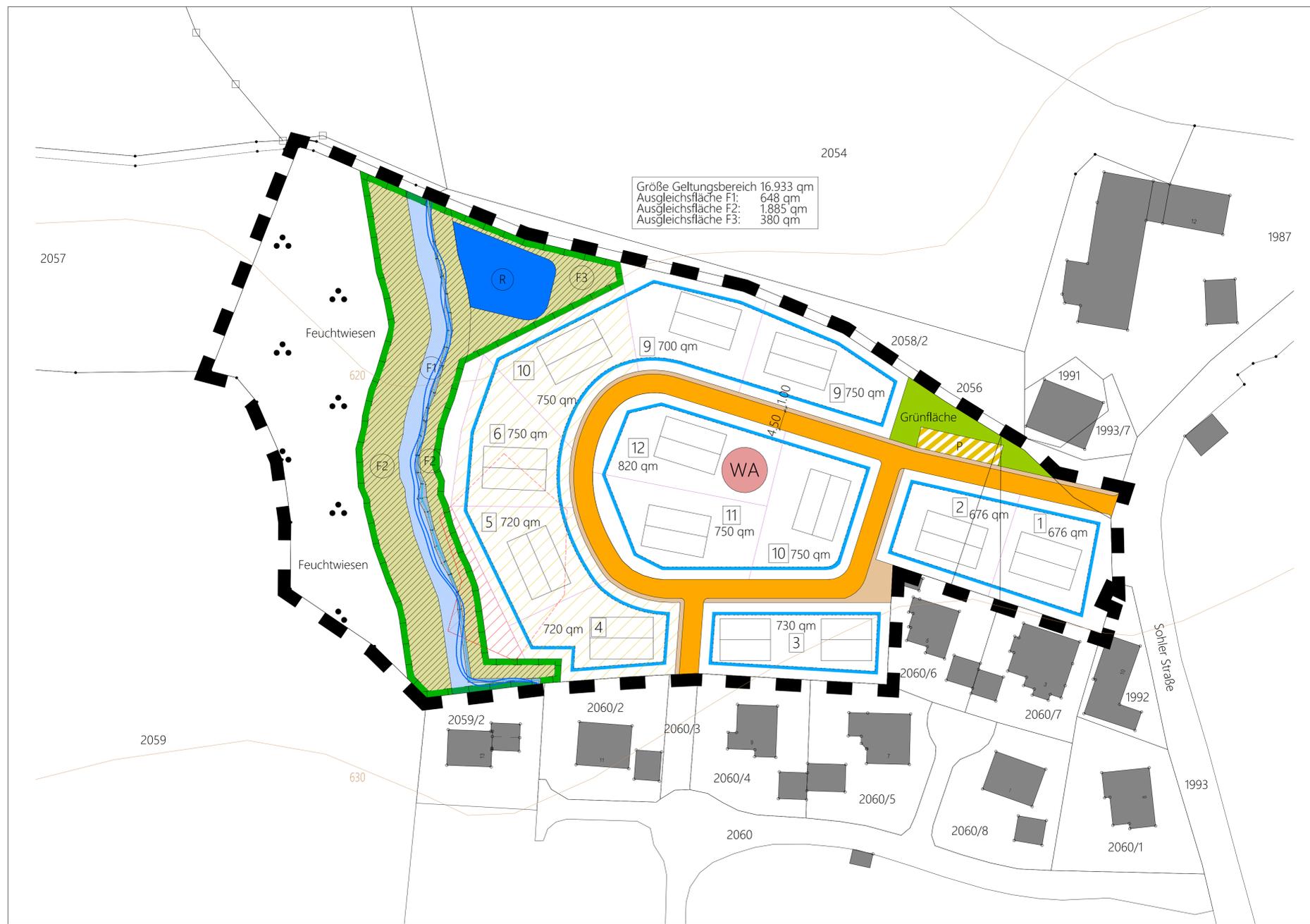


I. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "AN DER SOHLER STRASSE"

1:500



Größe Geltungsbereich 16.933 qm  
 Ausgleichsfläche F1: 648 qm  
 Ausgleichsfläche F2: 1.885 qm  
 Ausgleichsfläche F3: 380 qm

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
 Baugrenze Gebäude
- 2. VERKEHRSLINIEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Öffentliche Verkehrsfläche, Breite 4,50 m  
 Öffentliche Verkehrsfläche (Schotterfläche), Breite 1,00 m  
 Öffentliche Parkfläche
- 3. GRÜNFLÄCHEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Grünfläche  
 Schutzstreifen Bach Tiefe 5,00-10,00 m  
 Grünfläche um Regenrückhaltebecken
- 4. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
 Gewässer, hier namenloser Bach  
 Bereich renaturierter namenloser Bach mit Kiesbett  
 Regenrückhaltebecken
- 5. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB (Innenkarte)
- 6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**  
 Bestehende Bebauung  
 Geländeauffüllungen im Anschluss an Bach spt. Punkt 16. Festsetzungen zur Geländeanpassung der Erschließungsplanung  
 Gebäude vorgeschlagen mit vorgeschlagener Firstrichtung  
 Kartiertes Biotop  
 Höhenlinien  
 Vorgeschlagene Parzellengrenze  
 Parzellennummer  
 Vorgeschlagene Parzellengröße  
 Flurstücksnummer

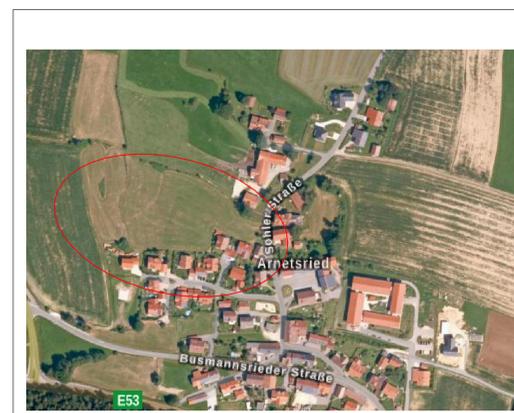
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 4 BauNVO)  
 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 geplante Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
- 3. BAUWEISE**  
 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser, Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) sind unzulässig.
- 4. BAULICHE GESTALTUNG**  
 Dachform: Sattel-, Flach-, Waln-, 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 Bestands Gelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungspanten zu vermeiden. Geländeböschungen sind mit einer Neigung von max. Höhenlänge 1:2 sind zugelassen. Zu den Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 1,00 m keine Geländeänderungen 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 wasserdruchtägliches Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgegrenzt werden.
- 8. PRIVATE FREIFLÄCHEN**  
 Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen 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 § 4 Abs. 2 Satz 11. 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. EINERIEDUNGEN**  
 Zulässig sind Latenzäune aus Holz oder einfache Metalläune 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 m Fassungsvermögen vorzusehen. (Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugebietes)  
 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 Wasserrechtverfahren ist nach durchzuführen.
- 15. GELÄNDEANPASSUNGEN IN DER ERSCHLIEßUNGSPLANUNG**  
 In der Phase der Erschließung eines Teilbereichs des Geltungsbereichs sind Aufschüttungen bis max. 1,00 m zum Umland zulässig. Anhand der Darstellung der betroffenen Fläche sind diese Maßnahmen in ihrem Umfang ersichtlich. Dabei sind scharfe Böschungspanten zu vermeiden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- BEPLANZUNG, MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH**  
 Zur Durchgrünung des Plangebietes sind lt. Planzeichen großkronige und klein-kronige Bäume und heimische Sträucher zu pflanzen. Diese Durchgrünung wird als Fläche dargestellt.  
 Je Parzelle ist ein großkroniger und ein klein-kroniger Einzelbaum, je nachfolgender Pflanzenliste, zu pflanzen.
- AUSGLEICHSFLÄCHE F1**  
 Der innerhalb des Geltungsbereichs befindliche namenlose Bach wird renaturiert. Der Bachlauf wird mündend ausgeführt, die Sohle wird aus durch in der Umgebung vorkommenden Sohlklotz hergestellt. Zur Wohnbebauung wird ein Schutzstreifen von mind. 5 m ausgebildet, für die Dynamisierung und zur Steigerung der Strukturvielfalt werden Störsteine im Bachlauf eingebaut. Diese Lenken den Wasserabfluss um, sie dürfen jedoch zu keinem Aufstau führen und die Durchgängigkeit der Sohle muss gewährleistet bleiben.  
 Die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie dem WWL Deggendorf festgelegt. Zudem werden durch festgesetzte Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken ausgleichende Maßnahmen umgesetzt.
- AUSGLEICHSFLÄCHE F2 / F3 EXTENSIVES GRÜNLAND**  
 Die Fläche wird als extensive Wiese ausgebildet. Die Begrünung erfolgt unter Verwendung einer Grünlandsaat ( autochthones Saatgut, Heukunftsregion 19. Grundmischung ) bzw. lokal gewonnenen Mahgut. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung ist nicht erlaubt. 1 - 2 schürige Mahd erst nach 1. Juli.
- PELANZENLISTE**  
 Die Begrünung ist mit standorthemischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.  
 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume  
 Qualität: Hochstamm per Definition Stammhöhe bis Kronenansatz mind. 1,60 m  
 Baumstammquerschnitt ziv. StU 12-14 cm, mit Ballen. Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Bastmatten sind unzulässig.  
 Acer platanoides Spitz-Ahorn  
 Betula pendula Hänge-Birke  
 Prunus avium Vogel-Kirsche  
 Quercus robur Stieleiche  
 Tilia cordata Winter-Linde  
 Auswahlliste zu verwendender klein-kroniger Einzelbäume  
 Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten, Laubbäume 2. Ordnung  
 Qualität: Hochstamm per Definition Stammhöhe bis Kronenansatz mind. 1,60 m  
 Baumstammquerschnitt ziv. StU 12-14 cm, mit Ballen. Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Bastmatten sind unzulässig.  
 Acer campestre Feld-Ahorn  
 Carpinus 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 eingestuft; Heister: Mindestpflanzgröße ziv. o.B./m.B., 150-200 cm, ca. 15% Flächenanteil  
 Acer campestre Feld-Ahorn  
 Cornus mas Kornelkirsche  
 Cotinus cogonioides Hartriegel  
 Corylus avellana Haselnuss  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
 Rosa canina Hundrose  
 Sträucher: Mindestpflanzgröße verpflanz 60-100 cm, mind. 3 Triebe ca. 85% Flächenanteil  
 Cornus mas Kornelkirsche  
 Comus sanguinea Hartriegel  
 Corylus avellana Haselnuss  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
 Rosa canina Hundrose  
 Eine Bepflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Thuja, Zypressen und Eddelfarn sind nicht zulässig.
- FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**  
 Die Details zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes zu den jeweiligen Bauanträgen zu konkretisieren.
- AUßERENBELEUCHTUNG**  
 In Anlehnung an Art. 11a BayNatschG und Art. 9 BaymSchG, zum Schutz der Insektenfauna, künstliche Außenbeleuchtung nur:  
 1. im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtschaltung, Bewegungssensor, Schallhorn  
 2. wo es sicherheitstechnisch notwendig ist; gefährliche Stellen wie Treppentritten, aber nicht auf Hauswand oder Mauer.  
 3. in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streulicht vermeiden  
 4. keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern.  
 5. abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäuse (unter 60°C) verwenden.  
 6. Lampen mit geringem UV-Anteil LED warm white unter 3.000 Kelvin.  
 7. mit niedriger Lichtpunktgröße zur Verminderung der Fernwirkung.  
 8. mit Richtcharakteristik, sogenannte "Fisic-Out-Off"-Lampen verwenden  
 Für die öffentliche Beleuchtung z.B. Straßenlampen werden diese Kriterien festgesetzt.

LUFTBILD



**Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
 WA "AN DER SOHLER STRASSE"  
 ORTSTEIL ARNETSRIED  
 LANDKREIS REGEN  
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

**Verfahrensvermerk Bebauungsplan**

- Der Markt Teisnach hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Ausfertigung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
- 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.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Teisnach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Planunterlagen:  
 Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter, Stand Vermessung von 2021.  
 Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.  
 Hörschichtenlinien nachträglich übernommen vom Bayern Atlas.  
 Untergrund:  
 Aussagen und Rückverhältnisse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können wieder aus den amtlichen Karten nach aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:  
 Für nachrichtliche übernommene Planungen und Gebietsbezeichnungen 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.

Teisnach, den ..... (Siegel)  
 1. Bürgermeister, Daniel Gräßl  
 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 Gräßl

08.11.2022  
 Ingenieurkontor BWS  
 Gesellschaft für Bauwesen  
 mbH & Co. KG  
 Ladestraße 8, 94209 Bodenmais  
 Tel. 09924/943495-0  
 Fax 09924/943495-99  
 E-Mail: info@ingenieurkontor.de  
 Teisnach, den ..... (Siegel)  
 1. Bürgermeister, Daniel Gräßl