



Bebauungsplan der Stadt Teublitz

„Am Stadtpark“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Teublitz folgende

S A T Z U N G

Fassung vom 07.05.2018

PREIHL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.dewww.preihsl-schwan-ingenieure.de

Inhalt

§ 1	Bebauungsplan	3
§ 2	Geltungsbereich	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 8	Höhenlage der Baugrundstücke	4
§ 9	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB	5
§ 10	Werbeanlagen	5
§ 11	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO ..	6
§ 12	Einfriedungen	6
§ 13	Grünordnung	6
§ 14	Entwässerung	8
§ 15	Bodendenkmal	8
§ 16	Schallschutz	8
§ 17	Inkrafttreten	11

§ 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom 17.05.2018 in der Fassung vom 07.05.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 17.05.2018 in der Fassung vom 07.05.2018 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als urbanes Gebiet (MU) nach §6a BauNVO festgesetzt.
(siehe zugehörige Planzeichnung mit den Bebauungsplan). Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Das urbane Gebiet wird im Plangebiet durch einen Nutzungsmix zwischen Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude und Gastronomie geprägt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Zur Berechnung der Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahl (insbesondere für Garagen) sind die Regeln der BauNVO anzuwenden. Abweichend hiervon darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu 80 von Hundert überschritten werden.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt.
§ 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).
Je Wohneinheit werden 2,0 Stellplätze festgesetzt. (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Teublitz)
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/Carport oder in einer Tiefgarage untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.
Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten.
Alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. (41. Auflage, Stand vom 01.01.2013) Die Abstandsflächen werden vom neu geplanten Gelände aus gemessen.
(2) Abweichend hiervon werden für die Fassadenseiten zwischen den Wohn- und Geschäftsgebäude Abstandsflächen von 0,3 H festgesetzt. (siehe gekennzeichnete Fassaden im Bebauungsplan)

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe bzw. die zulässige Gebäudehöhe.
(2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

Dachhaut. Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.

- (3) Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich ab RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zur OK First.
- (4) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab RFOK EG bis zur Attikahöhe.
- (5) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird im Baugenehmigungsverfahren mit max. 0.16 m über der Gehwegoberkante festgelegt.
- (6) Im Baugebiet gilt für das Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude mit E+I+DG eine maximale Gebäudehöhe von 12,60 m, für die beiden Wohngebäude mit E+III beträgt die maximale Wandhöhe 12,50 m. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
Für Nebengebäude und Garagen (auch Grenzgaragen) gilt eine maximale Wandhöhe von 3,00 m. Die Wandhöhe wird ab neu geplanten Gelände gemessen.
- (7) Die maximale Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermessen.

In Verbindung mit Aufschüttungen an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze (Grenzen zum Stadtpark) darf zur Überbrückung von Geländesprüngen die Tiefgarage bis zu einer Höhe von 1,10 m über vorhandenen Gelände freigelegt werden.

- (8) Aufschüttungen sind bis auf Höhe des vorhandenen Gehweges zulässig.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.
Die Werbefläche darf 1,00 m² nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen in grellen oder reflektierenden Farben sind unzulässig.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- (1) Dächer
Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.
- (2) Fassaden
Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

§ 12 Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen entlang der Regensburger Straße bis zur Ende der Zufahrt sind Einfriedungen nicht zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen und zwischen den Gebäuden bzw. Wohneinheiten sind Hecken als Abgrenzung zulässig.

In Verbindung mit dem Geländeauftrag an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze (Grenzen zum Stadtpark) sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Einfriedungen/Stützmauern mit max. 1,10 m über vorhandenen Gelände zulässig. Zur Absturzsicherung sind auf der Stützmauer/Einfriedung Zäune mit einer Höhe von max. 1,20 m ab OK Stützmauer zulässig. Zulässig sind Metall- oder Drahtzäune.

§ 13 Grünordnung

- (1) Der an den Geltungsbereich angrenzende Stadtpark ist während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) sind zu ergreifen. Die Schutzmaßnahmen müssen geeignet sein, das Betreten/Befahren der schützenswerten Flächen sowie das Ablagern von Baumaterialien, Bauschutt und Müll zu unterbinden.
- (2) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.
- (3) Im Plangebiet sind sieben Bäume zu pflanzen. Die Pflanzung in Pflanzkübel ist ebenfalls möglich. Der Standort kann frei gewählt werden. Es sollen jedoch mind. zwei Bäume zwischen den Parkplätzen und zwei Bäume straßenseitig gepflanzt werden. Für die Bäume sind geeignete industriefeste und salztolerante Arten. gem. GALK-Straßenbaumliste zu verwenden.

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

(Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag)

http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/

- (4) Um eine Mindesteingrünung an der West- und Südseite zum Stadtpark sicher zu stellen, sind an der West- und Südseite mindestens 1-reihige geschlossene Hecken entlang der Grundstücksgrenze zu pflanzen.
- (5) Die vorhandene Hecke entlang des Stadtparkes ist nach Fertigstellung der Bebauung in Größe und Höhe wieder herzustellen. Mindesthöhe 1,50 m.
- (6) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze auf einzuhalten:

Gehölze:	Mindest-Pflanzqualitäten
Straßenbäume 1. oder 2. Ordnung	<ul style="list-style-type: none">▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm▪ ggf. Straßenraumprofil, falls erforderlich
Bäume 2. und 3. Ordnung (Standort frei wählbar)	<ul style="list-style-type: none">▪ Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Obstbäume	<ul style="list-style-type: none">▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 –12 cm▪ (Halbstamm nicht zulässig!)
Sträucher	<ul style="list-style-type: none">▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

- (7) Zeitpunkt der Pflanzungen:
Pflanz- und Saatarbeiten müssen spätestens 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.
- (8) Ausführung und Pflege
Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.
Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

§ 14 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Trennkanalisation hergestellt.

In den Schmutzwasserkanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Die Regen- und Niederschlagswässer von Dächern und befestigten Flächen können nicht auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Regen- und Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und an den Frankengraben angebunden. Die Einleitung ist nach DWA M-153 zu bewerten und gegebenenfalls wasserrechtlich zu genehmigen. Die einschlägigen Vorschriften der NWFreiV und TREN OG bzw. TREN GW sind zu beachten.

§ 15 Bodendenkmal

Beim Abbruch der bestehenden Gebäude bzw. bei den Erdarbeiten für die Unterkellerungen ist auf das vorhandene Bodendenkmal zu achten. Eventuell zu Trage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2.

§ 16 Schallschutz

1. Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung ist eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von $H = 9,5$ m über Oberkante Gelände zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung darf ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB nicht unterschreiten. Die Lärmschutzeinrichtung kann auch Bestandteil von Gebäuden sein.
Zusätzlich muss die Lärmschutzeinrichtung eine Mindesthöhe von $H = 9,5$ m über der höchsten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der zukünftigen Wohngebäude erreichen.
2. Die Bezugfertigstellung der Gebäude ist erst nach Realisierung der schalltechnischen Wirksamkeit der Schallschutzeinrichtung zulässig. Die schalltechnische Wirksamkeit ist gegeben, wenn die Lärmschutzeinrichtung auf gesamter Länge und über die gesamte Höhe ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB erreicht.
3. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „W/S;F“ versehen sind, sind an den angegebenen Gebäudeseiten und Etagen keine bzw. nur ausnahmsweise zu Reinigungs- und Wartungszwecken offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen im

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

Sinne der DIN 4109-1:2018-01 zulässig. Nach außen führende Lüftungseinrichtungen (z.B. „Schalldämmlüfter“ sind an diesen Gebäudeseiten nicht zulässig.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn die sich direkt vor der Wohneinheit befindlichen PKW-Stellplätze den direkt angrenzenden Wohneinheiten zugeordnet werden.

Von der gekennzeichneten Festsetzung kann weiterhin abgewichen werden, wenn an der gekennzeichneten Fassade nur gewerbliche Nutzungen ohne Schlafräume angeordnet sind.

4. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz 1“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „W/S“ versehen sind, sind die Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern der gekennzeichneten Fassade zu einer nicht gekennzeichneten bzw. leiseren Seite zu orientieren.
5. In den Gebäuden, deren Fassade bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der gekennzeichneten Fassade zu einer nicht gekennzeichneten bzw. leiseren Seite zu orientieren.
6. Abweichend von 3 und 4, jedoch nicht von 2 gilt:
Soweit die Orientierung der Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen bzw. der Fenster von Schlafräumen, einschließlich Kinderzimmern zu einer nicht gekennzeichneten bzw. zu einer leiseren Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen) oder Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30$ dB(A) während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 40$ dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm und der Einhaltung der o.a. Innenpegel hat entsprechend der DIN 4109-1:2017-01 zu erfolgen.

Die Geschossigkeit für die Berechnung der Lärmimmissionen an den Gebäuden (Oberkante Fensteröffnung bezogen auf die EFOK = Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) gilt dabei wie folgt:

Geschoß	Höhe in Meter (m)
EG	0,0 m – 2,8 m
1. OG	2,9 m – 6,0 m
2. OG	6,1 m – 8,8 m
3. OG	8,9 m – 12,6 m

7. Innerhalb des in der Anlage „Schallschutz“ gekennzeichneten Bereiches sind auf Erdgeschosshöhe keine Terrassen oder vergleichbare Außenwohnbereiche zulässig. Von der vorstehenden Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. Abschirmungen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB sichergestellt wird, dass im Terrassenbereich ein Beurteilungspegel von $L_{rA} = 64$ dB, gemessen in einer Höhe von $H = 1,60$ m, bezogen auf die höchste Erdgeschoßfußbodenhöhe der Terrasse nicht überschritten wird.
8. Innerhalb des in der Anlage „Schallschutz“ gekennzeichneten Bereiches sind die PKW-Parkplätze den direkt angrenzenden Wohneinheiten zuzuordnen.
9. Für die Tiefgaragenzufahrt ist eine Einhausung herzustellen.
10. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.



§ 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Teublitz,

Stadt Teublitz

Maria Steger
1.Bürgermeisterin

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden durch das Ingenieurbüro Klein + Winkelvoß durchgeführt. Die Angaben sind bei der Planung der Gebäude zu beachten. Das Gutachten steht auf der Internetseite der Stadt Teublitz zur Verfügung bzw. als Anlage zum Bebauungsplangeheft.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
3. Schützenswerter Oberboden liegt im Geltungsbereich nicht vor.
4. Die Befestigung der Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundener Wegedecke, breitfugiges Pflaster (Rasenfugenpflaster), Schotterrassen oder Kies vorzunehmen. Oberflächenwasser ist so weit als möglich zu versickern.
5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
7. Auf das Hammerschlags- und Leiterrecht (AGBGB Art. 46 b) wird hingewiesen.
8. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.