

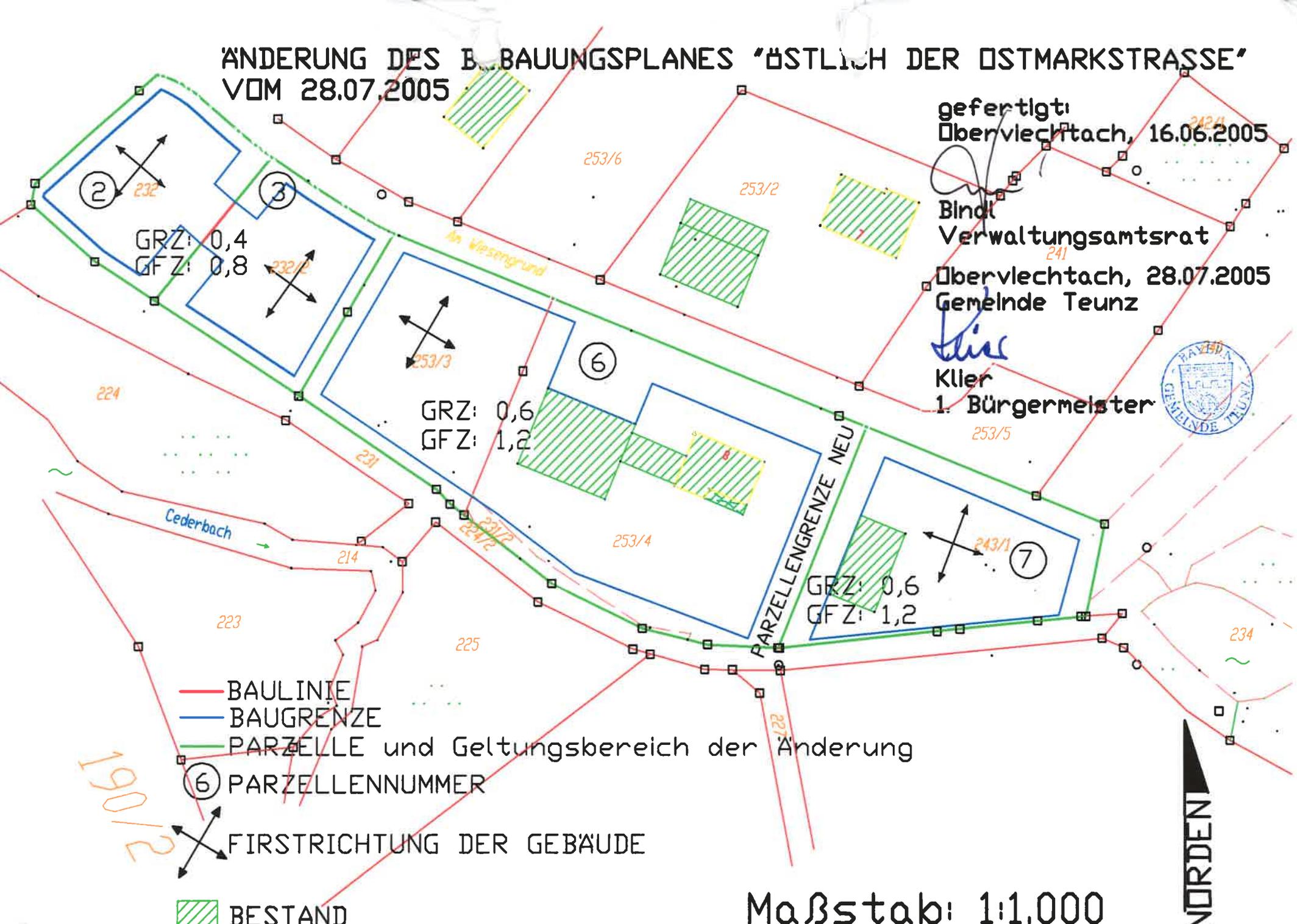
# ÄNDERUNG DES B. BAUUNGSPLANES "ÖSTLICH DER OSTMARKSTRASSE" VOM 28.07.2005

gefertigt:  
Obervelehtach, 16.06.2005

*[Signature]*  
Blind  
Verwaltungsamtsrat

Obervelehtach, 28.07.2005  
Gemeinde Teunz

*[Signature]*  
Klier  
1. Bürgermeister



- BAULINIE
- BAUGRENZE
- PARZELLE und Geltungsbereich der Änderung
- ⑥ PARZELLENUMMER
- ↗ FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE
- ▨ BESTAND

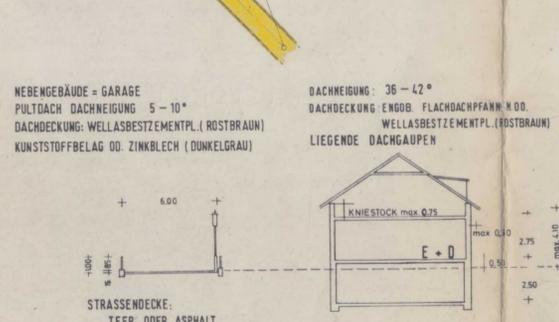
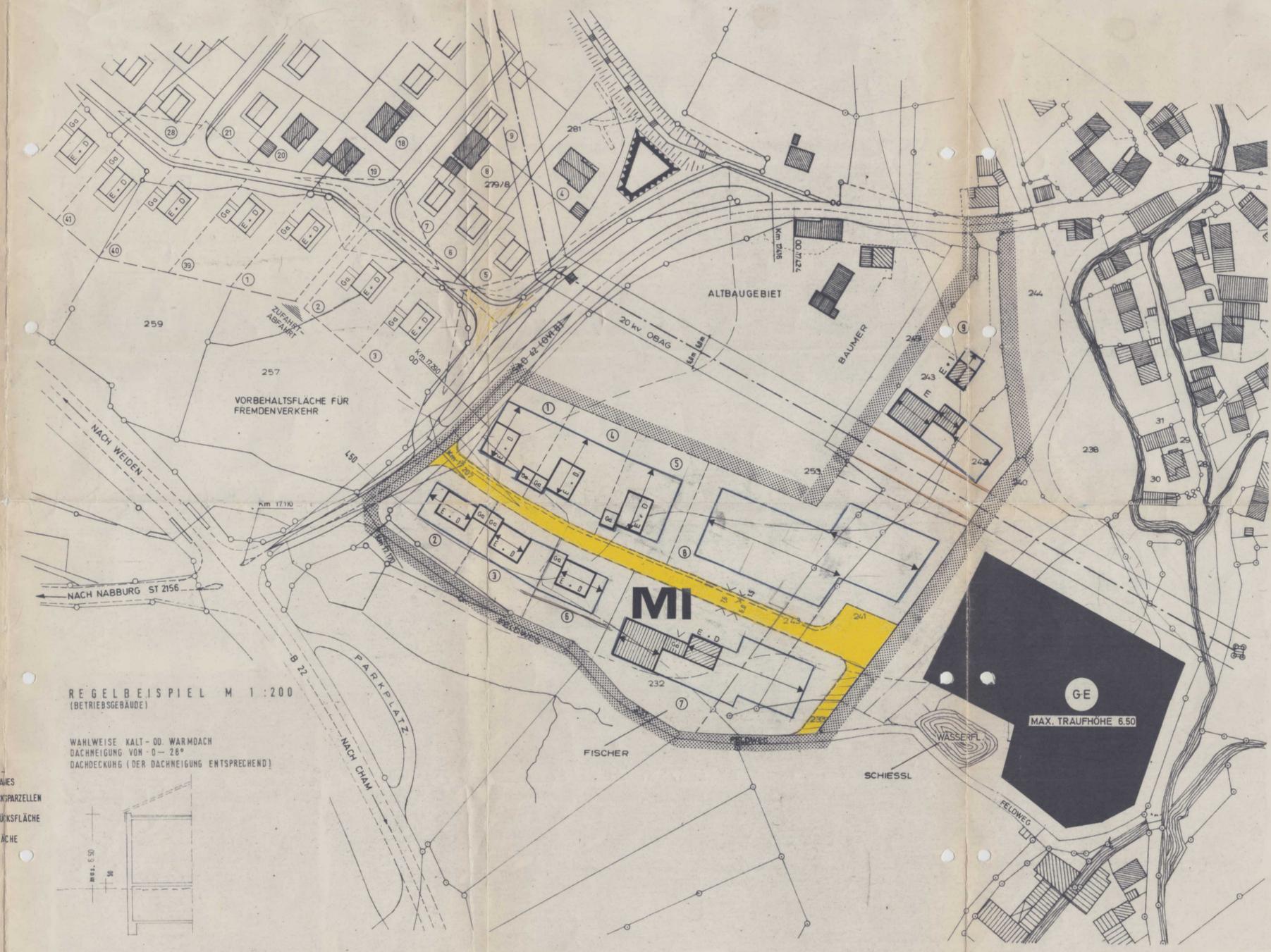
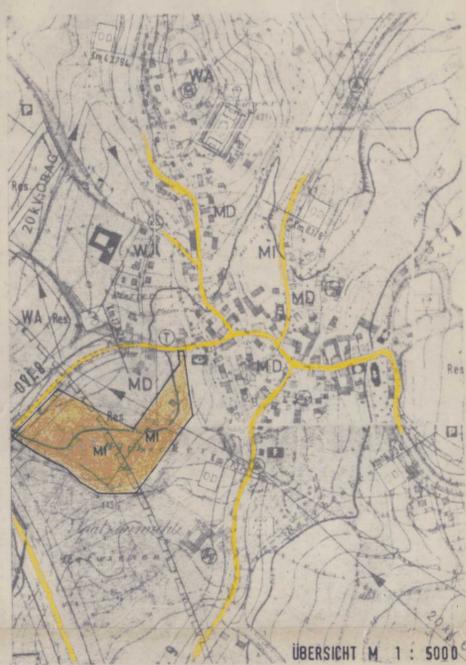
Maßstab: 1:1.000

NORDEN

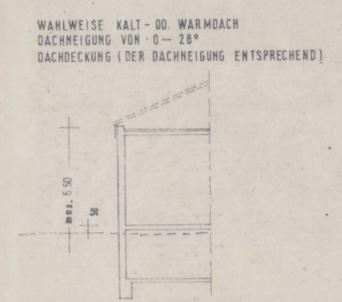
# GEMEINDE TEUNZ LKR. SCHWANDORF

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

### MISCHGEBIET „ÖSTLICH DER OSTMARKSTRASSE“



REGELBEISPIEL M 1:200 (BETRIEBSGEBÄUDE)



**Begründung**

Die Gemeinde Teunz verfügt über einen vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) der durch die Regierung der Oberpfalz mit Entschliessung vom 29.11.1971 genehmigt und anschließend in Kraft gesetzt wurde. Dieser Plan beinhaltet das nunmehr zur Ausweisung kommende Baugebiet als Gewerbegebiet. Da jedoch die Nachfrage nach reinen Gewerbebauflächen in Teunz nicht gegeben ist, soll diese Fläche nunmehr einer gemischten Bebauung zugeführt werden d.h. es sollen sowohl Gebäude errichtet werden können, die dem Wohnen, als auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO vom 15.9.77). Das Gebiet, das in einer leichten Mulde liegt, befindet sich im Südwesten des Ortsteiles Teunz und hat guten Anschluß an die B 22 und Kreisstraße SAD 42.

Die Erschließung des Geländes ist sichergestellt, Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasseranlagen sind gegeben. Die Stromversorgung erfolgt durch die REWAG. Der Grundstücksverkehr erfolgt unter beratender Mitwirkung der Gemeinde auf privater Basis.

**Überschlägige Schätzung der Erschließungskosten**

Verkehrsflächen	ca. 2.000 m <sup>2</sup> à 70, -- DM =	140.000, -- DM
Wasserversorgung	ca. 200 lfdm à 100, -- DM =	20.000, -- DM
Abwasser (Kanal)	ca. 200 lfdm à 250, -- DM =	50.000, -- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 8 Stück à 2000, -- DM =	16.000, -- DM
<b>Geschätzter Erschließungsaufwand</b>		<b>226.000, -- DM</b>

1) **Nutzungsart**

Das Baugebiet ist als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Neufassung der BauNutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei der Errichtung von gewerblichen Anlagen sind diese in bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, daß keine Belästigungen für die dortigen Bewohner entstehen. Der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf im Mischgebiet nicht mehr als 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht betragen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben:-

Z (Zahl der Vollgeschosse) = 2  
 GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4  
 GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,8

Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschöß verringert sich die höchstzulässige Geschößflächenzahl entsprechend den in § 17 der BauNutzungsverordnung angegebenen Werten.

- 2) **Gebäudeform**
- a) Wohn- und Bürogebäude
- Die Firstrichtungen für Wohn- und Bürogebäude sind entsprechend den dargestellten Pfeilrichtungen des Bebauungsplanes anzuordnen und die Gebäude an die vorgestellten Baugrenzen zu stellen. Abweichungen hiervon können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Teunz ausnahmsweise zugelassen werden. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe max. 60 cm. Bei E + 1 Satteldach mit Neigung 22 - 28°, Kniestock bis max. 0,30 m zulässig. Bei E + D Satteldach mit Dachneigung 36 - 42° mit Kniestock bis max. 0,75 m zulässig. Für E + D Bebauung sind liegende Dachgaupen im inneren Drittel der Dachfläche bis max. 2 qm zulässig.
- Dachdeckung: Flachdachpfannen, rostbraune Wellasbestzementplatten oder Biber. Dachüberstände an der Traufe max. 50 cm und am Ortsgang max. 15 cm. Außenputz: Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichende Kfz-Abstellplätze für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen.
- b) Nebengebäude (Garagen)
- Die Garagen sind in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Putzart und -farbe wie Hauptgebäude. Stehen die Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen dem Hauptgebäude und der Garage mind. 3,0 m betragen.
- c) Betriebsgebäude
- Dachneigung von 0 - max. 28°. Deckung (der Dachneigung entsprechend) von 6 - 28° wie unter a) für Typ E + 1 beschrieben, von 0 - 5° Pappdacheindeckung. Max. Höhe: Vom natürlichen Gelände bis zur Traufe 6,50 m.
- 3) **Außenwerbung**
- Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 qm Fläche nicht überschreiten. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.
- 4) **Einfriedigungen**
- Für die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedigung sind nur verz. oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen, mit innenliegenden Eisensäulen max. Höhe 1,0 m einschl. eines max. 20 cm hohen Betonsokkels zulässig.
- 5) **Freileitungen**
- Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke gestattet. Masten sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
- 6) **Abstandsflächen**
- Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 21.8.69, Teil II Art. 6 und 7 BayBO.
- 7) **Eingrünung**
- Zur Eingrünung des Baugebietes ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein größerer Baum zu pflanzen. In Frage kommen Buchen, Ahorn, Eichen, Linden. Lage und Art der Bepflanzung ist in den Bauplänen festzulegen. Bei den einzelnen Bauplänen hätte dann die Kreisbauabteilung auf die Einhaltung dieser Bestimmungen zu achten und in den einzelnen Fällen den Fachberater zuzuziehen.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes ... 12.08.77

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes ... 23.11.77

Ort und Zeit der ersten öffentl. Auslegung des Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften 08.12.77 - 09.01.78

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG vom 23.6.80 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2556) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.61 (BayGVBl. S. 161) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der GO vom 5.12.73 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.10.74 (GVBl. S. 502) sowie Art. 107 Abs. 4 BayBO in der Neufassung vom 1.10.74 (GVBl. S. 513) geändert durch Gesetz vom 1.11.74 (GVBl. S. 610)

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung/Landratsamt ... 2.11.78

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung

OBERVIECHTACH, DEN 2. NOVEMBER 1977

**ARCHITEKTURBÜRO**  
 H. M. RIEGER, ARCH. B.D.B.  
 BERATENDER ARCHITEKT  
 8474 OBERVIECHTACH - RUF 09671/240

Genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schwandorf - Dienststelle Burglengenfeld - vom 6.10.78 Nr. SA 610/51.02 Burglengenfeld, den 6.10.78 Landratsamt I.A.