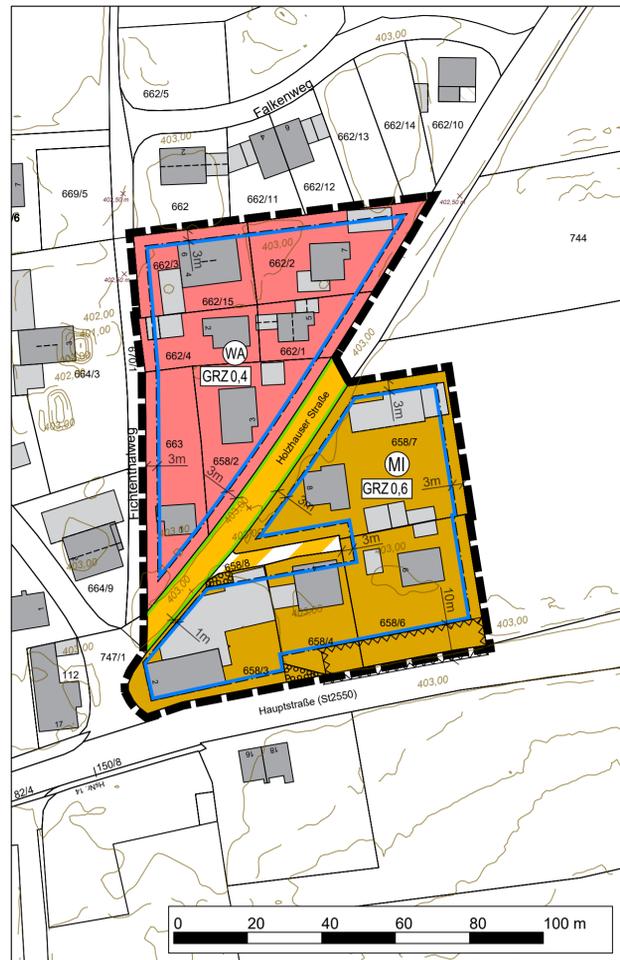


# SATZUNG

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße mit integriertem Grünordnungsplan



© Geobasisdaten: LDBV

## Präambel

Die Gemeinde Teising erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Diese Bebauungsplan-Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen und Hinweise

- der bisher rechtsverbindlichen 5. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan des Bebauungsplanes zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße durch Bekanntmachung am 19.08.2010 sowie
- der bisher rechtsverbindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße durch Bekanntmachung am 23.04.2013.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- höchstzulässige Grundflächenzahl (z. B. 0,4)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

## B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehende Flurnummer gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehende Bebauung gemäß amtlicher Flurkarte
- Höhenlinien mit Höhenangaben
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier Anbauverbotszone ab Fahrbahnrand (St2550); in einer Tiefe von 10,0 m.
- Bemaßung in Metern

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt.
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 8 BauNVO sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Nutzungen wird gemäß der Planzeichnung festgelegt.
- 2.2. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden muss die Oberkante Fertigfußboden des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO minimal 0,20 m und maximal 0,30 m über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Interpolation der durch Planzeichen angegebenen Geländehöhen).
- 2.3. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,60 m und wird von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- 2.4. Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis maximal 0,30 m zulässig. Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern kann, ohne das Nachbargrundstück zu tangieren.
- 2.5. Es werden maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

### 3. Bauweise, Baugrenze

- 3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppe, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen nicht überschritten werden.
- 3.4. Nebenanlagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

### 4. Bauliche Gestaltung

- 4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind symmetrische Sattel- und Walmdächer zulässig. Der First muss mittig in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Im Mischgebiet sind neben Sattel- und Walmdächern auch Pult- und Flachdächer zulässig.
- 4.2. Bei Garagen und Nebenanlagen ist die Dachform freigestellt.
- 4.3. Die zulässige Dachneigung wird bei Sattel- und Walmdächern mit 26° bis 38°, bei Pultdächern mit 5° bis 18°, bei Flachdächern mit bis 5° festgesetzt.
- 4.4. Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln auszuführen. Blechdächer oder Dacheindeckungen in grellen Farben sind nicht zulässig. Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.
- 4.5. Doppelhäuser müssen gleiche Dachneigung, Dachdeckung und Firsthöhe erhalten.
- 4.6. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 4.7. Ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 30° ist die Errichtung von Dachaufbauten zulässig. Die Dachform von Dachaufbauten ist freigestellt. Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50 % der zugeordneten, traufseitigen Außenwand des Gebäudes betragen. Die Breite von Dachaufbauten beträgt max. 5,0 m Außenmaß. Die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
- 4.8. Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen. Teilweise Holzverkleidungen in senkrechter Ausführung sind erlaubt. Gasbausteine sind nicht zulässig. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farböne zu verwenden, die Holzbauteile können naturbelassen bleiben, bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidung außer Holz.

### 5. Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports, und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.

### 6. Verkehrsfläche

- 6.1. Im Mischgebiet sind pro Betriebsgrundstück bis zu zwei Grundstückszufahrten (bzw. Ein- und Ausfahrten) zulässig.
- 6.2. Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

### 7. Einfriedungen

Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm auszuführen. Mauern und Mauersockel sind unzulässig.

### 8. Grünordnung

- 8.1. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, auch innerhalb der Baugrenzen, sowie Flächen mit Pflanzbindungen sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.
- 8.2. Flächen mit Pflanzbindungen sind mit gebiets eigenen Laubbäumen, Sträuchern oder heimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- 8.3. Pro angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je ein Baum (gebietseigener Laubbaum oder heimischer Obstbaum), sowie ein gebietseigener Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## D. HINWEISE

- 1. Überschreiten der Grundflächenzahl** (Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) Im Allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl (0,4) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Im Mischgebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl (0,6) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2. Artenschutz** Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu unterlassen. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Vor unvermeidlichen Gehölzrodungen und -fällungen in der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden. Vor Abriss von Bestandsgebäuden sind Erhebungen im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durch Fledermäuse oder Brutvögel durchzuführen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu entwickeln. Die Erhebungsergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn abzustimmen.
- 3. Schutz von Insekten und Fledermäusen** Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet Vorrang zu geben. Auf Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG sowie auf den "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung" des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (SIMUV 2020) wird verwiesen.
- 4. Immissionen, Emissionen** Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z. B. Luftwärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmärmer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionschutzvorgaben der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680:1997-03 zu beachten. Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen sind zu dulden. Ostlich vom Plangebiet 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 zu tolerieren.
- 5. Anbauverbotszone (St2550)** Im Bereich der Anbauverbotszone auf den an die Staatsstraße St 2550 angrenzenden Grundstücken Fl. Nrn. 658/4 und 658/6 (bis in einer Entfernung bis zu 10 m, gemessen vom äußeren nördlichen Rand der Fahrbahndecke der St 2550) dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Auf die von der Staatsstraße St 2550 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bauherrn der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV / Verkehrslärmschutzrichtlinien VLärmSchR). Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Wohnküchen) in Gebäuden sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen möglichst so anzuordnen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. An Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- 6. Niederschlagswasser** Die Anforderungen der DWA-Blätter A138 und M153 des Bayerischen Landesamt für Umwelt sind einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.  
  
Es wird empfohlen, den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Umgang mit ihnen haben so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen wird.  
  
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Durch die Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei den Baumaßnahmen eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Entsprechende Empfehlungen können z. B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019) entnommen werden.

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone oder über Sickeranlagen zu versickern. Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke geleitet werden.

Denkmalschutz Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kreishauptpfleger zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich laut Art. 1 BayBodSchG das Landratsamt zu benachrichtigen.

Garagen, Carports und Stellplätze Garagen, Carports und Stellplätze sind nach Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten.

Bodenschutz Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist Mutterboden gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Grünordnung Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

Die Norm DIN 18920 sowie die Richtlinie RAS-LP 4 sind bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen zu beachten.

## E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Teising hat in der Sitzung vom ..... die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der 7. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... und zur Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet (Internetportal des Freistaates Bayern) öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Teising hat mit Beschluss des Gemeinderates von der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Teising, den .....  
Erster Bürgermeister, Johann Hiebl

Ausgefertigt  
Teising, den .....  
Erster Bürgermeister, Johann Hiebl

Der Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße mit Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Teising, den .....  
Erster Bürgermeister, Johann Hiebl

Teising, den .....  
Erster Bürgermeister, Johann Hiebl

# GEMEINDE TEISING



## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße mit integriertem Grünordnungsplan (Entwurf) im Verfahren nach § 13a BauGB

**ing** TRAUENREUT GMBH

Georg-Simon-Olm-Str. 10  
D-83301 Traunreut  
DEUTSCHLAND  
Tel.: +49 (0) 8669 78 69 - 0  
Fax: +49 (0) 8669 78 69 - 50  
info@ing-ingenieure.de  
www.ing-ingenieure.de

Maßstab: 1 : 1.000

Projekt: 24035  
bearbeitet: DO/MX/SV  
Datum: 25. Juni 2024  
geändert:

Für diese Zeichnung übernehmen wir keine Haftung. Ohne unsere schriftliche Genehmigung dürfen die Zeichnungen weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Sie sind als Entwurf zu betrachten und dürfen nicht für die Ausführung von Baumaßnahmen verwendet werden. Die Zeichnungen sind Eigentum der Ingenieurbüro Ing. Traunreut GmbH & Co. KG (Uff. Um. Ges. v. 1901/VORB.3)

© Geobasisdaten: LDBV