

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 15 BauNVO)

(SO) Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel nach § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 16 BauNVO)

zulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen: GRZ = 0,36

zulässige Verkaufsfläche: 1.050 m²



zulässige Geschossigkeit bei max. Außenwandhöhe 5,00 m: I

zulässige Geschossfläche: 1.400 m²

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



private Verkehrsflächen

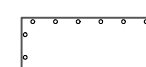


Umgrenzung Stellplätze



private Parkflächen

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



private Grünflächen



Baum zu erhalten

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung



Anlieferung



Reststoffplatz



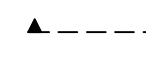
Firstrichtung



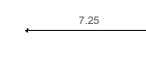
Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt / Eingang



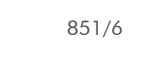
Einfahrtsbereich



Maßzahlen in Meterangaben, z.B. 5,00 m



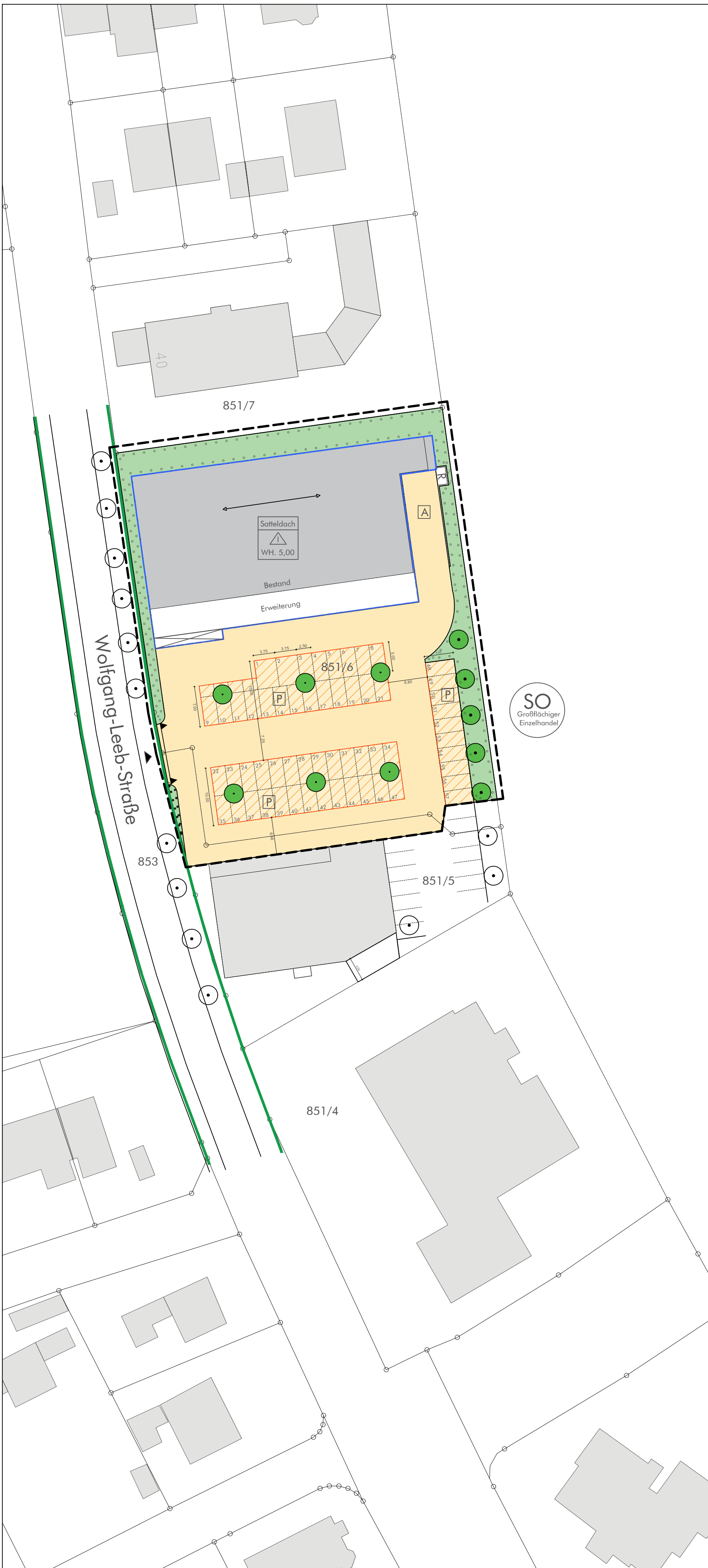
Flurstücksgrenzen



Flurstücksbezeichnung

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 "ÖSTLICH DER WOLFGANG-LEEB-STRASSE"

M 1:500



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 21a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO.
Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter (einschließlich Windfang und Kassenbereich) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nur durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (Verkehrsflächen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,86 überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig.

Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 der BauNVO wird ausgeschlossen.

2. Bauliche Gestaltung

Wandhöhe: max. 5,00 m
Ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Fassade: Fassaden sind in gedeckten Farbtönen auszuführen.
Giebelflächen und obere Wandflächen können mit Aluminium-Wellblechen ausgeführt werden.

Dachform: Satteldach, Pultdach oder Flachdach
Flachdach für Erweiterungsgebäude und untergeordnete Bauteile sowie angebaute Eingangsbereiche

Dachneigung: Satteldach oder Pultdach: 6 - 30°
Flachdach: 1 - 5°

Dachdeckung: Satteldach: unlaserte Dachziegel und Pfannen in gedeckten Rottönen
Pultdach/Flachdach: Extensive Dachbegrünung oder Trapezblech in gedeckten Grautönen

Firstrichtung: First in Richtung der Gebäudelängsachse.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für die offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände nach BayBO einzuhalten sind.

4. Geländeänderung im Planungsgebiet

Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) zum bestehenden Gelände sind nicht zulässig. Geländeangleichungen zum Straßenrand hin sind zulässig.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen zulässig.
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind unzulässig.

6. Einfriedungen

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der Wolfgang-Leeb-Straße transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis 1,20 m Höhe. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zugelassen. Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.

7. Niederschlagswasserbehandlung

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

8. Verkehrsflächen

Bei Erneuerung der Stellplätze und Verkehrsflächen sind diese mit einem wasser- und gasdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine oder Schotterbelag). Eine Asphaltbauweise ist unzulässig.

9. Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO ist angeordnet.

10. Grünordnung / Naturschutz / Baumschutzmaßnahmen

Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
Bestehende Gehölze sind durch fachgerechte Schutzmaßnahmen vor Baubeginn zu sichern. Beschädigungen des Kronen- und Wurzelbereichs von Baumpflanzungen sind unzulässig. Bei Verlust von Pflanzen ist innerhalb der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertiger Ersatz zu leisten.

11. Werbeanlagen/Beleuchtung

Werbeanlagen an Fassaden und Vordach sind bis zu einer Größe von 5,00 x 2,50 m (l/h) zulässig.
Werbeanlagen jeglicher Art auf den Hauptdächern sind unzulässig.
Werbeanlagen mit Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.
Die Nachtbeleuchtung muss so ausgeführt werden, dass die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Eine notwendige nächtliche Beleuchtung muss auf ein Minimum reduziert werden (Intensität und Art der Beleuchtung, Artenschutz).

12. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von der Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angebracht werden.

13. Ruhezeiten / Lärm

13.1 Lieferverkehr und Ladetätigkeit sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht gestattet.

13.2 Als schalltechnische Orientierungswerte sind tagsüber 55dB (A) und nachts 45 dB (A) festgesetzt. (gemäß TA-Lärm)

III. TEXTLICHE HINWEISE

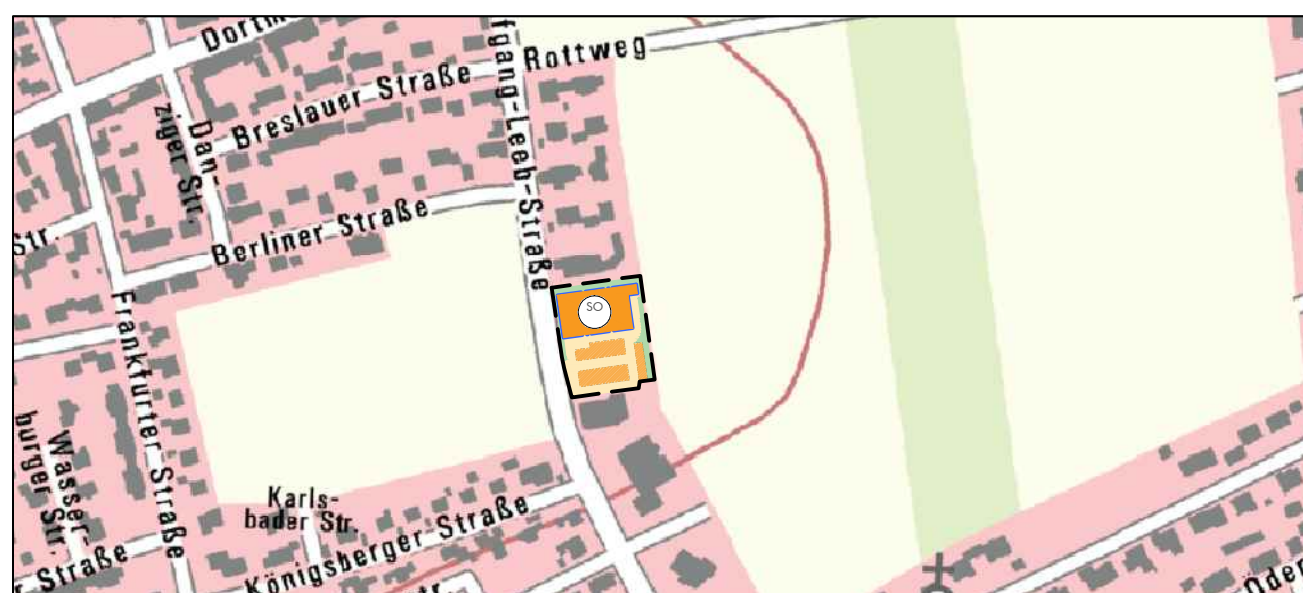
- Landwirtschaft
Mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu dulden.
- Wasserrwirtschaft
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u.ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) zu erfolgen.
Eine Lagerung von wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen. Anlagen und Anlagenteile müssen in einem ausreichend stand sicheren Lageraum bzw. Gebäudgeschoss untergebracht werden. Für Anlagenteile außerhalb des Lageraumes gelten die oben genannten Anforderungen. Die Lagergüter müssen stand sicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.
- Brandschutz und Löschwasserversorgung
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden. Die Löschwassermenge ist mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Diese ist über Hydranten und andere genormte Löschwasserentnahmestellen (z.B. unterirdischer Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230) sicherzustellen.
- Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

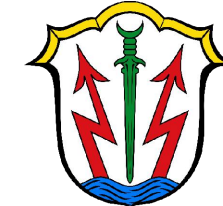
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1: 5.000



3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20

"östlich der Wolfgang-Leeb-Straße"



STADT:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

Teging am Inn
Altötting
OBERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Stadtrat Teging am Inn hat in der Sitzung vom 20.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "östlich der Wolfgang-Leeb-Straße" beschlossen. Der "Änderungsbeschluss" wurde am 11.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.01.2020 hat in der Zeit vom 23.03.2020 bis 24.04.2020 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.01.2020 hat in der Zeit vom 23.03.2020 bis 24.04.2020 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Teging am Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "östlich der Wolfgang-Leeb-Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Teging am Inn, den..... (Siegel)
- Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Teging am Inn, den..... (Siegel)
- Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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.
- Teging am Inn, den..... (Siegel)
- Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

30.04.2020

Land Schafft Raum
Hochstraß 1A, 84568 Pleiskirchen
Tel: 08635-8399960, Fax: 08702-5689778
Email: info@landschafft.raum.com

Land Schafft Raum

Bearbeitung: Sarah Härtl
Landschaftsarchitektin