



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Teising verlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeineordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen und Hinweise der bisher rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung am 18.07.2006.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Rad- und Gehweg

5. Grünflächen

Offentliche Grünflächen

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

7. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen: Bäume (Standortvorschlag)

Anpflanzen: Sträucher (Standortvorschlag)

7.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung: Bäume (schematisch dargestellt)

Erhaltung: Sträucher (schematisch dargestellt)

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwand

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwand

Anbauverbotszone (10 m und 20 m ab Fahrbahnkante)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurstücknummer
- bestehende Gebäude mit Hausnr.
- bestehender Bauwerke
- Höhenlinie (Äquidistanz 1 m) aus dem amtlichen digitalen Geländemodell
- bestehender Schmutzwasserkanal der Gemeinde
- bestehende Kabeltrasse Telekom
- bestehender Fahrbaahrund
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- vorgeschlagene Grundstücksbebauung
- vorgeschlagene Grundstücksgestaltung
- aktuell eingeschaltendes Sichtdreieck nach RAST, Schenkellänge gemäß zulässiger Geschwindigkeit
- Grenze, südlich der die Immissionsrichtwerte für WA tagsüber (55 dB(A)) überschritten werden

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Die Art der baulichen Nutzung im mittleren Teil des Geltungsbereichs wird gemäß der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2. Die Art der baulichen Nutzung im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird gemäß der Planzeichnung als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der BauNO festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die max. zulässige GRZ wird gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

2.2. Wandhöhe

Im WA beträgt die max. zulässige traufseitige Wandhöhe 6,6 m.

Im SO beträgt die max. zulässige traufseitige Wandhöhe 7,5 m.

2.3. Höhenlage

Im WA darf die OK FFB EG maximal 0,40 m über der Bezugsbeländeohöhe liegen. Als Bezugsbeländeohöhe gilt die Fahrbahnhohe am Schnittpunkt der Mittelachse des Hauptgebäudes mit der Mittelachse der Fahrbahn.

Im SO beträgt die maximal zulässige Höhe der OK FFB EG 403,70 m über Normalhöhennull (NHN).

2.4. Geländeänderungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser zulässig.

Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern kann, ohne das Nachbargrundstück zu beeinträchtigen.

2.5. Zufahrten

Im WA muss zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen ein Abstand von mindestens 5 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Flächen gelten nicht als Stellplätze.

2.6. Höhenlage

Im WA darf die OK FFB EG maximal 0,40 m über der Bezugsbeländeohöhe liegen. Als Bezugsbeländeohöhe gilt die Fahrbahnhohe am Schnittpunkt der Mittelachse des Hauptgebäudes mit der Mittelachse der Fahrbahn.

Im SO beträgt die maximal zulässige Höhe der OK FFB EG 403,70 m über Normalhöhennull (NHN).

2.7. Grundstücksgestaltung

7.1. Oberflächenbeläge

Im WA sind für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Im SO sind für nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

7.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen von der Geländeoberkante, zulässig. Einfriedungen sind sokelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm auszuführen. Mauern, Mauersockel, Kunststoffpfosten und bläcklichte Elemente sind unzulässig. Zaunanlagen sind locker mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

3. Bauweise, Baugrenze

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außenstufen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassüberdachungen nicht überschritten werden.

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwand

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwand

Anbauverbotszone (10 m und 20 m ab Fahrbahnkante)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5. Immissionen und Emissionen

Landwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, mit dem Auftreten von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind, ist zu rechnen und diese sind zu tolerieren.

6. Verkehr

Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Gemäß der Verkehrsgeräuschschutzverordnung (16.BImSchV) sowie den Verkehrsgeräuschschutzrichtlinien (VLärmschR 97) werden eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulsträger der Staatsstraße übernommen, sofern keine wesentliche Änderung der Straße erfolgt.

7. Lebensmittelmarkt und östliches Gewerbegebiet

Auf die schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 725 in Teising (ACCON Bericht Nr. ACO 0923-236103/02rev/ vom 25.09.2023) sowie die schalltechnische Ergänzungsteilnahme zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes und der Ausweisung eines neuen Wohngebietes in Teising (ACCON Schreiben 236103/04 vom 30.04.2025) wird verwiesen.

8. Gründerung

8.1. Beginnung der Grundstücke im WA

Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzudrehn.

8.2. Dachformen

Im WA sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Für das Hauptgebäude angebaute Garagen und Gebäudeanbauten sind auch Pultdächer zulässig.

Im SO sind Sattel-, Walmd-, Pult- und Flachdächer zulässig.

8.3. Gestaltung von Sattel- und Walmdächern

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung zwischen 18° und 24° zulässig. Der First ist mittig und parallel zur Längsrichtung des Baukörpers anzudrehn.

8.4. Gestaltung von Pult- und Flachdächern

Bei Pult- und Flachdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.5. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.6. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.7. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.8. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.9. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.10. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.11. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.12. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.13. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.14. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.15. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.16. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.17. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.18. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.19. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.20. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.21. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

8.22. Gestaltung von Lärmschutzwänden

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.