

## Bebauungsplan „Teisendorf Nordwest“ (Neuerlass des Bebauungsplanes)

Der Markt 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- folgenden Bebauungsplan als

# S A T Z U N G :

## § 1

Für die Grundstücke Flst.Nr. 185/Teilfläche, 200, 142, 141/2, 137/1, 137, 136, 136/7, 136/6, 136/4, 136/5, 136/2, 60, 62, 63, 62/3, 62/4, 65, 65/2, 64, 61, 60/17, 60/16, 60/15, 60/18, 60/13, 60/14, 60/11, 60/10, 60/7, 60/9, 60/5, 60/3, 60/4, 60/2, 137/5, 137/4, 137/3, 142/1, 145/1, 182/4, 145/3, 145, 182, 143/5, 143/3, 182/2, 147/1, 147/6, 143/7, 143/6, 147, 147/3, 137/9, 143, 143/4, 143/2, 137/11, 137/8, 137/6, 137/10, 147/5, 137/7, 138/1, 138, 130/5, 129/5, 129/1, 129/3, 129/4, 129/2, 129, 130/4, 130/3, 130/2, 130/1, 130, 66/2, 66, 66/3, 127, 128, 155, 154/2, 154/3, 153, 153/12, 153/1, 139/16, 139/15, 139/14, 139/13, 139/12, 139/10, 139/9, 139/8, 139/7, 139/6, 139/18, 139/4, 139/3, 139/2, 139/1, 164/4, 164/3, 164/5, 164/2, 164, 152/7, 152/8, 152/9, 152/10, 152/3, 152/4, 152/5, 152/6, 153/8, 153/7, 154, 157, 912/5, 912/8, 124/1, 156/2, 155/1, 155/2, 153/10, 153/11, 153/4, 153/3, 154/6, 154/5, 154/4, 153/14 gilt der vom Architekturbüro Heinz Fritsche, Rückstetten, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Planfassung vom 12.01.2006, zuletzt geändert am 1.6.2006, der Bestandteil dieser Satzung ist.

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

Die Art der Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Bauflächen Nr.	Art der Festsetzung	Rechtsgrundlage
3-8, 8a, 9-19, 20-23, 36, 44-46, 61, 88-93	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
24, 25 – 33, 34, 37 - 41, 47 - 87, 94 - 144	allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
1, 2, 42, 43	Dorfgebiet	§ 5 BauNVO

Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet (§ 6 Abs. 1 Ziff. 8, § 6 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig

### 1.1 Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

- a) Auf der Fläche MI1 sind Nutzungen entsprechend § 6 BauNVO zulässig.
- b) Auf der Fläche MI2, MI3 und MI4 sind Erneuerungen der Anlagen der Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
- c) Erweiterungen und Änderungen der Anlagen der Gewerbebetriebe sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass entsprechend dem schalltechnischen Gutachten des Büros Steger & Piening GmbH vom 22.5.2006, Berichts Nr. 2729/B2/hu folgende max. flächenbezogene Schalleistungspegel eingehalten werden:

Bereich Nr.	Baufl.Nr:	Schalleistungspegel tags dB(A) je m <sup>2</sup>	Schalleistungspegel nachts dB(A) je m <sup>2</sup>
MI 2	19	61	46
MI 3	61	60	45

Die ausgewiesenen Parzellen mit gewerblicher Nutzung sind nach §1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Als emittierende Fläche gilt die gesamte vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommene Fläche ohne festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen und ohne festgesetzte öffentliche und private Grünfläche.

Für die nachfolgenden Regelungen ist die TA Lärm vom 26.08.1998 maßgebend.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente  $L_{IK}$  je Betriebsgrundstück ist mit dem überschlägigen Verfahren nach Gleichung 4 in Nr. A.2.4 der TA Lärm mit  $K_0 = 0$  dB bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente  $L_{IK}$  der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der umliegenden Mischgebiete bzw. allgemeinen Wohngebiete, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

- d) Nutzungsänderungen sind nur zulässig, soweit die neue Nutzung auch im Mischgebiet allgemein zulässig ist.

## **1.2 Gliederung des Dorfgebietes**

Im Bereich der Fläche MD2 ist nur Wohnnutzung zulässig.

## **1.3 Das Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Es wird kein Maß der Nutzung festgesetzt

(Hinweis: Der Bebauungsplan ist damit nicht qualifiziert).

## **2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.1 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 Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten. Dies gilt auch für erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m und einer max. Länge von 5 m. 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.
- 2.2 Für die Richtung von Lang- und Schmalseite und die Firstrichtung der Gebäude ist die im Plan eingetragene Bebauung bindend.
- 2.3 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Lagerung und Bepflanzung über eine Höhe von 0,80 m freizuhalten. Ausgenommen sind einzelne, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.

## **§ 2**

### **1. Abstandsflächenregelungen (Art. 7 Abs. 1 BayBO)**

Der Abstand der Nebengebäude auf den Bauflächen Nr. 8, 59, 60, 131 und 138 zur Grundstücksgrenze wird auf 1 m festgesetzt. Soweit die überbaubare Fläche für Nebengebäude an der Grundstücksgrenze festgesetzt ist, wird Grenzbebauung festgesetzt.

## 2. Gestalterische Festsetzungen (Art. 91 BayBO)

- 2.1 Als Baugrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um  $\frac{1}{5}$  länger ist als die Breitseite. Dies gilt nicht für Grundstücke, auf denen ein Gebäude mit Walmdach festgesetzt ist.
- 2.2 Die Dachform ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Farben des Deckmaterials sind denen der umliegenden Bebauung anzupassen. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 35 Grad zulässig.
- 2.3 Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude wird auf 22 ° bis 28 ° festgesetzt. Für Gebäude mit Walmdach beträgt die Dachneigung 35 ° - 45 °.
- 2.4 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,30 m über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Andere Höhen können mit Zustimmung des Marktes Teisendorf zugelassen werden, wenn besondere Geländeverhältnisse dies erfordern.
- 2.5 Die Gebäudehöhe an der Traufe der eingeschossigen Hauptgebäude darf 4,60 m, die der zweigeschossigen Hauptgebäude 6,40 m nicht überschreiten. Dreigeschossige Hauptgebäude dürfen eine Wandhöhe von 9,20 m aufweisen.
- Eine Erhöhung der jeweiligen Wandhöhen um bis zu 1,0 m ist nur bei Gebäuden gestattet, in deren Erdgeschossen genehmigte gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen stattfinden. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungsmauerwerk mit der Oberkante des Dachsparrens an der Traufe und der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Über der Oberkante der Rohdecke des obersten Geschosses ist eine maximale Höhe der Fußpfetten von 40 cm gestattet.
- 2.6 Dachüberstände haben sich den Proportionen des Gebäudes anzupassen. Bei Gebäuden mit Balkonen darf der Dachüberstand die Vorderkante der Balkone um bis zu 50 cm überragen.
- 2.7 Der Kniestock darf bei erdgeschossigen Hauptgebäuden bis zu 1,20 m betragen, bei mehrgeschossigen Hauptgebäuden darf kein Kniestock ausgeführt werden (max. Pfettenhöhe = 0,40 m über der obersten Geschoßrohdecke).
- 2.8 Der Außenputz ist als einfacher Kellenwurf herzustellen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind untersagt.
- 2.9 Pfettenbretter und Windläden aus Blech sind unzulässig. Kunststoff wie Eternit u. dergl. darf nur in einer Pfettenbrettern und Windläden entsprechenden Größe und Ausführung verwendet werden.
- 2.10 Pflanzgebot und Gartengestaltung  
Alle privaten Gartenanlagen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Mindestens ist jedoch je 300 m<sup>2</sup> des Baugrundstückes an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.
- 2.11 Einfriedungen  
Straßeneinfriedungen, sowie seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m gestattet.



### 3. Stellplätze

Bei Gebäuden mit max. 1 Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindesten 2 Stellplätze nachzuweisen.

Bei Gebäuden mit mehr als 1 Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Das Berechnungsergebnis dazu ist aufzurunden.

### 4. Hinweise

#### 4.1 Immissionsschutz

Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen und gegebenenfalls auch an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit erfolgen, zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an den Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingen.

## § 3

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Nördlich der B 304“ vom 21.08.1967 mit folgenden Änderungen außer Kraft:

Änd. Nr.	Änderungsbereich – Parzellen	Satzung vom	In Kraft seit	Änd. Nr.	Änderungsbereich – Parzellen	Satzung vom	In Kraft seit
1	28,29,30	2.12.68	18.12.68	24	45	6.8.84	28.8.84
2	94,99,100,102	30.4.73	19.5.73	25	35, 121	9.11.87	5.4.88
3	30, 31	18.9.72	22.9.72	26	54	3.6.85	10.9.85
4	53	1.10.73	31.8.74	27	21 – 26 (s.auch 34.Änd.)	7.10.85	11.2.86
5	27	25.6.73	14.7.73	28	15	7.10.85	29.10.85
6	72	6.10.75	25.10.75	29	60,61	1.9.86	7.10.86
7	14,18,19,20,63, 116	2.8.76	30.10.76	30	75	3.7.89	25.7.89
8	83	8.3.76	10.4.76	31	71, 72	9.9.91	24.9.91
9	31,32,33	2.5.77	31.3.79	33	80	1.8.94	16.8.94
11	02	13.3.78	24.6.78	34	21 – 26 e (s.a. 27 Änd.)	1.8.94	16.8.94
12	86	12.6.78	1.7.78	35	03	1.4.96	11.6.96
13	64,114a,115,11 5a,116	2.4.79	28.7.79	36	90	7.10.96	29.10.96
14	53	2.4.79	21.7.79	37	23a-b, 24 a-b	2.3.98	24.3.98
15	74	7.1.80	25.1.80	38	82	2.3.98	24.3.98
16	17,18	8.7.80	14.11.80	39	04	6.4.98	28.4.98
17	35,36	2.8.82	28.9.82	40	25a, 25b, 24c, 24d, 25c, 26e	05.11.2001	04.12.2001
18	Gesamtes Gebiet	30.8.82	28.12.82	42	03, Flst.Nr. 142,	15.10.2002	29.10.2002
19	14, 15	5.7.82	27.7.82	43	Spielplatz	28.10.2004	18.1.2006
21	102	7.11.83	6.3.84	44	Flst.Nr. 60/2, Flst.Nr. 60/5	21.7.2005	26.7.2005
22	15, 16	10.10.83	2.11.83	10, 20, 23 und 41 sind nicht in Kraft getreten.			

Teisendorf, 1.6.2007  
Markt Teisendorf

  
Schießl  
Erster Bürgermeister

