



**Gemeinde Teising**

**6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „für das Gebiet „Südlich der Bundesstraße B12“ (heutige Staatstraße St2550)“**

Die Gemeinde Teising erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BaunVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere schriftliche Genehmigung werden Sie auf diese Zeichnung zurückgreifen, soweit dies nicht anders vereinbart ist. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. (Lfd. Uff. Gass. V. 1907 (VOB86.3))

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**2. Art der baulichen Nutzung**

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung

**3. Maß der baulichen Nutzung**

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GRZ 0,40	Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)	GFZ 0,7	WH 6,65	max. traufseitige Wandhöhe
Dachneigung	12°-25°	O	Bauweise: offen
Bauweise: Einzelhäuser und Doppelhäuser			

**4. Bauweise, Baugrenze**

Baugrenze

**5. Verkehrsflächen**

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)

**6. Grünordnung**

- Fläche mit Pflanzbindung zur Ortseingrünung
- Baum zu pflanzen
- Strauchpflanzung
- Baum zu erhalten

**B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**

- Abstandsflächenübernahme gemäß privatem Notarvertrag
- bestehende Flurstücksgrenze gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehende Flurstücksnummer gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehendes Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehendes Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe gemäß amtlicher Flurkarte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne zu entfernde Grundstücksgrenze
- 500,0 Höhenpunkt in m ü. NN gemäß dem amtlichen digitalen Geländemodell (DGM)
- 1 m bzw. 0,5 m-Höhenschichtlinie gemäß dem amtlichen digitalen Geländemodell (DGM)
- einzuhaltendes Sichtdreieck nach Art. 26 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

**2. Bauweise, Abstandsflächen und höchstzulässige Anzahl an Wohnungen**

- 3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.
- 3.2 Es sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheiten zulässig.

**3. Höhenlage der Gebäude**

- 3.1 Die traufseitige Wandhöhe wird auf maximal 6,65 m festgesetzt. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne von Art. 2 Abs. 7 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
- 3.2 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden darf die Oberkante Fertigfußboden des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO max. 0,25 m über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Interpolation der durch Planzeichen angegebenen Geländehöhen).

**4. Gestaltung der Gebäude**

- 4.1 Dachform: Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 12 - 25° zulässig. Zudem sind Flachdächer für Nebengebäude zulässig. Die Dachneigungen und -arten der zusammengebauten Hauptgebäude und Garagen sind an den Grenzen einander anzugleichen.
- 4.2 Dacheindeckung: Dacheindeckungen aus Blech sind nicht zulässig.

**5. Sichtdreiecke**

Im Sichtdreieck dürfen keine Bepflanzungen oder baulichen Anlagen, die höher als 0,80 m sind, oder Stellplätze entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von über 2,50 m sind zulässig.

**6. Nebenanlagen**

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht errichtet werden.

**7. Grünordnung**

- 7.1 Flächen mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Ortsrandeingrünung: Die Flächen zur Ortsrandeingrünung sind gemäß Planzeichnung bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit mit mehrreihigen Strauchhecken aus standortheimischen Strauchgehölzen gemäß Artenliste 9.4. und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artenliste 9.5. zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen: Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artenliste 9.4. zu bepflanzen. Pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntlaubige Arten und Sorten sind nicht zulässig.
- 7.4 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (gebieteigenes Pflanzmaterial): Mindestqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang großkroniger Laubbäume mindestens 16,00 bis 18,00 cm, kleinkronige Laubbäume min. 12,00 bis 14,00 cm.
 

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rolbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus</i> in Sorten	Apfel
<i>Prunus</i> in Sorten	Steinobst
<i>Pyrus</i> in Sorten	Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
- 7.5 Artenliste für Strauchpflanzungen (gebieteigenes Pflanzmaterial): Mindestqualitäten: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 1,00 m bis 1,50 m, Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m in Gruppen von 3 bis 5 Stück einer Art.
 

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus</i> sp.	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

**8. Eingriffsregelung, Ausgleichsfläche**

Der erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf von 748 m² wird auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 806/29 Gemarkung Teising Gemeinde Teising in einem mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Altötting abgestimmten Ausgleichskonzept gemeinsam festgelegt.

**D. HINWEISE**

- 1. **Bodenschutz**  
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig. Oberflächenbefestigungen, wie Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Wege, Parkplätze usw., sind zum Schutz von Boden und Natur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge oder wasserdurchlässiges Pflaster) anzulegen.
- 2. **Sichtfeld**  
Bei der Erschließung der Erweiterung ist auf die Einhaltung des Sichtfeldes zur übergeordneten Straße zu achten.
- 3. **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.
- 4. **Wasserschutz und Wasserbewirtschaftung**  
Grundwasser  
Im Planungsbereich selbst liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.  
Niederschlagswasser  
Die Anforderungen der DWA-Blätter A138 und M153 des Bayrischen Landesamt für Umwelt sind einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Es wird empfohlen, den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Umgang mit ihnen haben so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen wird.  
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Durch die Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei den Baumaßnahmen eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 WHG wird verwiesen. Entsprechende Empfehlungen können z. B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019) entnommen werden. Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone oder über Sickeranlagen zu versickern. Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke geleitet werden.
- 5. **Alltasten**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Alltastverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich laut Art. 1 BayBodSchG das Landratsamt zu benachrichtigen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat von Teising hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - 4. Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - 5. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - 6. Die Gemeinde Teising hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Teising, den .....
- .....  
Johann Hiebl, 1. Bürgermeister
- 7. Ausgefertigt  
Teising, den .....
- .....  
Johann Hiebl, 1. Bürgermeister
- 8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans 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.  
Teising, den .....
- .....  
Johann Hiebl, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE TEISING**



**6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „für das Gebiet „Südlich der Bundesstraße B12“ (heutige Staatstraße St2550)“**

**ing** TRAUENREUT GMBH  
Georg Simon-Ohm-Straße 10  
83301 Traunreut  
Tel. 08669 / 7869-0  
Fax 08669 / 7869-50  
trauenreut@ing-ingenieure.de  
www.ing-ingenieure.de

Maßstab: 1 : 1.000  
Projekt: 24032  
bearbeitet: FB / OS / MX / DO / SV  
Datum: Juni 2024  
geändert: