



I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

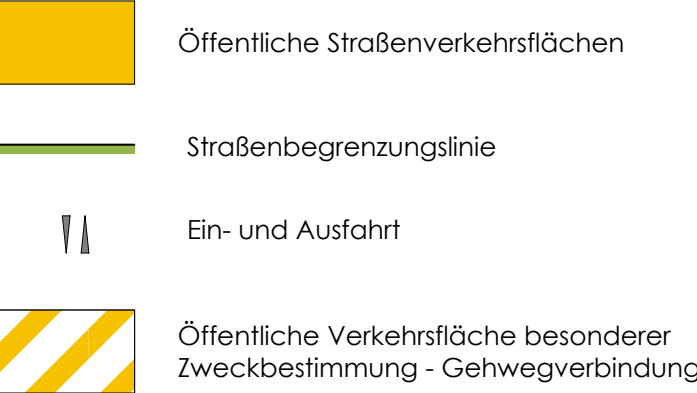
1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO



2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und 23 BauNVO



3. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



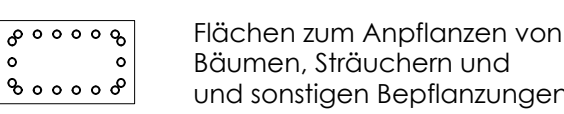
Gas- und Stromleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



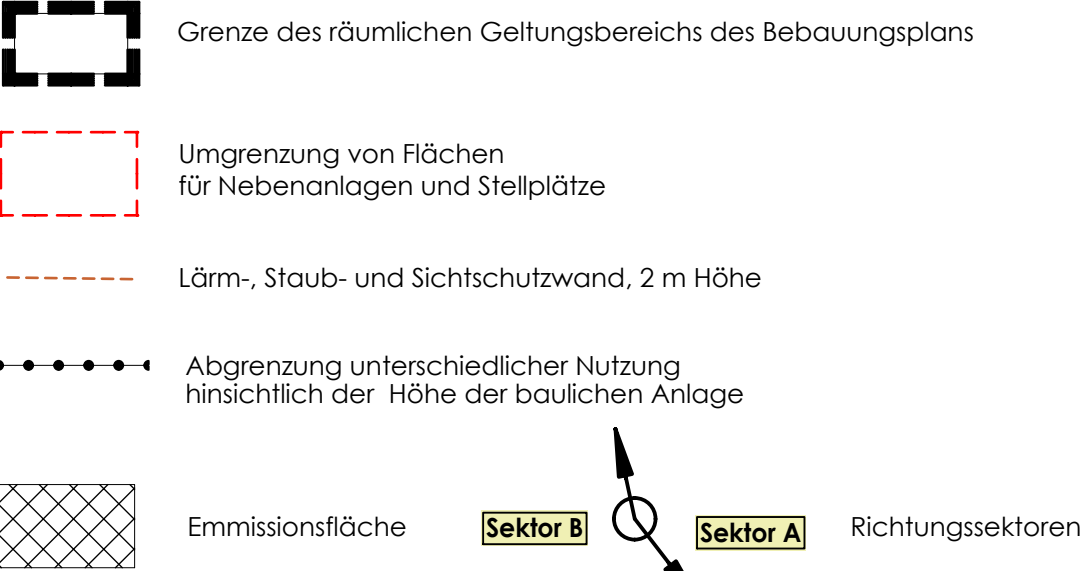
5. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



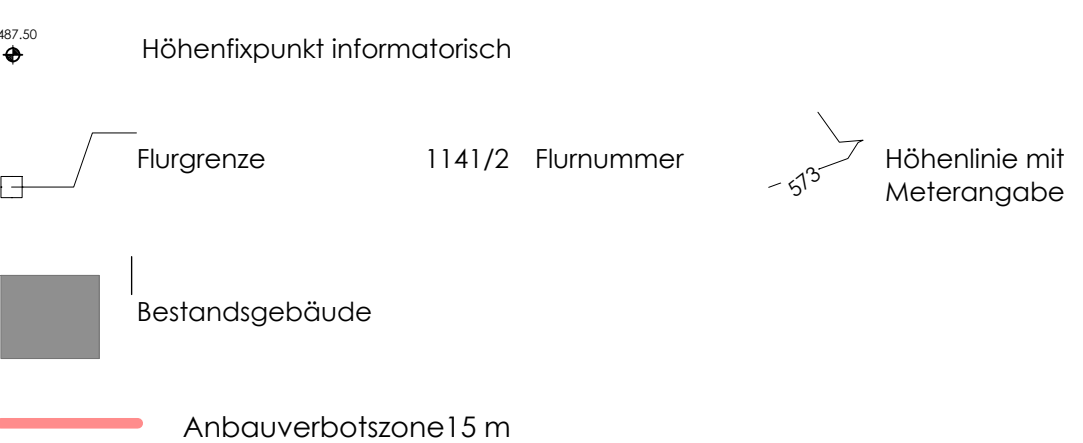
6. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege
§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB



6. Sonstige Planzeichen



II. HINWEIS DURCH PLANZEICHEN



IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

E1 Eingrünung:

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2-reihige, durchgehende Hecke zu pflanzen. Pro 10 m laufende Hecke ist darüber hinaus je ein Baum innerhalb der Fläche zu pflanzen, wobei mathematisch zu runden ist. Es dürfen ausschließlich die in den folgenden Pflanzlisten für Bäume und Sträucher aufgeführten Arten verwendet werden. In der Hecke müssen alle der in der folgenden Pflanzliste „Sträucher“ aufgeführten Arten gepflanzt werden. Die in den Pflanzlisten aufgeführten Pflanzqualitäten sind zu beachten. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig. Die Hecke ist freiwachsend zu gestalten. Formschnitt ist unzulässig. Bei Ansaaten und Pflanzungen im Gewerbegebiet ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden, das einen Kräuteranteil von mindestens 25 % aufweist. Verwendung ausschließlich Gebiets eigener Gehölze - Vorkommensgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Bäume:
Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-200
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyracantha - Wildbirne
Salix caprea - Kätzchen-Weide / Salweide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Sträucher:
Pflanzqualität: Strauch verpflanzt, mindestens 5 Triebe, Höhe 100-125
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Heckenrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Anwuchsphase sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

E2 Eingrünung:

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende Hecke zu pflanzen. Es dürfen ausschließlich die in der folgenden Pflanzliste aufgeführten Arten verwendet werden. In der Hecke müssen alle der in der folgenden Pflanzliste aufgeführten Arten gepflanzt werden. Ein Formschnitt im zulässigen Zeitraum 1.10. bis 28.02. ist zulässig.

Feldahorn
Hainbuche
Heckenkirsche
Weißdorn
Rothbuche
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Gold-Johannisbeere
Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Crataegus coccinea
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Ribes aureum

Die Lärm-, Staub und Sichtschutzwand ist zu begrünen. Verwendung auch von nicht heimischen Arten zulässig: Clematis vitalba - Waldrebe Hedera helix - Efeu Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein

Einzelbäume gem. GALK-Liste:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20
Acer campestre 'Eclair', Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare', Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmutz', Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata', Pyramiden-Hainbuche
Malus tschonoskii, Wollapfel, Scharlach-Äpfel, Pillar Appel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt', Traubenkirsche
Prunus x schmitzii, Zierkirsche
Quercus robur 'Fastigiata Koster', Schmale Pyramidenkieche
Quercus robur 'Fastigiata', Stieläuleneiche, Pyramidenkieche
Sorbus aria 'Magnifica', Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers', Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata', Thüringische Säulen - Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho', Amerikanische Stadtlinde

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691: 2006-12 - "Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

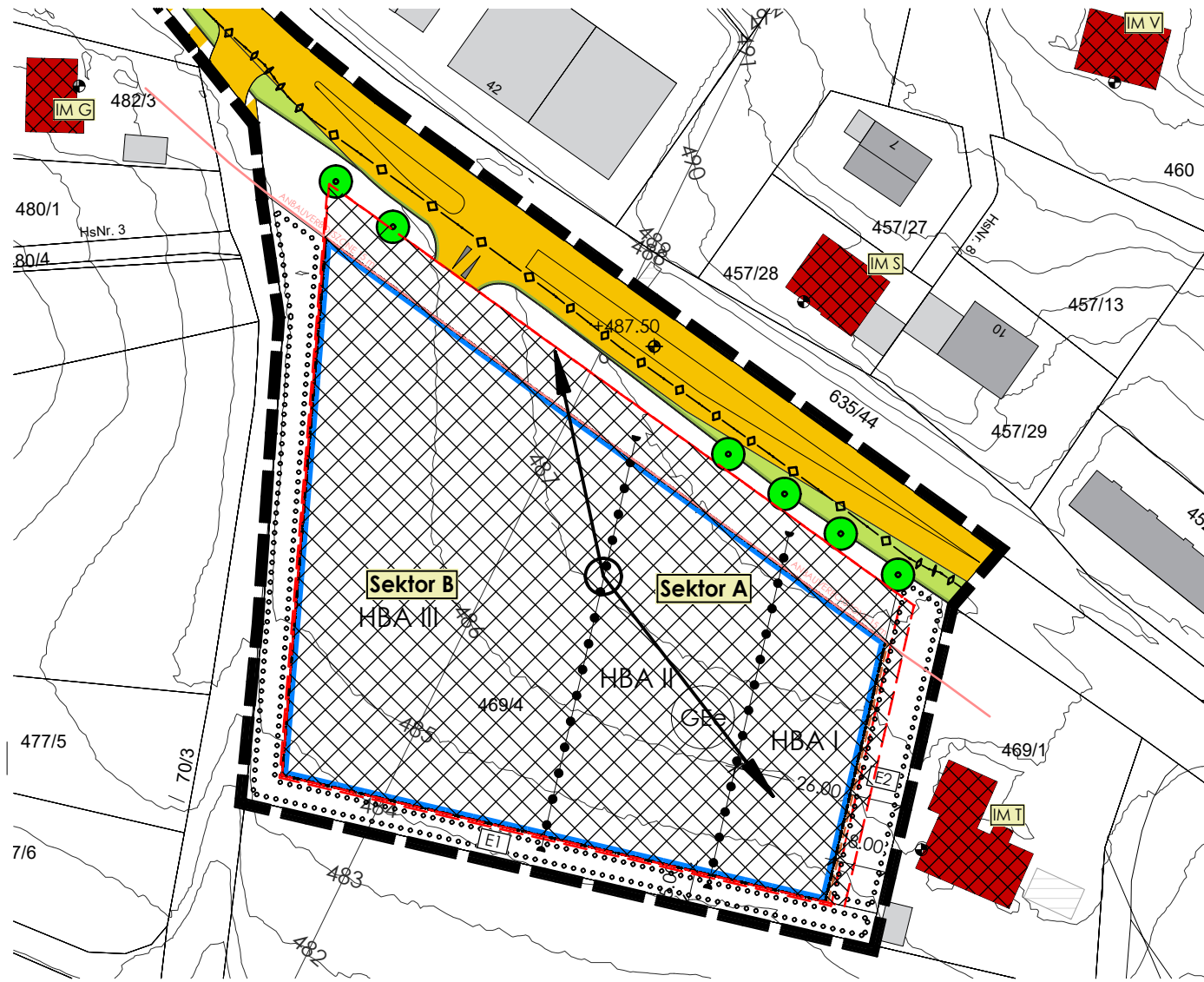
Zulässig Emissionskontingente L _{eq} [dB(A)/m²]		Richtung		Sektor A		Sektor B	
Teilfläche	Emissions-bezugsfläche [m²]	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Teilfläche GGe DB 2	= 6.333	64	49	68	49		

Dabei gilt:
Bezugspunkt Richtungsektoren:
x: 792479,5 y: 5438265,5 (UTM-32, nördliche Hemisphäre)

Sektor	Anfang	Ende
A	349°	145°
B	145°	349°

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume i.S.d. DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ bewertete Gesamtausschalldämm-Maße aufweisen, die nach der DIN 4109-1:2018 zu bemessen sind. Die Anforderungen sind nach der DIN 4109-1:2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:

$$R_{\text{sum}} \text{ mit } L_{\text{A}} = K_{\text{sum}} + \text{maßgeblicher Außenlärmpegel } L_{\text{A}} = 69 \text{ dB(A)} + 10 \text{ dB für Außenlärmpegel in Wohnungen, Überwachungsräumen, Betriebsdienstleistungen, Unterwärtsräumen und Ähnliches} + 15 \text{ dB für Bioräume und Ähnliches}$$

Ausnahmen können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel geringer ist als vorstehend festgesetzt.

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt folgendermaßen:

1. Oberflächenentwässerung
Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser muss auf dem Grundstück versickern oder über den neu zu errichtenden Kanal abgeleitet werden.

2. Schmutzwasserentsorgung
Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal in die gemeindlichen Kanalisation abzuleiten.

VII. TEXTLICHER HINWEIS ZUM AUSGLEICH

Der Ausgleich erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf der Fläche, die im nachfolgenden Plan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt ist. Dieser Plan dient ausschließlich Informationszwecken und enthält keine Festsetzungen. Gesichert werden die Ausgleichsmaßnahmen nach dem städtebaulichen Vertrag durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast.

Der Eintrag der Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster (ÖFK) erfolgt gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG durch die Gemeinde Teisnach.

3.840 m² Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Brandwiese Deckblatt 8 im Wert von 19.200 Wertpunkten

Herstellungsmoßnahme:
Das Grünland ist 5 Jahre auszuhagern,mindestens 3 x Mahd / Jahr ohne Schnitzeitpunkt, Mähgut entfernen, keine Düngung, kein Mulchen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Pflege ab dem 6. Jahr:
Das Grünland ist 2 mal jährlich als Heuwiese zu bewirtschaften, 1. Schnitt ab 15.06., das Mähgut ist zur Trocknung einige Tage auf der Wiese zu belassen und anschließend zu entfernen, keine Düngung, kein Pflanzenschutz, kein Mulchen
Auf 10 % der Fläche sind bei jeder Mahd 2 m breite Allgrasstreifen an wechselnden Standorten stehen zu lassen.



VIII. HINWEISE DURCH TEXT

Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken:
2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:
4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBG verwiesen.

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

Aushubarbeiten

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zuutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Verlagung

Glasflächen sind vogelschlächser auszuführen.

Textliche Hinweise zum Immissionsschutz:

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie die „Jaukste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrserduschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

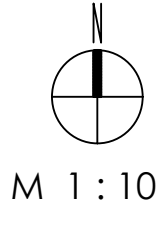
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Textliche Hinweise zu DIN-Normen

In den Festsetzungen genannten DIN-Normen werden vom Markt Teisnach, Prälat-Mayer-Platz 5, 94244 Teisnach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten

Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans
„Brandwiese“
durch Deckblatt Nr. 8

Markt Teisnach
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern



VERFAHRENSMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2025 ortsblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Zu dem Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.04.2025 bis 30.05.2025 beteiligt.

3. Frühzeitige Öffentliche Auslegung
Der Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.04.2025 bis 30.05.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung der Behörden
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. Öffentliche Auslegung
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. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Teisnach, Daniel Groß, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
Teisnach, Daniel Groß, Erster Bürgermeister
8. Inoffizielles
Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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, Daniel Groß, Erster Bürgermeister

Landschaftsarchitektin Emanuel-Schikneder-Str. 19
Dorothea Haas 94234 Viechtach
Dipl.-Ing., + Dipl. Geol. 09942-904097
BA BOLLWEIN ARCHITEKTEN
Stadtplatz 9 | 94209 Regen
Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0
bollwein-architekten.de

Festsetzungsplan GGe „Brandwiese“ durch Deckblatt Nr. 8
Geltungsbereich: 1 ha
Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 469/4, 70/3 TF, 70/6, 639 TF, 639/38 TF, 457/5 TF, 482/4 TF 482/7 TF Gemarkung Teisnach

Ausgleichsfläche (hinweislich)
Geltungsbereich: 3.840 m²
Betroffene Grundstücke: Fl. 494 TF Gemarkung Teisnach

Entwurfsverfasser:
Votenwurf: 10.04.2025
Entwurf: 12.02.2024
Satzung: