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 Pfleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 5 für den Bereich der Fl.Nr. 11/10, 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.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Deckblatt 5 des Bebauungsplans ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

2.2 Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 4, 6, 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt.

2.3 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen oder nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden als unzulässig festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 60 vom 100 (GRZ 0,6).

3.2 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die nachfolgend genannten Anlagen wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt.

3.3 Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 30 % überschritten werden darf. Dieser Wert kann durch die Flächen für Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, Stellplätze und Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von 90 vom 100 überschritten werden sofern diese Flächen insgesamt in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. als Drainpflaster) ausgebildet werden.

3.4 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf traufseitig, die jeweils baufensterbezogen durch Planeintrag 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.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 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 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils bis zu 15 m² zulässig.

5. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Stellplätze, Nebenanlagen

6.1 Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/10 sind mindestens 8 Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/11 sind mindestens 6 Stellplätze nachzuweisen.

6.2 Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen festgesetzten Fläche zulässig.

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

7.1 Dächer sind jeweils entsprechend der baufensterbezogenen festgesetzten Dachform auszubilden (Satteldach bzw. Flachdach).

7.2 Die Dachneigung von Satteldächern muss mindestens 21 Grad bezogen auf die Horizontale betragen und darf eine Neigung von 25 Grad bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.

7.3 Die Firstrichtung ist entsprechend des Planeintrags auszurichten.

7.4 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

7.5 Freistehende Webeanlagen dürfen eine Größe von 80 x 80 cm nicht überschreiten.

8. Grünordnung

8.1 Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/10 sind mindestens drei heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind frei wählbar. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20cm)

8.2 Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der auf die Bezugsfertigstellung folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

8.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Wiesen-, Rasen oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von autochthonen Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

9. Wasserhaushalt

9.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.

9.2 Bei Baumaßnahmen innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes ist verlorengehender Retentionsraum umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Der Nachweis muss mit den Baugenehmigungsunterlagen erfolgen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

MI — 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,6 — 2.5. Grundflächenzahl

TH12,4 m — 2.8. Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß in Metern bezogen auf die Geländeoberfläche

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

3.4. Baulinie — 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

A - B — Begrenzungslinie der örtlichen Verkehrsflächen

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

FD — Flachdach (extensiv begrünt)

SD — Satteldach

Firstrichtung

HINWEISE

1. Grünordnung

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

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

Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Flächen erfordert

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. Abfallentsorgung

Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsort zu bringen.

5. Wasserhaushalt

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.

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.

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 (TRENOG, TRENGW) vorliegen.

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.

6. Löschwasserversorgung

6.1 Die Grundversorgung mit Löschwasser muss über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m gewährleistet sein. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle muss innerhalb eines Laufwegs von max. 80 m erreicht werden können.

6.2 Die benötigte Löschwassermenge für die Grundversorgung mit Löschwasser ist nach DVGW-Merkblatt W405 mit mindestens 96 m3/h anzusetzen.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem des Gewässers *Teisnach.* Durch den Bauherrn sind bei Bedarf bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen, um schädliche Auswirkungen eines potenziellen Hochwassers zu verringern. Durch den Bauherrn ist verlorengegangener Retentionsraum auszugleichen. Bei Baumaßnahmen innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes ist verlorengehender Retentionsraum umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Der Nachweis muss mit den Baugenehmigungsunterlagen erfolgen. Die maßgebliche HW100-Kote liegt bei 448,0 m ü. NHN.

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

10,1 — Maßzahl in Metern

PLANGRUNDLAGE

437/3 — Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

362,0 — Höhenschichtlinien in Metern über NN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Ermitteltes Überschwemmungsgebiet der Teisnach (2020). Die maßgebliche HW100 Kote liegt bei 448,0 m ü.NN

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat des Markt Teisnach hat in der Sitzung vom **02.07.2020** die Änderung des Bebauungsplans „An der Pfleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……ortsüblich bekanntgemacht.

2) Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „An der Pfleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 02.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2020 bis 16.08.2020 beteiligt.

3) Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „An der Pfleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 02.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2020 bis 13.08.2020 öffentlich ausgelegt.

4) Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „An der Pfleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… erneut beteiligt.

5) Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „An der Pfleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 4a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… erneut öffentlich ausgelegt

6) Der Markt Teisnach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom …… die Änderung des Bebauungsplans „An der Pfleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 5 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

7) Ausgefertigt

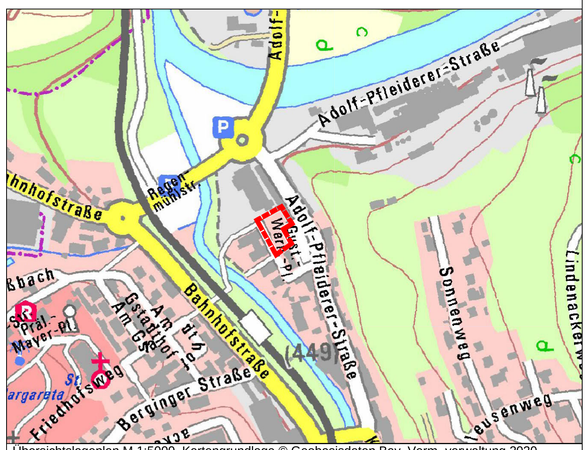
Teisnach, den **……**

(Siegel)
. . . . . .
(1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „An der Pfleidererstraße“ mit Deckblatt Nr. 5 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)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2020

Markt Teisnach
Prälat Mayer Platz 5
94244 Teisnach

Bebauungsplan "An der Pfleidererstraße"' Änderung mit Decklbatt Nr. 5

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	02.10.2020	05.10.2020	1086-5

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: **Entwurf**

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten