

MARKT TEISENDORF

2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kiesfang I“

Der Markt Teisendorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung –BayBO-, der Baunutzungsverordnung 1990 –BauNVO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- folgende

SATZUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kiesfang“

§ 1

Der vom Markt Teisendorf am 2.8.76 bzw. 24.10.78 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Am Kiesfang I“ in der Fassung der 1. Änderung vom 18.6.79 wird entsprechend dem Änderungsplan des Architekten Peter Walcher, Laufen-Leobendorf vom 04.07.2003, der Bestandteil dieser Änderungssatzung ist, wie folgt geändert:

1. Auf der Baufläche Nr. 2 werden die Baugrenzen teilweise aufgehoben und neu festgesetzt, sowie eine überbaubare Fläche für Nebengebäude neu festgesetzt.
2. **Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Maß der Nutzung**
Der Änderungsbereich wird wie bisher als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Pro Gewerbeparzelle ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Gibt es mehrere gleichberechtigte Betriebsinhaber, sind ausnahmsweise maximal zwei Betriebsleiterwohnungen zulässig. Mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche eines Einzelgebäudes (KG, EG und ggf. OG zusammen) müssen jedoch gewerbliche Haupt- und Nebennutzflächen sein. Reine Wohngebäude sind nicht zulässig.
Die bislang festgesetzten Nutzungszahlen werden aufgrund der nicht mehr aktuellen Grundstücksverhältnisse aufgehoben. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Zeichnerischen Festsetzungen: Baugrenzen und Zahl der Vollgeschosse.
3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Es wird wie bisher offene Bauweise festgesetzt.
4. **Bauform**
 - 4.1 Die bisherigen Festsetzungen für Baugrundrissform und Dachform bleiben unverändert bestehen. Als Deckmaterial sind neben dunkler Eindeckung auch naturrote Dachplatten zulässig. Die zulässige maximale Dachneigung wird auf 28° erhöht. Dachgauben sind nicht zulässig.
 - 4.2 Die bisherigen Festsetzungen für Dachüberstände und Kniestock werden aufgehoben. Die Dachüberstände sind entsprechend der umliegenden Bebauung auszuführen.
 - 4.3 Der fertige Fußboden des Erdgeschosses darf maximal 0.30 m über der Höhe des Geh- und Radweges entlang der Kreisstraße BGL 12 zu liegen kommen.
 - 4.4 Die maximal zulässige Wandhöhe ist für jedes Gebäude dem Plan zu entnehmen und bemisst sich ebenfalls von der festgesetzten fertigen Geländehöhe.
 - 4.5 Bei Gebäuden mit einer Decke über dem zweiten Vollgeschoss ist für Oberkante Fußpfette ein maximales Maß von 0.40 m über Oberkante Rohdecke zulässig.
5. **Stellplätze und Garagen**
Die Stellplätze sind mit Wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
6. **Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes bei der Planung von Betriebsleiterwohnungen in Gebäuden nahe der Kreisstraße BGL 12 sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

7. **Begrünung**

7.1 Der Grüngürtel entlang des Rattenbaches auf Flur-Nr. 928/4, sowie die dort und weiter entlang der Bachböschung befindlichen lockeren Strauchpflanzungen sind zu erhalten.

7.2 Die bisherige Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch anzulegen sind, bleibt sinngemäß erhalten; die Ausnahme muss jedoch „Stellplätze und Zufahrten“ heißen.

7.3 Lärmschutzbedingt fensterlose Wandflächen (der Kreisstraße zugewandt) sind zu Begrünen.

7.4 Das Oberflächen- und Dachflächenwasser ist dem Rattenbach zuzuführen. Generell ist die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

8. Alle weiteren Festsetzungen im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan behalten Gültigkeit.

§ 2

Die Änderungssatzung wird mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Teisendorf, 25.9.2003
MARKT TEISENDORF


Schießl
Erster Bürgermeister

