

SATZUNG

Der Markt Teisnach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die Änderung des Bebauungsplans „An der Pfeleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 4 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ für den Bereich Fl.Nr. 11/9, Gemarkung Teisnach als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.09.2020 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2

Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)



Lebensmitteleinzelhandel

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.5. Grundflächenzahl

GRZ 0,85

- 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß in Metern über Normalhöhe Null

TH 452,5 m üNN

- 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern über Normalhöhe Null

FH 457,0 m üNN

- 2.8. Oberkante, als Höchstmaß in Metern über Normalhöhe Null

OK 453,0 m üNN

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.5. Baugrenze



- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Begrenzungslinie der örtlichen Verkehrsflächen

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Erhaltung: Bäume

- 15. Sonstige Planzeichen



- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung



Firstrichtung

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)



Maßzahl in Metern



Ausfahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste



Geplante Stellplätze (bereits im Bestand vorhanden)



Eingemessener Höhenbezugspunkt der bestehenden befestigten Geländeoberfläche

PLANGRUNDLAGE



Flurstücksgrenzen / Flurstücknummern



Höhenschichtlinien in Metern über NN



bestehende Gebäude



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Deckblatt 4 des Bebauungsplans ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

2. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit integriertem Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 950 m².

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 85 vom 100 (GRZ 0,85).
3.2 Die Traufhöhe von Gebäuden darf traufseitig jeweils die baufensterbezogen festgesetzte Höhe in Metern bezogen auf die Normalhöhe Null, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss nicht überschreiten.
3.3 Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 457,0 Metern bezogen auf die Normalhöhe Null nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter), die diese Höhe überschreiten sind zulässig.
3.4 Die Oberkante des zulässigen Werbepylons darf eine Höhe von 453,0 Metern bezogen auf die Normalhöhe Null nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.
4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig: Freisitze, Müllbehälter, Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Unterstände für Einkaufswagen, sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung des Gebäudes erforderliche untergeordnete Anlagen.
4.3 Die nach textlicher Festsetzung Nr. 4.2 zulässigen baulichen Anlagen dürfen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes ist zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

- 6.1 Dächer sind als Satteldach oder als Flachdach auszubilden. Die Dachneigung von Satteldächern muss mindestens 21 Grad und darf maximal 28 Grad, jeweils bezogen auf die Horizontale betragen.
6.2 Der Hauptdachfirst des Hauptgebäudes ist über die Längsseite des Hauptgebäudes auszurichten.
6.3 Die Errichtung von Einfriedungen entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als unzulässig festgesetzt.
6.4 Werbeanlagen
6.4.1 Innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche für einen Werbepylon darf ein beleuchteter Werbepylon mit einer Gesamthöhe von max. 4,75 m bezogen auf die Geländeoberfläche und in einer maximalen Breite von 2,6 Metern errichtet werden. Die sichtbare Fläche der an dem Pylon angebrachten Werbetafeln dürfen je Seite eine Fläche von 9 m² nicht überschreiten.
6.4.2 Als gebäudeunabhängige Werbeanlage ist weiterhin die Errichtung eines Einfahrtschilddes im Bereich der Zufahrt mit einer Breite von max. 1,5 m Höhe und einer Höhe von 1,0 Metern zulässig.
6.4.3 Es sind bis zu vier mit dem Gebäude verbundene beleuchtete oder unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig; mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen dürfen eine Breite von 4 Metern und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Diese dürfen ausschließlich an Wandflächen angebracht werden und nicht über die Dachflächen hinausragen.
6.4.4 Blinkende und bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.
6.4.5 Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur während der Öffnungszeiten des Marktes beleuchtet werden

- 5.5 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenparallel zu den Dachflächen auszuführen und ohne Aufständerung zu errichten.
6. Grünordnung
6.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; Die Wurzelbereiche dürfen nicht als Lagerplatz, Abstellplatz für Fahrzeuge oder als Zwischenlager für Erdreich genutzt werden. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.
6.2 Für Ersatzpflanzungen bzw. für zusätzliche Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
6.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bei Neuanlage von Flächen als Wiesen-, Rasen oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut für Gräser und Kräuter zu verwenden.
7. Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und in die Teisnach einzuleiten.
8. Artenschutz
8.1 Die Gestaltung und Verwendung von Leuchtkörpern ist umweltfreundlich durchzuführen, um negative Auswirkungen auf nachtaktive Fluginsekten zu minimieren (bspw. Verwendung der geringstmöglichen Helligkeit, Betriebsdauerbegrenzung der Außenbeleuchtung auf ein Minimum, Verwendung warmweißes Lichtes, Verwendung gekapselter Leuchtkörper, ...).
8.2 Notwendige Baumrodungen sind außerhalb der Brutzeiten (März bis Oktober) durchzuführen.
8.3 Die Gebäude sind vor der Gebäudeerweiterung durch eine Fachkraft auf mögliche Federmausquartiere zu überprüfen.

HINWEISE

1. Grünordnung

- 1.1 Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.
1.2 Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ sowie entsprechend DIN 18920 ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
1.3 Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

2. Artenliste Bäume

Für das Anpflanzen von Bäumen sind nachstehende Arten geeignete Optionen

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20cm)

- Quercus robur fastigiata Säulen-Eiche
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Tilia cordata Winter-Linde
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior Esche

3. Bodenschutz

- 3.1 Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Flächen erfordert
3.2 Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wiederzuverwerten.

4. Aufgrabungen

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m beiderseits der Trassenachse.

5. Wasserhaushalt

- 5.1 Die Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in die Teisnach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
5.2 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENWG) zu beachten.
5.3 Bei einer Trennentwässerung hat die Regenwasserbeseitigung nach den Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 zu erfolgen. Anfallendes behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in ein Gewässer ausreichend zu behandeln.
5.4 Gewässerbenutzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind grundsätzlich wasserrechtlich erlaubnispflichtig, soweit nicht die Voraussetzungen nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bzw. nach Art. 18 BayWG i. V. m. den zugehörigen technischen Regeln (TRENWG, TRENWG) vorliegen.
5.5 Grundwasseraufschlüsse müssen grundsätzlich wasserrechtlich behandelt werden. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
5.6 Bei Baumaßnahmen innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes ist verlorene Retentionsraum umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Der Nachweis muss mit den Baugenehmigungsunterlagen erfolgen.

6. Ausfahrt für Feuerwehren und Rettungsdienste

Im Bebauungsplan wird eine Ausfahrt für Feuerwehren und Rettungsdienste in einer Breite von 3,50 von der südlichen Grundstücksgrenze zur Regenmühlstraße dargestellt, die im Brand- und Katastrophenfall durch Feuerwehren und Rettungsdienste genutzt werden kann.

7. Immissionschutz

- 7.1 Eine Nachtanlieferung (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.
7.2 Den Bauantragsunterlagen bzw. den Unterlagen im Rahmen der Genehmigungsfreistellung ist eine schalltechnische Untersuchung beizufügen.

8. Vorschriften und Normen

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Marktgemeinde Teisnach, Prälat-Mayer-Platz 5, 94244 Teisnach während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Schwarzer Regen, Verordnung vom 30.06.2016



Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Teisnach, Datum der Sicherung 14.11.2020



Ermitteltes Überschwemmungsgebiet der Teisnach (2020), die maßgebliche HW100 Kote liegt zwischen 447,25 und 448,0 m ü.NN

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Marktgemeinderat des Markt Teisnach hat in der Sitzung vom 28.05.2020 die Änderung des Bebauungsplans „An der Pfeleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 4 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
2) Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „An der Pfeleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 4 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Fassung vom 28.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis 22.07.2020 beteiligt.
3) Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „An der Pfeleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 4 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Fassung vom 28.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis 22.07.2020 öffentlich ausgelegt.
4) Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „An der Pfeleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 4 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Fassung vom 29.07.2020 wurden das Landratsamt Regen gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2020 bis 24.08.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
5) Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „An der Pfeleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 4 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Fassung vom 29.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2020 bis 24.08.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
6) Der Markt Teisnach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.09.2020 die Änderung des Bebauungsplans „An der Pfeleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 4 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.09.2020 als Satzung beschlossen.
7) Ausgefertigt

Teisnach, den

(Siegel)

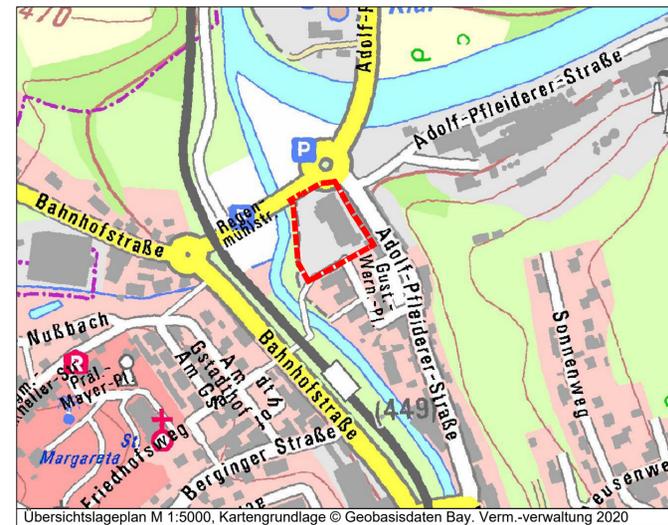
(1. Bürgermeister)

- 8) Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „An der Pfeleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 4 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Teisnach, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



Markt Teisnach
Prälat-Mayer-Platz 5
94244 Teisnach

Bebauungsplan "An der Pfeleidererstraße" Änderung mit Deckblatt Nr. 4 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"

Table with 4 columns: Format, letzte Änderung, Datum der Planfassung, Plan Nr.

Rechtsverbindliche Fassung

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten