

# **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung der Stadt Teublitz**

## **Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung,  
des Art. 81 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**

## **A Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)**

### **Inhaltsverzeichnis**

- §1     Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
- §2     Geltungsbereich
- §3     Art der Baulichen und sonstigen Nutzung
- §4     Maß der baulichen Nutzung
- §5     Bauweise
- §6     Freileitungen
- §7     Gestaltung der baulichen Anlagen
- §8     Einfriedungen
- §9     Werbeanlagen
- §10    Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- §11    Schallschutz
- §12    Brandschutz
- §13    Entwässerung
- §14    Abgrabungen und Aufschüttungen

## **Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

### **§ 1      Bebauungsplan**

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

### **§ 2      Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom ..... festgesetzt.

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

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in ein Gewerbe- und Sondergebiet im Sinne von § 8 BauNVO und § 11 BauNVO.

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

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosszahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.

### **§ 5      Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Gebäudelängen > 50,0 m sind zulässig.

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

### **§ 6      Freileitungen**

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbe- und Sondergebietes unzulässig.

Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie DIN 1998 zu beachten.

## § 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Grelle, glänzende und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.

## § 8 Einfriedungen

Entlang des Geltungsbereiches und auf den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig.

## § 9 Werbeanlagen

- (1) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen mit Fernwirkung auf die Kreisstraße SAD 5 bedürfen der Genehmigung der unteren Verkehrsbehörde nach StVO im Bauantragsverfahren. Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

## § 10 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens  
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.  
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.  
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.  
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB). Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des rückzuhaltenden und abzuleitenden Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.  
Die Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Boden (Umweltbericht Pkt. 4.1) sind zu beachten.
2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen  
Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen

zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Stand 2013, sind zu berücksichtigen.

### 3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

### 4. Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Grundstückspartellen des Gewerbegebiets sind mindestens 20 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche mit Gehölzen zu begrünen und pro 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Nach Möglichkeit sind die privaten Grünflächen in den Randbereichen der privat genutzten Gewerbepartellen mit entsprechender Außenwirkung (entweder zu der Erschließungsstraße oder zur Kreisstraße hin) anzulegen. Die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze der Gehölzauswahlliste wird empfohlen.

### 5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen **Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen** werden auf Flur-Nr. 357 der Gemarkung Münchshofen festgesetzt (Teilfläche von 12.181 m<sup>2</sup>).

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen (siehe Planzeichnung Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

- Einsaat einer extensiven Grünlandmischung bzw. Kalkmagerrasenmischung aus Regiosaatgut, Verhältnis Gräser : Kräuter 70/30, aus folgenden Arten:

Folgende Arten sind u.a. in der Saatgutmischung enthalten:

<b>Gräser</b>	
Agrostis capillaris	Rot-Straußgras
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe
Poa angustifolia	Schmalblättrige-Rispe
<b>Leguminosen</b>	
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Medicago lupulina	Hopfenklee
<b>Kräuter</b>	
Buphthalmum salicifolium	Weidenblättriges Ochsenauge
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume
Dianthus carthusianorum	Kartäuser-Nelke
Galium verum	Echtes Labkraut
Hypericum perforatum	Tüpfel-Hartheu
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Scabiosa columbaria	Trauben-Skabiose
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart

- je nach Witterung, dreimaliger Schröpfschnitt im Abstand von 6-8 Wochen, mit Mähgutentsorgung, im Rahmen der Erstpflge
- dauerhaft 1-2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung (1. Mahd ab 01.07. des Jahres)
- vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen
- Erhalt aller Gehölzbestände in den Randbereichen und kleiner Gehölzbestände innerhalb der Fläche

## 6. Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Gewerbe- und Sondergebiets werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen:

### Liste 1 Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	(2. Wuchsordnung)
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	(2. Wuchsordnung)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	(2. Wuchsordnung)
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	(1. Wuchsordnung)
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	(2. Wuchsordnung)
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	(1. Wuchsordnung)
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	(2. Wuchsordnung)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	(1. Wuchsordnung)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	(2. Wuchsordnung)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	(1. Wuchsordnung)
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	(1. Wuchsordnung)

### Liste 2 Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum

Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

### **Mindestpflanzqualitäten:**

#### Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
- in geschlossene Pflanzungen integriert: Hei 2 x v. 100-150

#### Sträucher:

- Str. 2 x v. 60-100

#### Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen im Gewerbe- und Sondergebiet und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung und Bebauung der Parzellen folgenden Pflanzperiode herzustellen.



**§11 Schallschutz**

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  und Zusatzkontingente  $L_{EK,zus,k}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
Bezeichnung	Gewerbefläche innerhalb des Bebauungsplangebiet es [m <sup>2</sup> ]	Tag ( $L_{EK,tags}$ )	Nacht ( $L_{EK,nachts}$ )
SO1	2.505	58	-
GE2	3.922	52	38
GE3	3.092	51	37
GE4	2.632	50	36
GE5	2.002	55	41
GE6	1.339	56	41
GE7	1.618	57	42

- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente ( $L_{EK,zus,k}$ ):

Richtungssektor	A	B	C	D
Anfangswinkel	150	195	228	248
Endwinkel	195	228	248	284
$L_{EK,zus,k}$ Tag	7	1	0	4
$L_{EK,zus,k}$ Nacht	7	1	0	4

Zusatzkontingente  $L_{EK,zus,k}$

Der Bezugspunkt BP<sub>zus</sub> für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4506220,44 / Y = 5452353,65.

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß § 11 schalltechnische Festsetzungen vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

## §12 Brandschutz

### *Ausreichende Löschwasserversorgung*

Der Grundsatz für das vorgesehene Gewerbegebiet und Sondergebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt. Im Geltungsbereich werden Unterflurhydranten angeordnet. Die genaue Anzahl und Standorte werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

### *Baugenehmigung*

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

### § 13 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt;  
in diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Ein Regen- oder Mischwasserkanal wird nicht vorgesehen.

Sämtliches anfallende Regenwasser und eventuelles Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Bei ungünstiger Höhenlage ist zum Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation bzw. Regenwasserkanalisation durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

### § 14 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgeböschte Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 1 m Höhe zulässig. Um aufgrund der Hanglage ebene Grundstücke zu erhalten, sind die Grundstücke höhenmäßig aufzufüllen, bzw. an das Straßenniveau der Erschließungsstraße anzugleichen.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Höhere Aufschüttungen bzw. Abgrabungen als 1 m sind mit Stützmauern auf dem eigenen Grundstück abzusichern.

### § 15 Stellplätze

Alle durch die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

**Der vorstehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
wird hiermit ausgefertigt.**

Teublitz, .....

**STADT Teublitz**

Teublitz, .....

---

Frau Maria Steger  
1.Bürgermeisterin

## **B Hinweise**

### 1. Oberboden

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

2. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

4. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.

5. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Teublitz, Platz der Freiheit 7, 93158 Teublitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.