplanverfahren betrachteten schalltechnisch relevanten Flächen werden folgende Schallemissionskontingente L_{EK} zugeordnet. Zulässig sind somit Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente nach DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]		Flächeninhalt [m ²]
	Tag	Nacht	
GEE Baufirma (6+7)	60	45	3.855
GEE Baufirma Option (5)	60	45	2.191
SO Tierzucht und Tiergesundheit (4)	58	44	5.999
SO Tierzucht und Tiergesundheit (3)	50	35	1.385

Die Schallausbreitungsberechnung für die Flächen des Bebauungsplanes Unterstetten erfolgt gemäß DIN 45691 über das Abstandsmaß $4 \pi s^2$ mit s als horizontalem Abstand zwischen der Quelle und dem Immissionsort. Als Flächenquellen werden die gesamten angegebenen Teilflächen des Bebauungsplanes angesetzt.

Bei zukünftigen Vorhaben (Betriebe und Anlagen) ist die Einhaltung der für die Kontingentflächen festgeschriebenen Schallemissionskontingente und der daraus resultierenden Immissionsrichtwertanteile durch entsprechende schalltechnische Gutachten nachzuweisen.

Hinsichtlich weiterer Berechnungsdetails wird auf das schalltechnische Gutachten der Accon GmbH **ACB-1114-6247/08** vom 13.11.2014 verwiesen.

2.2 Straßenverkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, werden auf dem Gebiet des Bebauungsplanes Unterstetten größtenteils eingehalten. Lediglich am Immissionsort 11 und 12 (siehe Abschnitt 11 des schalltechnischen Gutachtens der Accon GmbH, ACB-1114-6247/08) werden die Orientierungswerte überschritten. An diesen Fassadenbereichen sind daher keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) anzuordnen (Für das Gebäude ist zur Kreisstraße eine lärmorientierte Grundrissplanung vorzusehen.)

3. Dachgestaltung

Baufl.Nr. 1, 2, 4-10 Satteldächer mit max. 30 Grad, Walmdächer mit max. 35 Grad Dachneigung: kleinformatisches Dacheindeckungsmaterial in naturroter bis rotbrauner Farbe.

Für die Parzelle 3 u. 6 wird die Dachneigung mit 15 bis max. 20 Grad festgesetzt. Auf diesen Bauflächen ist auch eine Dacheindeckung mit Blech zulässig.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, dürfen Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Eingangsüber-

dachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten. Dies gilt für Wohngebäude auch für erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m und einer max. Länge von 5 m, wobei die Wintergärten auch als Wohnraumerweiterung genutzt werden dürfen.

Freistehende Nebengebäude, die eine Grundfläche von 15 qm und eine Wandhöhe von 2,50 m über OK Gelände nicht überschreiten, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei je Grundstück nur 1 derartiges Gebäude zulässig ist bei einem Grenzabstand von mind. 1,0 m.

5. **Wandhöhen**

Die max. zulässige Wandhöhe für den Hauptbaukörper auf Parzelle 3 wird auf max. 4,70 m im Norden und 5,50 m im Süden festgesetzt. Für die Parzelle 6 beträgt die maximale Wandhöhe 6,00 m.

Die max. Höhe der Hauptbaukörper auf den übrigen Parzellen hat sich am jeweiligen, baurechtlich genehmigten Bestand zu orientieren.

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von Rohfußboden Erdgeschoss, bis Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufe.

6. **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Der fertige Fußboden des Erdgeschosses darf maximal 0,30 m über dem bestehenden Gelände zu liegen kommen.

Bei besonderen Geländeverhältnissen kann eine abweichende Höhenfestsetzung im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf erfolgen. Bei Geländeabfall ist das Gelände einem natürlichen Geländeverlauf entsprechend anzupassen. Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 0,60 m sind unzulässig. Zusammen mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte vorzulegen.

7. **Garagengebäude**

Garagengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei je Baufläche maximal ein derartiges Garagengebäude zulässig ist.

Bei Anbau an das Hauptgebäude ist das Garagengebäude giebelständig am Hauptgebäude anzuschließen, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig.

Grenzgaragen sind giebelständig an der Nachbargrenze zu errichten, Grabendächer durch traufseitigen Zusammenbau sind unzulässig; im Übrigen ist für freistehende Garagengebäude die Firstrichtung freigegeben.

Garagen außerhalb der Baugrenzen, einschl. eventueller Nebenräume dürfen eine bebaute Fläche von 50 qm aufweisen.

8. **Gestalterische Festsetzungen gem. Art. 81 BayBO**

8.1 **Dachüberstand**

Die Dachüberstände haben sich den Proportionen des Gebäudes anzupassen.

8.2 **Fassadengestaltung / baugestalterische Festsetzungen**

Die Verwendung von Zier- und Ornamentputzen sowie grellfarbige Anstriche sind unzulässig.

Das Material für die Verblendung der Gebäudefassaden muss aus Putz und / oder Holz bestehen.

9. **Abstandsflächen**

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

10. **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Oberflächen der Stellplätze, der Garagenzufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen (Splittrassen, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine).

Zulässig sind Satteldächer mit max. 30 Grad Dachneigung oder Walmdächer mit max. 35 Grad Dachneigung. Dachform und Eindeckungsmaterial sind in Farbe und Struktur dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagengebäude sind mit Ihrem Einfahrtstor mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

11. **Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr sowie für Fußgänger werden als örtliche Verkehrsflächen festgesetzt.

12. **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden.

12.1 Der Umweltbericht des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. (TU) Gabriele Schmid vom 1.12.2014 mit Plan in der Fassung vom 1.12.2014 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

12.2 Private Grünflächen - Gärten

Die mindestens 6 m breite und ca. 160 m lange Ortsrandeingrünung im Westen ist als zweizeilige, frei wachsende Feldhecke aus heimischen Wildsträuchern mit Vogelbeere und Wildapfel anzulegen. Pflanzenarten und Anzahl sind der folgenden Pflanzenliste zu entnehmen.
(Pflanzenliste siehe Umweltbericht)

Im übrigen ist die Ortsrandeingrünung entsprechend der Festsetzung vorzunehmen, wobei auch hier die Pflanzliste gilt.

Darüber hinaus sind je Parzelle/Baugrundstück mindestens 2 Bäume und 2 Sträucher zu pflanzen.

Auf die Verwendung standortfremder, nicht heimischer Nadelhölzer ist aus ökologischen und ästhetischen Gründen zu verzichten. In den Vorgärten sind Ziersträucher erlaubt, wobei heimischen Arten der Vorzug zu geben ist.

Für die Schaffung einer naturnahen Bepflanzung ist ausschließlich standortheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Obstbaumpflanzung hat sich aus bewährten Sorten des Gebietes zusammensetzen (s. 4.3 des Umweltberichts).

13. **Versorgungsleitungen**

Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

14. **Oberflächenwasser**

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, oder auf andere Weise schadlos zu beseitigen.

15. **Einsicht der Normen**

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

16. **Hinweise**

16.1 Landwirtschaft

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.

16.2 Einsicht in Normen

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


16.3 Denkmalschutz

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Naturschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

§ 3

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Teisendorf, 01.12.2014
Markt Teisendorf


Erster Bürgermeister
Thomas Gasser



