

BEBAUUNGSPLAN NR. 57 GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF MARKTGEMEINDE TEISENDORF



2. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG gemäss § 13 a BauGB

S A T Z U N G

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

(Zulässige und unzulässige Nutzungen gemäß Bebauungsplan)

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Grundflächenzahl

max. 0,70. Planlich festgesetzte Grün- und Sukzessionsflächen dürfen der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht zugerechnet werden.

2.2 Hauptgebäudebreiten

Lager- und Produktionshallen mit Sattel- oder Pultdächern max. 25,0 m und mit Flachdächern max. 50 m, Verwaltungsgebäude max. 20,0 m; Hauptgebäude dürfen durch erdgeschossige Gliederungsbauten miteinander verbunden werden.

2.3 Seitliche Wandhöhen

Die seitlichen Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

- Lager und Produktionshallen max. 7,50 m (wie bisher)
- erdgeschossige Gliederungsbauten max. 5 m
- Bürogebäude max. 15 m

jeweils gemessen von der Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.

2.4 Vollgeschoße

Die zulässige Anzahl der Vollgeschoße ist planlich festgesetzt. Hierbei sind Garagengeschoße gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht anzurechnen.

3. Dachgestaltung

3.1 Dachform/Dachneigung

Sattel- oder Pultdächer, bei Lager- und Produktionshallen max. 20° Neigung, bei Verwaltungsgebäuden und Gliederungsbauten.

Andere Dachausbildungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Dachdeckung

Flachdachabdichtung bituminös matt oder Dachfolie matt, ggf. mit Bekiesung. Alternativ Trapez- oder Alubleche mit mittelgrauer, Wetterfester, matter Oberflächenbeschichtung.

4. Gebäudeform/Gebäudegestaltung

Gebäudeform als rechteckiger Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5. Klare stehende oder liegende Öffnungsformate, größere Öffnungsflächen unterteilt und nicht unterteilt zulässig. Alternativ zulässig sind Fassadengestaltungen aus Bauelementen mit Putzstruktur (Gasbetonplatten o.ä.) oder in Stahl- bzw. Stahlbeton Skelettkonstruktion mit Kassettenwänden und äußerer Strukturschalung beispielsweise aus Stahlblech mit integrierten Belichtungselementen.

5. Grünordnung:

5.1 Private Grundstücksflächen

Anlage eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes zum Bauantrag. Im Umgriff von Verwaltungsgebäuden sowie in Freiflächen für Beschäftigte sind gärtnerisch gestaltete Anlagen mit Ziergehölzen, Stauden und Sommerblumen gestattet; unzulässig sind buntlaubige, blaunadelige und exotische Gehölze. Nicht gedeckte Stellplatzzeilen sind an den Stirnseiten und nach jedem 5. Stellplatz durch einen standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum zu gliedern.

5.2 Sukzessionsflächen:

Anlage von extensiven Sukzessionsflächen bzw. -streifen als nördliche Gegenböschung zum bestehenden Gehölzranken bzw. als Übergang zu der nördlichen Waldfläche.

5.3 Private Grünflächen zur Randeingrünung

Private Grünflächen zur Randeingrünung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als extensive Wiesenflächen anzulegen und auf einem Flächenanteil von mind. 20% gruppenweise mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

6. Bodenversiegelungen

Für die Freilagerflächen sind Vollversiegelungen aus Asphalt o.ä. zulässig.

7. Immissionsschutz

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros ACCON in der Fassung vom 4.11.2010, BetriebsNr.: ABC-20101104-5330/2, die Bestandteil dieser Satzung ist.

Auf den geplanten neuen Gewerbegebietsflächen Flst.Nr. 754/6, 754/7 und 751 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche folgende flächenbezogene Schalleistungspegel einhalten:

Richtung Südwesten (reines Wohngebiet)		Richtung Nordosten (Mischgebiet Warisloh)	
Tag	Nacht	Tag	Nacht
$L_{w''} = 54 \text{ dB(A)}$	$L_{w''} = 39 \text{ dB(A)}$	$L_{w''} = 64 \text{ dB(A)}$	$L_{w''} = 49 \text{ dB(A)}$

Die Dimensionierung der max. zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, auf Basis der $L_{WA''}$ und des Abstandsmaßes von $10 \log(4_{TTS}^2)$. Die Flächen der abstrahlenden Betriebsgrundstücke sind in der Ausbreitungsberechnung mit einer Höhe von 1 m über dem Boden zu berücksichtigen. Hinsichtlich der daraus sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile sind folgende Immissionsorte maßgeblich:

Immissionsort	Bezeichnung	Nutzung
IO 1	Bahnhofstraße 64	WR
IO 2	Bahnhofstraße 68	WR
IO 3	Warisloh 14	MI

Aus den berechneten flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergeben sich an den maßgeblich betroffenen Immissionsorten folgende Immissionsrichtwertanteile (IR-WA).

Tabelle 11 (IRWA der GE-Flächen FINr. 754/6 und 754/7 Richtung Südwest)

Immissionspunkt	IRWA dB(A)	IRWA dB(A)	Immissionsrichtwert dB(A)	Immissionsrichtwert dB(A)	Nutzung
	tags	nachts	tags	nachts	
IO 1 / 1. OG	38,9	23,9	50	35	WR
IO 2 / 1. OG	38,7	23,7	50	35	WR

Tabelle 12 (IRWA der GE-Flächen FINr. 754/6 und 754/7 Richtung Nordost)

Immissionspunkt	IRWA dB(A)	IRWA dB(A)	Immissionsrichtwert dB(A)	Immissionsrichtwert dB(A)	Nutzung
	tags	nachts	tags	nachts	
IO 3 / 1. OG	53,0	38,0	60	45	MI

Tabelle 13 (IRWA der GE-Flächen FINr. 751 Richtung Südwest)

Immissionspunkt	IRWA dB(A)	IRWA dB(A)	Immissionsrichtwert dB(A)	Immissionsrichtwert dB(A)	Nutzung
	tags	nachts	tags	nachts	
IO 1 / 1. OG	32,4	17,4	50	35	WR
IO 2 / 1. OG	32,7	17,7	50	35	WR

Tabelle 14 (IRWA der GE-Flächen FINr. 751 Richtung Nordost)

Immissionspunkt	IRWA dB(A)	IRWA dB(A)	Immissionsrichtwert dB(A)	Immissionsrichtwert dB(A)	Nutzung
	tags	nachts	tags	nachts	
IO 3 / 1. OG	47,3	32,3	60	45	MI

Der südwestlich der neuen GE-Flächen vorhandene Erdhügel „Ranken“ bleibt gemäß gemeindlicher Festschreibung auch in Zukunft bestehen und ist Teil der schalltechnischen und den Sicherheitsfestsetzungen zum Gaslager im Bebauungsplan.

8. Festsetzungen zum Schutz des Gaslagers

Neue Gebäude im Planbereich müssen 50 m zu lösbaeren Verbindungen, welche sich an der Füllstelle des Eisenbahnkesselwagens und an den Tankwagen befinden, entfernt sein.

Gegenüber dem Flüssiggaslager dürfen keine Grundstückszu- oder Abfahrten zum Gewerbegebiet gebaut werden.


9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu situieren bzw. zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs auf der Bahnlinie München – Salzburg, z.B. durch Blendung, ausgeschlossen ist.

D) TEXTLICHER HINWEIS

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57 "Gewerbegebiet am Bahnhof" weiterhin.

Teisendorf, 15. Dezember 2010
Markt Teisendorf


Franz Schießl
Erster Bürgermeister



Entwurfsverfasser
Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. H. Romstätter
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein
Tel.:0861/12348 - Fax:13123
Traunstein, den
geändert: 10.11.2010

