



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Teublitz**

Baugebiet „Weiherdorf“

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 05.11.2019



Inhalt

§ 1	Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen	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	3
§ 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	Unterkellerungen	6
§ 14	Entwässerung	6
§ 15	Schallschutz	7
§ 16	Inkrafttreten	7



§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 31.01.2019 in der Fassung vom 05.11.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 31.01.2019 in der Fassung vom 05.11.2019 dargestellt.

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

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
(siehe zugehörige Planzeichnung mit den Bebauungsplan).

§ 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.

Je Parzelle sind Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig.

Je Einzelhaus und je Doppelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (fünf- und mehr Wohneinheiten).

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird im Quartier A die offene Bauweise und im Quartier B die abweichende Bauweise festgesetzt.

§ 22 Abs. 2 BauNVO.



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

- (1) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen straßenseitig nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Die Vorgaben hinsichtlich Abstandsflächen und Brandschutz sind einzuhalten.
Je Wohneinheit werden 2,0 Stellplätze festgesetzt.
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.
Alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.
- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (3) Entlang der Parzellen 6-11, 13, 14 und 16-20 sind Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze nicht zulässig. Die Baugrenze ist hier maßgebend.

§ 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)

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.



- (3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab RFOK EG bis zur Attikahöhe.
- (4) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird im Baugenehmigungsverfahren mit max. 0.50 m über der zugehörigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte festgelegt.
- (5) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
Für Nebengebäude und Garagen (auch Grenzgaragen) gilt eine maximale Wandhöhe von bergseitig 3,00 m. Die Wandhöhe wird ab neu geplanten Gelände gemessen.
- (6) Die maximale Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermessen.
In Verbindung mit Geländeauftrag bzw. Geländeabtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern mit je max. 1,00 m über vorhandenen Gelände zulässig, jedoch höchstens bis zur RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss).
- (7) Aufschüttungen sind bis 1,0 m über vorhandenen Gelände, Abgrabungen sind bis max. 0,50 m zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind mittels Böschungen (Neigung max. 1:1,5) oder Stützmauern (max. Höhe in Summe 1,0 m je Grenze) zu sichern.

§ 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 0,50 m² nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.



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

(1) Dächer

Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.

(2) Bei Doppelhäusern wird eine Anbaupflicht für den Nachbauenden festgesetzt.

(3) Die Ausführung von Flachdächern ist im Quartier A sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Nebengebäuden zugelassen. Im Quartier B sind Flachdächer nur bei Garagen und Nebenanlagen zugelassen.

(4) Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

§ 12 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, Stabgitterzäune aus Metall, Hanichelzäune bis 1,00 m Höhe sowie Hecken zulässig. Zwischen den Grundstücken sind senkrechte Holzlattenzäune, Stabgitterzäune, Hanichelzäune, Drahtzäune jeweils bis 1,20 m Höhe und Hecken zulässig. Entlang der Parzellen 6-10, 13, 16 und 17 sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze nur Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.

§ 13 Unterkellerungen

Unterkellerungen der Hauptgebäude, der Garagen und der Nebengebäude sind nicht zulässig.

§ 14 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Trennkanalisation vorgesehen.

In den Schmutzwasserkanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen wird in einen neu herzustellenden Regenwasserkanal abgegeben. Über ein Regenrückhaltebecken wird das Abwasser gedrosselt an den Schätzengraben abgegeben.

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

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

E- Mail – burglengenfeld@beraten-planen.de; www.preihsl-schwan-ingenieure.de



Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Wasserwirtschaftsamt Weiden zu beantragen.

§ 15 Schallschutz

Schallschutztechnische Belange sind nicht betroffen. Somit sind keine Festsetzungen erforderlich.

§ 16 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 bereits beauftragt. Die Erkenntnisse daraus, sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Das Bodengutachten kann bei der Stadt Teublitz eingesehen werden. Sollten die Angaben den Grundstückskäufern nicht ausreichend sein, müssen sie eigenverantwortlich ein zusätzliches Baugrundgutachten beauftragen.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hangwasser werden dringend empfohlen. (Ausbildung einer weißen Wanne)
Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Zufahrten) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

3. Eine Bauwasserhaltung wird erforderlich. Flach- oder Flächengründungen werden empfohlen.

4. Auf den sparsamen Umgang mit Wasser nach § 5 WHG, z.B. Regenwassernutzung, wassersparende Armaturen und Einrichtungen und deren Anwendung wird hingewiesen.

5. Das Niederschlagswasser von Blechdachflächen der Materialien Blei, Kupfer oder Zink größer als 50 m² ist vor der Einleitung gemäß Art. 41f BayWG vor der Einleitung zu reinigen.

6. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Teublitz wird hingewiesen. Die Planung der Grundstücksentwässerungsanlagen ist im Baugenehmigungs- bzw. im Freistellungsverfahren darzustellen und muss durch die Stadt genehmigt werden.

7. Zum Schutz von Erdarbeiten:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

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.



Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA. M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung 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.

8. Die Befestigung der Garagenvorplätze (Stauräume) ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundener Wegedecke, breittufiges Pflaster (Rasenfugenpflaster), Schotterrassen oder Kies vorzunehmen. Oberflächenwasser ist so weit als möglich zu versickern.

9. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).

10. 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.

11. Auf das Hammerschlags- und Leiterrecht (AGBGB Art. 46 b) wird hingewiesen.

12. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



13. Auf die Anzeigepflicht von eventuell zu Tage kommenden Verunreinigungen und Altlasten wird hingewiesen.
14. Die unter Satzung erwähnten Normen sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Dabei gilt aktuell folgender Rechtsstand: BauNVO. (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017. BayBO (Bayerische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 20017 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004.
15. Bezüglich der Begriffsbestimmung Vollgeschoss wird auf die Landesbauordnung verwiesen, sowie auf §20 Abs. 1 BauNVo i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO.
16. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Hofstellen, der in der Nähe liegenden Tonabbauf Flächen und landwirtschaftlichen Flächen unvermeidbare Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) ergeben, die auf das Baugebiet einwirken. Diese Immissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes als zumutbar hinzunehmen.
17. Gegen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die den anerkannten und allgemein üblichen Regeln der Bewirtschaftung (sog. „gute fachliche Praxis“) beachtet werden.