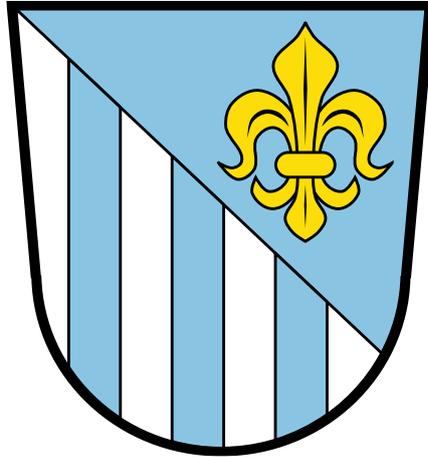


GEMEINDE TEISING
Landkreis Altötting



**7. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 8
zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

25. Juni 2024 (Entwurf)

Auftraggeber:

Gemeinde Teising

Hauptstraße 5

84576 Teising

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0

Fax: 08669/ 78 69 50

info@ing-ingenieure.de

www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Teising, Landkreis Altötting**7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8
zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße mit integriertem Grünordnungsplan****Inhalt**

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren	4
2.1 Raumordnungsprogramme und -pläne	4
2.2 Bauleitplanung	6
2.3 Das Verfahren nach § 13a BauGB	8
3. Beschreibung des Plangebietes	9
3.1 Lage	9
3.2 Erschließung	10
3.3 Anbauverbotszone	10
3.4 Immissionen, Emissionen	10
3.5 Naturschutzgüter	11
3.6 Denkmäler	11
3.7 Niederschlagswasser	11
3.8 Altlasten	11
3.9 Klimawandel	11
3.10 Städtebauliches Konzept	12
4. Planinhalte der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße mit integriertem Grünordnungsplan	12
5. Flächenbilanz	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist ein Bauantrag zur Änderung des Betriebskonzeptes auf dem Grundstück 658/7 Gemarkung Teising. Gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Altötting ist eine Baugenehmigung aufgrund von Mängeln in den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht möglich, die städtebauliche Ordnung im Plangebiet ist daher durch die 6. Änderung nicht gewährleistet. Um eine optimale Nutzung der bereits bestehenden Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel der Planung ist es, die negativen Auswirkungen der früheren Festsetzungen im Plangebiet auszuräumen. Damit soll eine neue städtebauliche Ordnung geschaffen werden. Dementsprechend werden die Festsetzungen nach aktuellen rechtlichen Vorgaben überarbeitet.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine selbständige Planänderung, d.h. die Festsetzungen der 7. Änderung ersetzen die Festsetzungen der 5. Und 6. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 8 für die Grundstücke Fl. Nrn. 662/1, 662/2, 662/3, 662/4, 662/15, 663, 747/1 (Teilfläche), 658/2, 658/3, 658/4, 658/6, 658/7, 658/8, alle Gemarkung Teising.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.02.2024 diese 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) beschlossen.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro

ing Traunreut GmbH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

beauftragt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 mit integriertem Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

2.1 Raumordnungsprogramme und -pläne

Bezüglich der vorliegenden Bauleitplanung nennt das Landesentwicklungsprogramm zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen folgende Ziele und Grundsätze:

1.1.3 *Ressourcen schonen*

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.3.2 *Anpassung an den Klimawandel*

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

2.2.5 *Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- [...]
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...]

3.3 *Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...].

Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll eine städtebauliche Ordnung geschaffen sowie in angemessenem Umfang eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Eine unerwünschte Siedlungserweiterung wird nicht ausgelöst.

Die Gemeinde Teising liegt im Norden des Regionalplanes Südostbayern (Regionalplanung 18) und ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Durch die Maßnahmen der Innenentwicklung entspricht die Planung dem Grundsatz 1 zum II. Siedlungswesen: [...] Eine Innenentwicklung mit baulicher Verdichtung, Sanierung vorhandener Bausubstanz, Umnutzung brachliegender ehemals baulich genutzter Flächen, Mobilisierung von Baulandreserven oder Nutzung leerstehender Bausubstanz trägt dazu bei, Flächenressourcen zu schonen, den Verkehr gering zu halten und eine ausreichende soziale Chancengleichheit zu gewährleisten, u.a. indem die Versorgungseinrichtungen angemessen erreichbar sind. Dazu ist u.a. eine räumliche Nutzungsmischung durch Ansiedlung weiterer Wohnfunktion in den Innenstädten bzw. Innenstadtrandbereichen oder eine nachträgliche Nutzungsanreicherung in monofunktionalen Wohngebieten anzustreben. [...]

Zusammenfassend entspricht die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 mit integriertem Grünordnungsplan den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans.

2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Teising vom 06.06.2006 sind der südliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet und der nördliche Teil als Wohngebiet dargestellt. Aufgrund der mit den Flächenwidmungen nicht übereinstimmenden Festsetzungen in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Bekanntmachung am 23.04.2013) mit der tatsächlichen Nutzung im Plangebiet wurde beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes (Flächenanpassungen) erfolgt gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung. Diese Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung soll unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

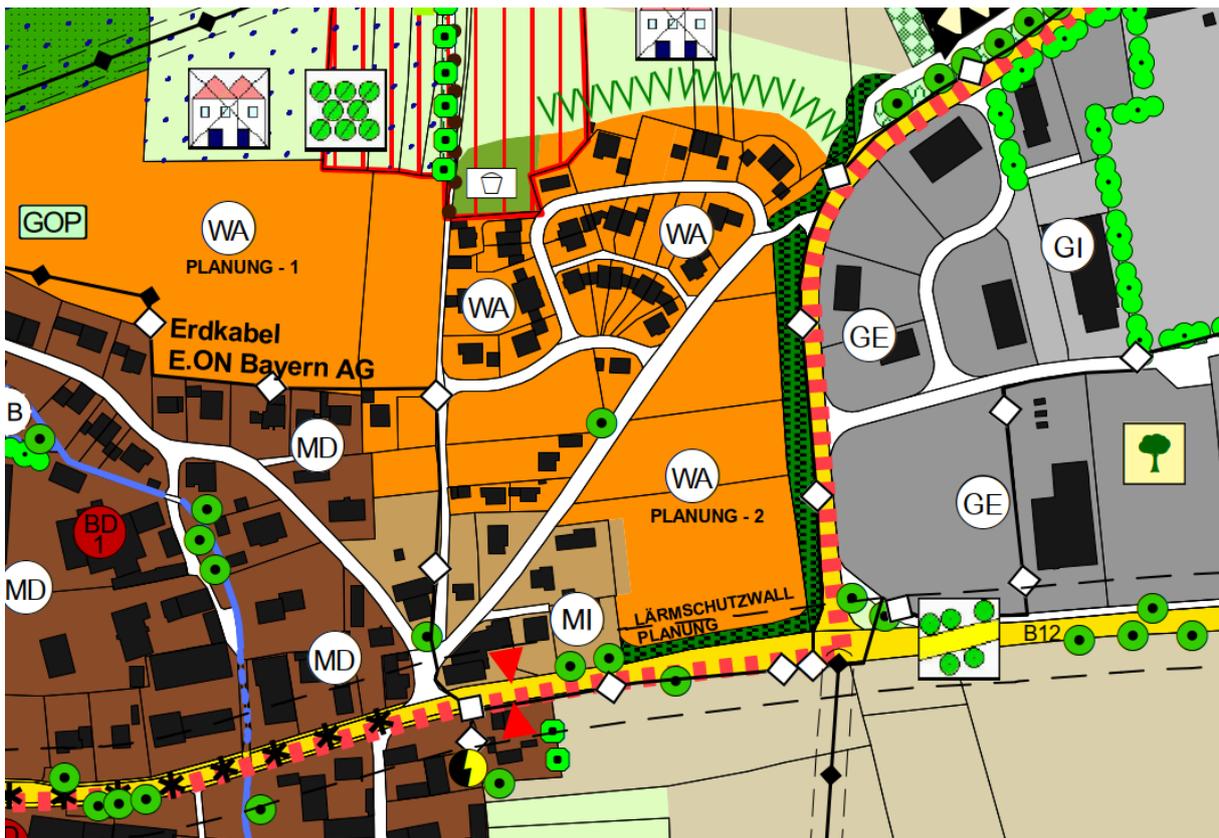


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, Stand 06.06.2006

Rechtsverbindliche Bebauungsplanänderungen

Die 7. Änderung umfasst den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 5. und teilweise den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.

Die Festsetzungen der 5. und 6. rechtsverbindlichen Änderungen weisen jedoch nicht die für die Bauleitplanung und städtebauliche Ordnung erforderliche rechtliche Beschaffenheit aus und können nicht weiterverwendet werden. Deshalb besteht das Erfordernis, durch die 7. Änderung eine baurechtskonforme städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet zu ermöglichen.

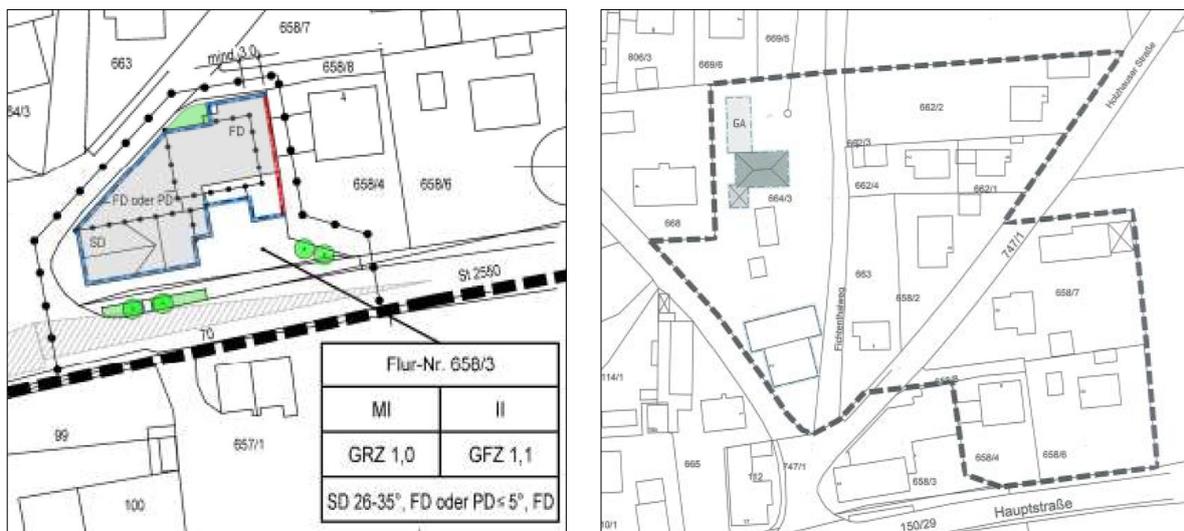


Abbildung 2: Links: Ausschnitt aus der 5. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan des Bebauungsplanes zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße durch Bekanntmachung am 19.08.2010; rechts: Ausschnitt aus der bisher rechtsverbindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße durch Bekanntmachung am 23.04.2013.

2.3 Das Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund der erfüllten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB sind im Folgenden aufgelistet:

1. Die in der 7. Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m².
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
3. Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung bestehen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete. Durch die ermöglichten Nutzungen sind keine schweren Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU zu erwarten. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung zur Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB sind somit erfüllt.

Für die Aufstellung von Satzungen nach § 13a BauGB wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung kann abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich, weil kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Eine förmliche Umweltprüfung (Umweltbericht) ist nicht erforderlich. Eine zusammenfassende Erklärung entfällt.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage

Das Plangebiet der 7. Änderung liegt im östlichen Teil von Teising und ist ca. 320 m Luftlinie vom Zentrum entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.720 m² und erstreckt sich über folgende Grundstücke mit den Fl. Nrn.: 662/15, 662/2, 662/3, 662/4, 662/1, 663, 658/2, 747/1 (Teilfläche), 658/7, 658/8, 658/3, 658/4, 658/6, alle in der Gemarkung Teising.



Abbildung 3: Darstellung des Plangebiets (rot umrandet); Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 26.04.2024, ohne Maßstab

Die nähere Umgebung hat einen dörflichen Charakter und ist geprägt von einer lockeren Bebauung sowie attraktiven Grünstrukturen. Die Bebauung ist überwiegend von zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach geprägt. Östlich begrenzt wird das Plangebiet von einer landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. Im Süden tangiert der Geltungsbereich die Staatsstraße St 2550.

Der Änderungsbereich umfasst Flächen, welche bereits mit Wohnhäusern bebaut sind. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches besteht neben Wohnnutzung auch Gewerbenutzung auf den Grundstücken Fl. Nrn. 658/3 und 658/7.

Im Geltungsbereich bestehen auf den bebauten Grundstücken Gärten mit Gehölzstrukturen.

Die bebaubaren Grundstücke sowie die Verkehrsfläche Fl. Nr. 658/8 befinden sich in privatem Eigentum.

Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben und steigt im Norden von 403,00 m ü. NHN auf 403,30 m ü. NHN um 0,30 m an.

3.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die angrenzende Hauptstraße St 2550 im Süden, die Holzhauser Straße sowie den Fichtenthalweg. Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen sowie Telekommunikationsanlagen sind bereits vorhanden.

3.3 Anbauverbotszone

Das Plangebiet liegt im Ortsrandbereich von Teising. Nach derzeitigem Planungsstand (Bayerisches Straßeninformationssystem BAYSIS) liegen nur die beiden südöstlichsten Grundstücke 658/4 und 658/6 an der Hauptstraße St 2550 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt und damit im Anwendungsbereich des Art. 23 BayStrWG (Anbauverbotszone). Erforderlichkeit und Tiefe einer Anbauverbotszone sind noch mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Es wird aufgrund früherer Abstimmungsgespräche davon ausgegangen, dass für die beiden südöstlichsten Grundstücke an der Hauptstraße St 2550 eine Anbauverbotszone von 10 m erforderlich wird.

3.4 Immissionen, Emissionen

Das Gebiet dient im Norden überwiegend der Wohnnutzung. Im Süden des Plangebietes befinden sich zwei Gewerbebetriebe. Östlich des Plangebiets liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, von welcher Emissionen (Lärm, Gerüche oder Staub) ausgehen können. Durch landwirtschaftlich ordnungsgemäße, ortsübliche Nutzung verursachte Immissionen sind hinzunehmen.

Von der angrenzenden südlichen Staatsstraße St 2550 gehen Verkehrslärmemissionen aus. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anbauverbotszone auf 10,0 m für die angrenzenden Grundstücke Fl. Nrn. 658/4 und 658/6 mit Einverständnis des Staatlichen Bauamtes Traunstein (Mitteilung per E-Mail vom 11.06.2024) reduziert wird.

3.5 Naturschutzgüter

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete oder naturschutzfachlich schutzwürdigen Flächen vorhanden. Die nächstliegende Fläche der Biotopkartierung liegt ca. 400 m (Luftlinie) nordwestlich vom Plangebiet und ist von der Planung nicht betroffen.

3.6 Denkmäler

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt für zu Tage tretende Bodenfunde wird hingewiesen.

Im Zentrum von Teising, südwestlich des Plangebiets, befindet sich der Vierseithof „Beim Osl“, der als Baudenkmal gekennzeichnet ist (Denkmalatlas Bayern, Aktennummer D-1-71-131-6, Stand 15.04.2020). Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ergeben sich aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung keine Auswirkungen auf den Denkmalschutz.

3.7 Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

In § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird geregelt, dass Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

3.8 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind der Stadt nicht bekannt und aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung nicht zu erwarten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, besteht laut Art. 2 BayBodSchG eine Mitteilungspflicht an das Landratsamt für Umweltschutz und die betroffene Gemeinde.

3.9 Klimawandel

In dem kleinflächigen Geltungsbereich werden keine Flächen beplant, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von

Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind.

3.10 Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich ist durch eine lockere Bebauung sowie attraktive Grünstrukturen geprägt, die erhalten werden sollen. Das Konzept sieht eine städtebauliche Ordnung sowie Nachverdichtung durch die Schaffung weiterer Bebauungsmöglichkeiten vor. Dies soll nach der zeitlichen Baurechtsbeschaffung umgesetzt werden, d.h. die künftigen baulichen Anlagen müssen nach den Festsetzungen dieser Satzung bebaut werden.

4. Planinhalte der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße mit integriertem Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden aufgrund der bestehenden Nutzungen für den nördlichen Teil des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und für den südlichen Teil Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Dorfstruktur im Plangebiet sollen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen wegen der hierfür ungeeigneten Lage ausnahmslos unzulässig sein.

Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbebetrieben geprägt. Bestimmte Mischnutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 8 BauNVO sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen aufgrund der Struktur der näheren Umgebung nicht zulässig sein. Im Mischgebiet sollen ebenfalls keine Vergnügungsstätten angesiedelt werden, die den Charakter einer kleinteiligen dörflichen Struktur abwerten und nachteilig beeinflussen könnten.

Maß der baulichen Nutzung

Beim vorliegenden Bebauungsplan ist das Ziel der Gemeinde, eine angemessene und ortsbildverträgliche Bebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen an geeigneten Stellen Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen und bestehendes Baurecht gesichert werden. Zudem sollen die lockere Siedlungsstruktur sowie die attraktive Grüngestaltung gesichert werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen min. 40% und im Mischgebiet min. 20% der Fläche unversiegelt bleiben. Daher werden im Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Um auf die sich ergebende

Beschränkung der Flächenversiegelung besonders hinzuweisen, wird in der Satzung auf die mit Nebenanlagen maximal mögliche GRZ II hingewiesen.

Zur Erfüllung des Nachverdichtungsprinzips wird für jedes Grundstück eine maximal zulässige Wandhöhe angegeben.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Um die im Geltungsbereich sowie in der Umgebung bestehende typische Bauweise zu erhalten und fortzuführen, wird innerhalb des Geltungsbereichs eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für jedes Grundstück werden für die Hauptanlagen Baugrenzen festgesetzt, die die vorhandene städtebauliche Struktur sichern und gleichzeitig die Nachverdichtungsmöglichkeiten gebietsverträglich steuern.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung der jeweils geltenden Fassung der BayBO sowie die gültige Satzung über Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen der Gemeinde Teising (Inkrafttreten am 08.06.2006) sind zu beachten.

Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität für diesen Teil des Ortsbereichs sichern und andererseits eine gewisse Flexibilität der baulichen Gestaltung ermöglichen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Dachformen in der näheren Umgebung sollen für die Wohngebäude symmetrische Satteldächer und Walmdächer zulässig sein. Bei Sattel- und Walmdächern soll die Dachneigung 26° bis 38° betragen, was dem baulichen Bestand entspricht und eine effiziente wohnbauliche Nutzung sowie eine attraktive Ausgestaltung des Dachgeschosses ermöglicht. Dachaufbauten sollen nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 30° als Gauben zulässig sein. Zudem wird nur eine Gaubenart je Gebäude zugelassen. So wird vermieden, dass das Dach zu sehr „aufgerissen“ wird und dadurch den anerkannten Grundsätzen der Architektur entgegensteht. Bei Walmdächern sollen die Dacheinschnitte sowie Dachaufbauten aufgrund der geringen Wohnfläche im Dachgeschoss unzulässig sein.

Für die Gewerbeanlagen werden neben Sattel- und Walmdächer auch die Pult- und Flachdächer zugelassen, um mehr Flexibilität der baulichen Gestaltung der Betriebe zu ermöglichen.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Der Stellplatznachweis richtet sich nach Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist bei der Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze einzuhalten, sodass einer zu starken Flächenversiegelung entgegengewirkt wird.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, werden auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, da sich diese dem Hauptgebäude unterordnen und somit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher über die Hauptstraße, die Holzhauser Straße sowie über den Fichtenthalweg.

Die Grundstücke sind an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt.

Die Beseitigung der anfallenden häuslichen Abwässer wird durch die Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Teising sichergestellt. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erfolgen entsprechende Hinweise: Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA m 153 und DWA-A 138 zu beachten (zwischenzeitlich wurde das DWA m 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt). Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um die Versiegelung gering zu halten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind daher nicht erforderlich. Brüstungshöhen zu den Anleitern an bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) auf mehr als 8,0 m Höhe sind aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe nicht gegeben.

Grünordnung

Für den Erhalt des Charakters sowie zur Verbesserung des Mikroklimas der Umgebung sind bestehende Gehölze möglichst zu erhalten. Durch Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets sollen ein ansprechendes Ortsbild erzielt und Lebensraumstrukturen geschaffen werden. Dies schließt Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sowie Pflanzbindungen auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit ein.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche (ca. m²)	Anteil (ca. %)
Geltungsbereich	9.720	100
Wohngebiet	4.200	43,2
Mischgebiet	4.727	48,6
Verkehrsfläche	793	8,2

Teising, den

.....
Johann Hiebl, Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)