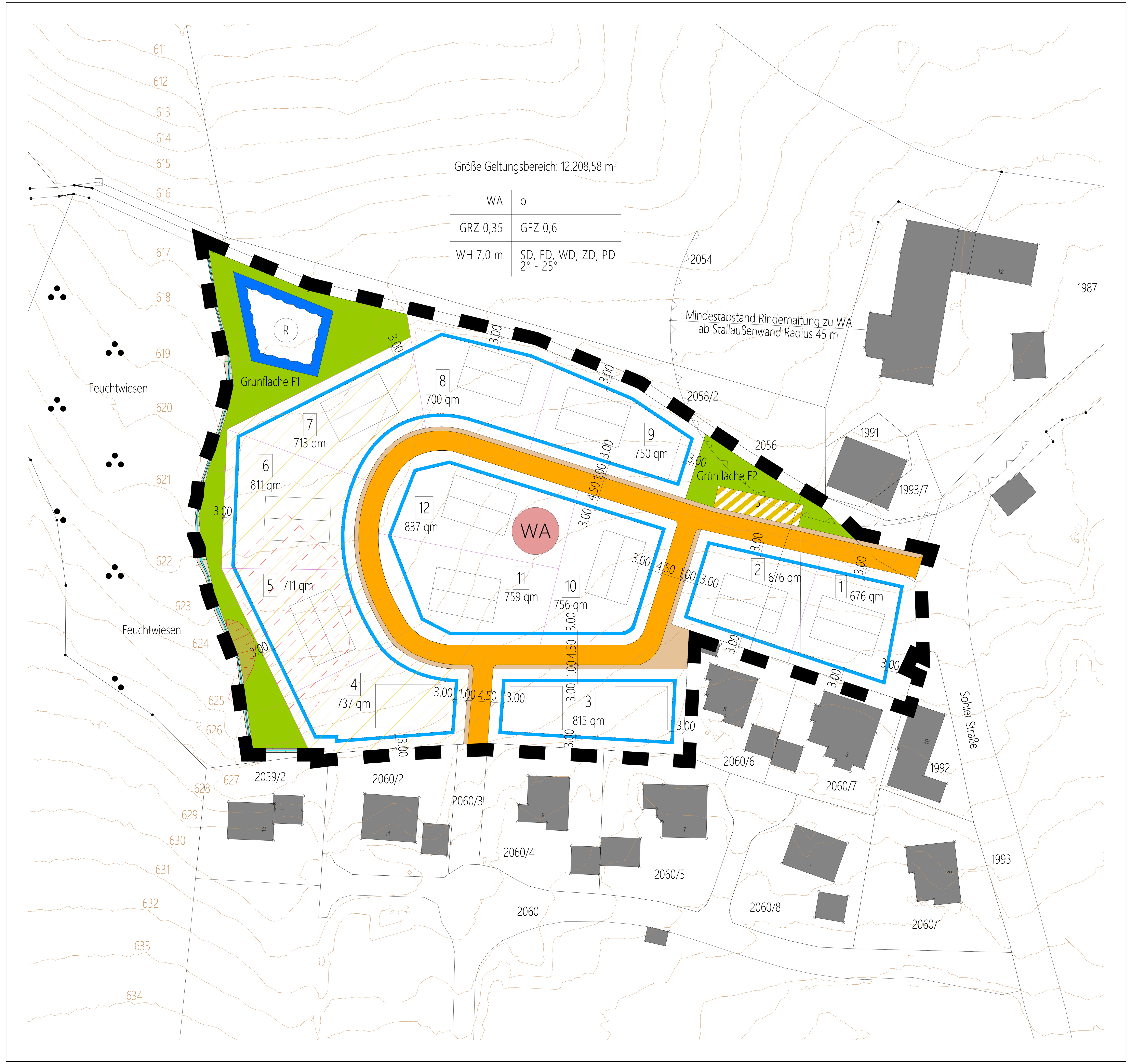
I. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "AN DER SOHLER STRAßE"

1 : 500



II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze Gebäude

2. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche, Breite 4,50 m

Öffentliche Verkehrsfläche (Schotterfläche), Breite 1,00 m

P — Öffentliche Parkfläche

3. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 BauGB

F1 / F2 — Grünfläche

4. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Gewässer, hier namenloser Bach

R — Regenrückhaltebecken

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB (Innenkante)

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bestehende Bebauung

Geländeauffüllungen im Anschluss an Bach sh. Punkt 15. Festsetzungen zur Geländeanpassung der Erschließungsplanung

Gebäude vorgeschlagen mit vorgeschlagener Firstrichtung

Kartiertes Biotop

Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

620 — Höhenlinien

Vorgeschlagene Parzellengrenze

6 — Parzellennummer

750 qm — Vorgeschlagene Parzellengröße

2056 — Flurstücksnummer

Retentionsfläche

Erklärung der Nutzungsschablone:

WA = allgemeines Wohngebiet	o = offene Bauweise
GRZ = zulässige Grundfläche	GFZ = zulässige Geschossfläche
Maximale Wandhöhe 7,0 m	Satteldach, Flachdach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach Dachneigung von 2° bis 25°

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

WA

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Max. zulässige Grundflächenzahl § 19 BauNVO	GRZ 0,35
Max. zulässige Geschossflächenzahl § 20 BauNVO	GFZ: 0,6
Max. zulässige Grundfläche der Gebäude	160,00 m²
Wandhöhe von Gebäuden:	Max. zulässige Wandhöhe von Gebäuden 7,00 m ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut oder zur Oberkante Außenwand

3. BAUWEISE — Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) sind unzulässig.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. BAULICHE GESTALTUNG

Dachform:	Sattel-, Flach-, Walm-, Zelt- und Pultdach
Dachneigung:	2° - 25°, Dachgauben sind nicht zulässig
Dachdeckung:	Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen, Metalldeckung, nicht reflektierend Flachdächer mit Bekiesung bzw. Dachbegrünung

5. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zum Bestandsgelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Geländeveränderungen sind mit einer Neigung von max. Höhe:Länge 1:2 zugelassen. Zu den Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 1,00 m keine Geländeveränderungen zulässig, ausgenommen im Zufahrtsbereich von Grenzgaragen.

6. STÜTZMAUERN

Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,25 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände sind zulässig. Betonmauern und Pflanzringe sind nicht zulässig.

7. PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen und private Zufahrten sind nur durchlässige Beläge wie wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezäunt werden.

8. PRIVATE FREIFLÄCHEN

Die nicht versiegelten Flächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen.

9. BAULÄNGE

Die maximale Länge von 16,00 m gilt für Einzel- und Doppelhäuser. Angebaute Garagen und Nebengebäude werden dabei nicht berücksichtigt.

10. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die grundsätzlichen Berechnungsvorschriften nach Art. 6 Absatz 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung.

11. ANZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

12. ZUFAHRTSLÄNGE GARAGENEINFAHRT

Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird festgesetzt, die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

13. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Lattenzäune aus Holz oder einfache Metallzäune mit senkrechten Stäben.

14. RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

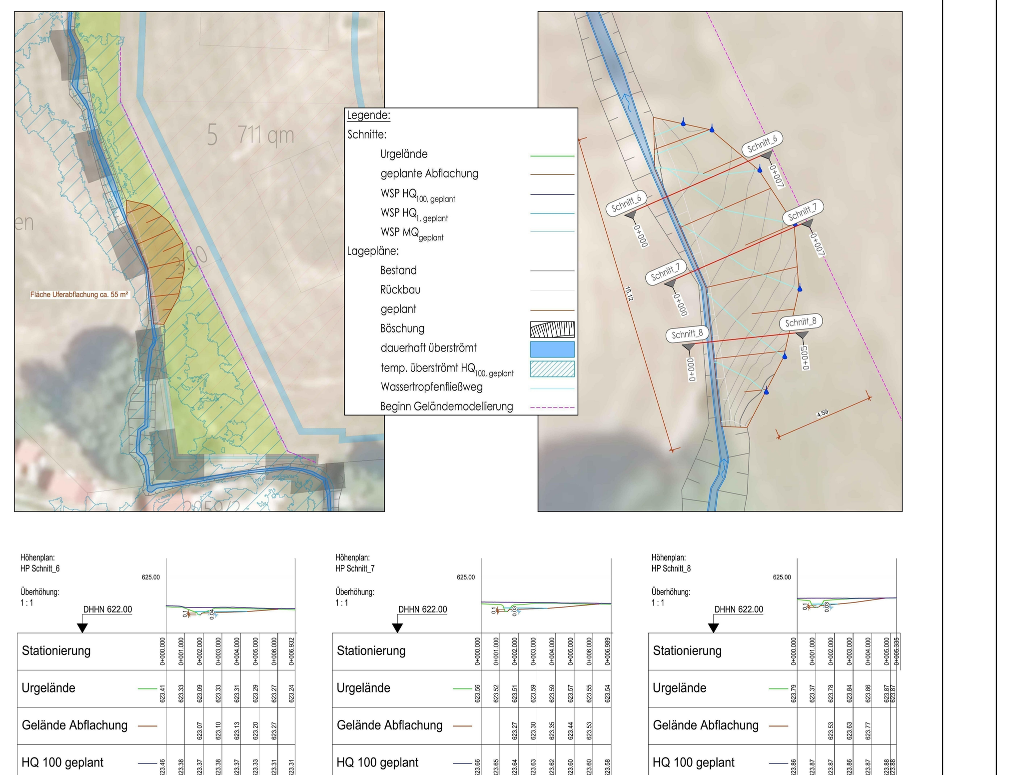
Je Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Form einer Wasserzisterne mit mindestens 6,00 m³ Fassungsvermögen vorzusehen.
(Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugrundstückes)
Das gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
Hinweis: Anlagen zur Regenwassernutzung sind meldepflichtig.

Außerdem ist zu beachten, dass sie keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz haben. Das Regenwasser aus den privaten Baugrundstücken (Dachflächen, befestigte Flächen) wird über die geplanten Regenwasserleitungen innerhalb der Erschließungsstraßen zu einem innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Regenrückhaltebeckens geführt. Von dort aus wird es mit gedrosselter Ableitung in den namenlosen Bach eingeleitet. Ein Wasserrechtsverfahren ist noch durchzuführen.

15. GELÄNDEANPASSUNGEN IN DER ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

In der Phase der Erschließung eines Teilbereichs des Geltungsbereichs sind Aufschüttungen bis max. 1,00 m zum Urgelände zulässig. Anhand der Darstellung der betroffenen Fläche sind diese Maßnahmen in ihrem Umfang ersichtlich. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.

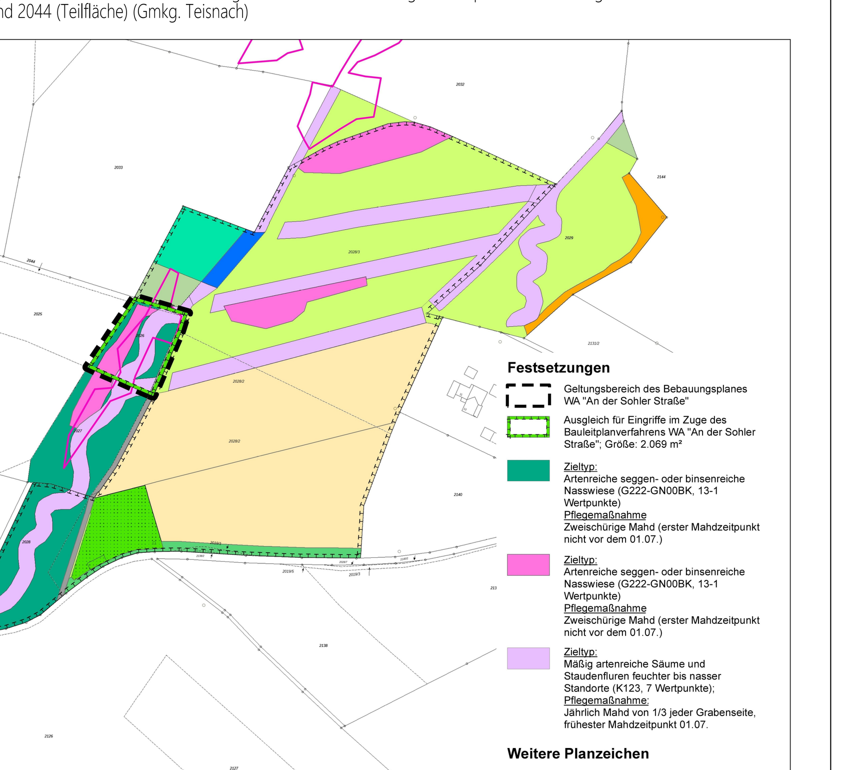
IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ - HYDRAULISCHE UNTERSUCHUNG



V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Der Ausgleich der vorhabensbezogenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird über das Ökokonto der Gemeinde Teisnach (Ökokontofläche östlich Arnetsried) erbracht. Das Ökokonto liegt im gleichen Naturraum wie der Vorhabensbereich. Es werden folgende Flurnummern zur Abbuchung für den vorhabensbedingten Kompensationsbedarf genutzt: Flurnr. 2026 und 2044 (Teilfläche) (Gmkg. Teisnach)



BEPFLANZUNG

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind lt. Planzeichen großkronige und kleinkronige Bäume und heimische Sträucher zu pflanzen.

Je Parzelle ist ein großkroniger und ein kleinkroniger Einzelbaum, je nachfolgender Pflanzenliste, zu pflanzen.

GRÜNFLÄCHEN

F1 — Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (BNT G212)

Die Fläche wird als mäßig extensiv genutzte artenreiche Wiese ausgebildet. Auf der Fläche wird eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut, Herkunftsregion 19, Grundmischung) vorgenommen. Die Fläche ist durch eine zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr zu pflegen. (Erster Schnitt nicht vor dem 15.06.) Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

In den ersten 5 Jahren nach Ansaat ist die Fläche zunächst je nach Aufwuchs so oft wie möglich zu mähen und das Mähgut zu entfernen (Schröpfschnitt) und auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz zu verzichten. Erst dann ist auf die zweischürige Mahd nach dem 15.06. zu reduzieren.

F2 — Die Grünfläche ist als Park- und Grünanlage (P11) anzulegen und zu pflegen.

PFLANZENLISTE

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Qualität: Hochstamm per Definition Stammlänge bis Kronenansatz mind. 1,60 m Baumschulqualität 3xv, StU 12-14 cm, mit Ballen. Die Stämme siind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Bastmatten sind unzulässig.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten, Laubbäume 2. Ordnung:

Qualität: Hochstamm per Definition Stammlänge bis Kronenansatz mind. 1,60 m Baumschulqualität 3xv, StU 12-14 cm, mit Ballen. Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Bastmatten sind unzulässig.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpius betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern

Reihenabstand 1,50 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Pflanzung der Sträucher in Gruppen Heister einzeln eingestreut; Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 15% Flächenanteil

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: Mindestpflanzgröße verpflanzt 60-100 cm, mind. 3 Triebe ca. 85% Flächenanteil

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

Eine Bepflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Thujen, Zypressen und Edeltannen sind nicht zulässig.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Die Details zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zu den jeweiligen Bauanträgen zu konkretisieren.

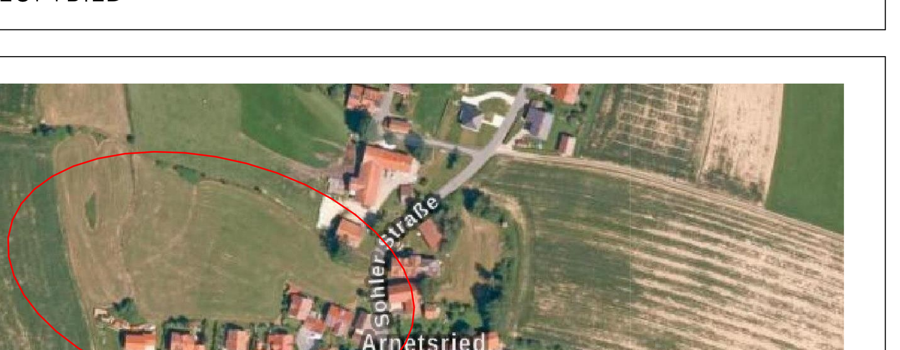
AUßENBELEUCHTUNG

In Anlehnung an Art. 11a BayNatschG und Art. 9 BayImSchG, zum Schutz der Insektenfauna, künstliche Außenbeleuchtung nur:

1. im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
2. wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer,
3. in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden,
4. keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern,
5. abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) verwenden,
6. Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin,
7. mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung,
8. mit Richtcharakteristik, sogenannte "Fuii-Cut-Off"-Lampen verwenden

Für die öffentliche Beleuchtung z.B. Straßenlampen werden diese Kriterien festgesetzt.

VI. LUFTBILD



N

MASSSTAB

1 : 500

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter. Stand Vermessung von 2021.
Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Höhenschichtenlinien nachrichtlich übernommen vom Bayern Atlas.

Untergrund:
Aussagen und Rückverschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtliche übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

13.03.2025

Ingenieurkontor BLWS
Gesellschaft für Bauwesen
mbh & Co. KG

Ladestraße 8, 94249 Bodenmais
Tel.: 09924/943495-0
Fax: 09924/943495-99

E-Mail: info@ingenieurkontor.de

Bebauungs- und Grünordnungsplan

WA "AN DER SOHLER STRAßE"
MARKT TEISNACH
ORTSTEIL ARNETSRIED
LANDKREIS REGEN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Markt Teisnach hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis ....öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Teisnach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Teisnach, den

(Siegel)

....
1. Bürgermeister, Daniel Graßl

7. Das Landratsamt Regen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .... AZ .... gemäß § 6 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Teisnach, den ....

(Siegel)

....
1. Bürgermeister, Daniel Graßl

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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..

Teisnach, den ....

(Siegel)

....
1. Bürgermeister, Daniel Graßl