

# 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 ..... 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-)

**SO** 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Lebensmittel Einzelhandel

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

GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl

TH 12,4 m 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 12,4 m 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

OK 116,0 m 2.8. Oberkante, als Höchstmaß

- 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

- 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, Stellplätze, Garagen 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

## PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

Höhenschichtlinien in Metern über NN



## 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.
3. Maß der baulichen Nutzung: 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 85 von 100 (GRZ 0,85). 3.2 Die Wandhöhe von Gebäuden darf traufseitig jeweils die baufensterbezogen festgesetzte Höhe in Metern bezogen auf die Geländeoberfläche, 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 9,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten. 3.4 Die Oberkante des zulässigen Werbepylons darf eine Höhe von 6,5 Metern bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.
4. Überbaubare Grundstücksfläche: 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. 4.2 Außer der überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig:
5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO: 5.1 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 28 Grad bezogen auf die Horizontale. 5.2 Der Hauptdachfirst des Hauptgebäudes ist über die Längsseite des Hauptgebäudes auszurichten. 5.3 Werbeanlagen: 5.3.1 Innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche für einen Werbepylon darf ein beleuchteter Werbepylon mit einer Gesamthöhe von max. 6,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche und in einer maximalen Breite von 3,0 Metern errichtet werden. 5.3.2 Als gebäudeunabhängige Werbeanlage ist weiterhin die Errichtung eines Einfahrtshinweisschildes im Bereich der Zufahrt mit einer Breite von max. 1,5 m Höhe und einer Höhe von 1,0 Metern zulässig. 5.3.3 Es sind bis zu vier mit dem Gebäude verbundene beleuchtete oder unbeleuchtete Werbeanlagen; mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen dürfen eine Breite von 4 Metern und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. 5.3.4 Blinkende und bewegte Werbeanlagen sind unzulässig. 5.3.5 Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur während der Öffnungszeiten des Marktes beleuchtet werden.

- 5.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenparallel zu den Dachflächen auszuführen und sind ohne Aufständerung zu errichten.
6. Grünordnung: 6.4 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 6.5 Für Ersatzpflanzungen bzw. für zusätzliche Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. 6.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Weisen-, Rasen oder Bodendeckflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
7. Niederschlagswasser: Unverschnitztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und in die Teisnach einzuleiten.
8. Artenschutz: 8.4 Die Gestaltung und Verwendung von Leuchtkörpern ist umweltfreundlich durchzuführen, um negative Auswirkungen auf nachtaktive Fluginsekten zu minimieren. 8.5 Notwendige Baummodungen sind außerhalb der Brutzeiten (März bis Oktober) durchzuführen. 8.6 Die Gebäude sind vor der Gebäudeerweiterung durch eine Fachkraft auf mögliche Fledermausquartiere zu überprüfen.

## HINWEISE

- 1. Erschließung: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes ist zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F zugleich Straßenbegrenzungslinie.
2. Grünordnung: 2.1 Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden. 2.2 Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. 2.3 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.
3. 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

- 4. Bodenschutz: 4.1 Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Flächen erfordert. 4.2 Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden.
5. Wasserhaushalt: 1. Die Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in die Teisnach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. 2. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) zu beachten. 3. Bei einer Trenntrennwässerung hat die Regenwasserbeseitigung nach den Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 zu erfolgen. 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 (TRENOC, TRENGW) vorliegen. 5. Grundwasseraufschlüsse müssen grundsätzlich wasserrechtlich behandelt werden.
6. Ausfahrt für Feuerwehren und Rettungsdienste: Im Bebauungsplan wird eine Ausfahrt für Feuerwehren und Rettungsdienste in einer Breite von 3,50 m von der südlichen Grundstücksgrenze zur Regenmühlstraße dargestellt.
7. 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 ÜBERNAHME

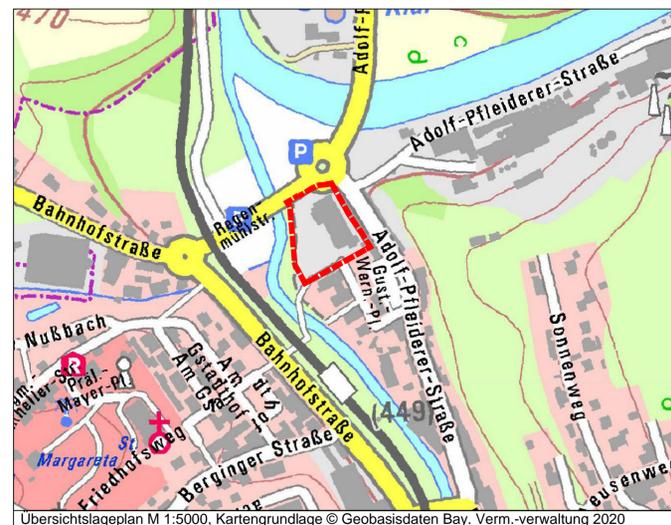
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Schwarzer Regen, Verordnung vom 30.06.2016
Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Teisnach, Datum der Sicherung 14.11.2007

## 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.
2) Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „An der Pfeleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 4 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3) Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „An der Pfeleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 4 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4) Der Markt Teisnach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die Änderung des Bebauungsplans „An der Pfeleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 4 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
5) Ausgefertigt: Teisnach, den .....

(Siegel) ..... (1. Bürgermeister)

(Siegel) ..... (1. Bürgermeister)



Markt Teisnach
Prälat Mayer Platz 5
94244 Teisnach
Bebauungsplan "An der Pfeleidererstraße"
Änderung mit Deckblatt Nr. 4
"Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"
Format: DIN A1, letzte Änderung: 25.05.2020, Datum der Planfassung: 28.05.2020, Plan Nr.: 1078-2
Entwurf: TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten