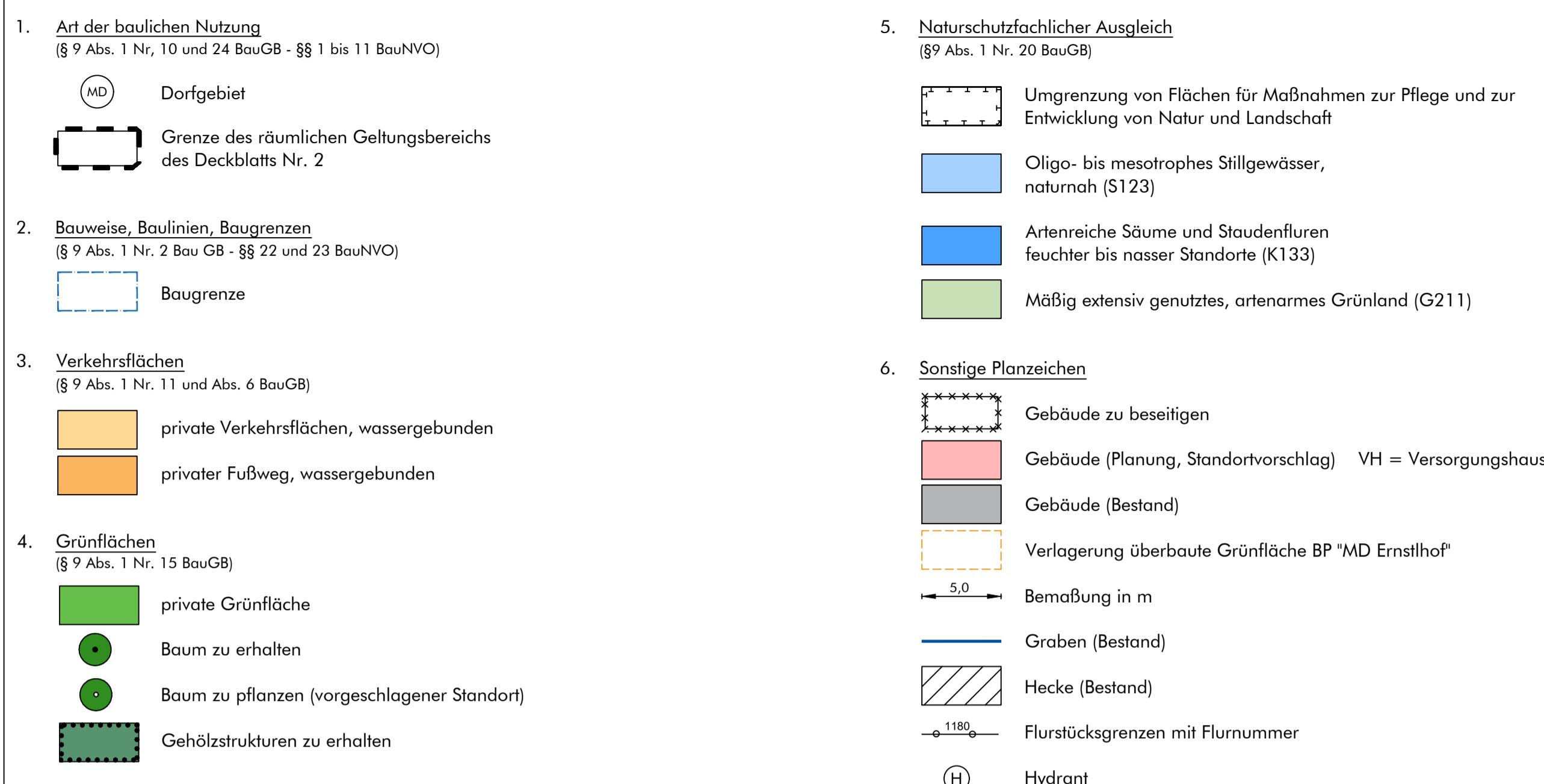


I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MD ERNSTLHOF" DECKBLATT NR. 2 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
Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§19 BauNVO): 0,4

Wandhöhe
Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Zulässige Wandhöhe bergseitig (WH): max. 4,0

Bauweise
Für das Baugebiet gilt offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO.

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 08.07.2025 sind einzuhalten. Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe maßgebend.

2. Bauliche Gestaltung
Dachform, -neigung, -deckung
Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit Dachbegrünung zulässig. Dies gilt für die Bungalows wie auch für das Versorgungshaus. Für Überdachungen im Bereich von Eingängen, Terrassen, etc. sind Flachdächer (bis max. 5°) mit und ohne Begrünung zulässig.

Baukörper
Je Baufenster ist ein Bungalow mit einer Grundfläche von max. 80 m² innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Alternativ sind je Baufenster zwei Bungalows mit je max. 50 m² Grundfläche zulässig. Für das Versorgungshaus VH ist eine max. Grundfläche von 15 m² zulässig.

3. Stellplätze
Notwendige Stellplätze werden im bestehenden Hof bereitgestellt.

4. Einfriedungen
Einfriedungen sind mit senkrecht gelattetem Holzzaun (naturbelassen) oder Maschendrahtzaun in Verbindung mit begleitender Bepflanzung, jeweils ohne Sockel mit einer max. Höhe von 1 m auszubilden. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen
Das bestehende Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Angleichungen an das bestehende Gelände bis max. 2 m sind mit Stützmauern bzw. Böschungen zulässig. Stützmauern dürfen max. 1,5 m hoch sein. Auffüllungen sind bis max. 1,5 m zulässig. Böschungen sind bis max. 1:2 auszuführen.

6. Abwasserbeseitigung
Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

7. Niederschlagswasserbehandlung
Das anfallende Niederschlagswasser wird dem dem Teich (Himmelsteich) zugeführt. Der Überlauf wird dem Graben (Vorfluter) zugeleitet welcher wiederum in den Flinsbach mündet. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

8. Grünordnung

8.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung des Bauvorhabens fertigzustellen. Auffüllungen sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzauswahl siehe Pflanzenliste). Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung.

Pflanzenqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, 100-150 cm

8.2 Zu verwendende Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bäume:
Acer platanoides Spitz-Ahorn Sorbus aucuparia Eberesche
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Tilia cordata Winter-Linde
Betula pendula Sondabirke Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus robur Stiel-Eiche

8.3 Obsbaumarten lokaler und robuster Sorten

Sträucher:
Cornus mas Kornelkirsche Ligustrum vulgare Liguster
Cornus sanguinea Hartriegel Prunus spinosa Schlehe
Corylus avellana Hasel Rosa canina Hunds-Rose
Erythronium europaeum Pfaffenhütchen Sambucus nigra Schw. Holunder
Lonicera xylosteum Heckenkirsche Viburnum lantana Woll. Schneeball

8.4 Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Norden und Westen Osten des Planungsgebietes sind dauerhaft zu erhalten und bei Auslichtung zu ersetzen. Zwischen den Bungalows ist ein standortgerechter Baum gem. Pflanzliste (Punkt 1.9.2) zu pflanzen. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten. Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen bzw. weiterhin zu erhalten.

8.5 Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der nach § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich wird in Form eines naturnahen Stillgewässers (BNT S123) und eines artenreichen Saumes und Staudenflur (BNT K133) auf einer Fläche von insgesamt 436 m² auf Flurnr. 1183 (TF) und 1180 (TF), Gemeinde Teisnach, erbracht. Die Eingriffsberechnung ist im Umweltbericht unter Punkt 4.5 detailliert aufgeführt und erläutert.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Entwicklungsziel: Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, naturnah (S123)
Bei der Entwicklung des Stillgewässers ist auf eine Mindesttiefe von 80 cm sowie auf flache Uferzonen zu achten. Der Uferbereich am Rande sowie die Böschung sind von Neophyten freizuhalten. Sonderstrukturen in Form von Steinblöcken und Totholz sind einzubringen.

Entwicklungsziel: Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K133)
Die Fläche ist mit Regiosatut Ufermixisung des Ursprungsgebiet 19 (Bayerischer Wald) anzusetzen. Danach ist die Fläche einmal im Jahr im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu mähen. Dabei sind immer mosaikartig 50% des Bestandes stehen zu lassen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

8.6 Pflanzungen im Leitungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon usw.) erfolgen unterirdisch. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel.

Für das Baugebiet gilt offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO.
Für das Baugebiet gilt offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO.

8.7 Maßnahmen zum Artenschutz
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftlich geschützter Vogel- und Fledermausarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Vogelbrutzeit: 1.03. bis 30.09.) gem. §39 BNatSchG zu entfernen. Für den Abbruch vorgesehene Gebäude sind auf Gebäudeübrer zu untersuchen.

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom sowie die Begründung (Geheft v.) sind Bestandteil der Satzung.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:5.000



III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bauliche Gestaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist Art. 8 BayBO zu beachten.

2. Grenzstände

Die Grenzstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern
sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

3. Denkmalschutz

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Baurbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

4. Baumaterialien

Nach Möglichkeit sollten ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum).

5. 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.

6. Altlasten

Sollen während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

7. Schutz der heimischen Insekten

Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (z.B. Natrundampf-Lampen, warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.

8. Starkniederschläge und Oberflächenwasser

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächennahem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sog. Sturzfluten gegeben ist, wird empfohlen. Dabei ist auch das außen stehende Wasser zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind hier eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden durchzuführen.

9. Insektenfreundliche Beleuchtung

Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.

Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers.

Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachhälfte möglich ist (z.B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).

Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgrüner Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-weiße LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Hologen-Metalldampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.

Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.

Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.

Beleuchtung in Verbindung mit größeren Glasflächen ist wegen der sehr hohen Gefahr des Vogelangfluges sehr kritisch zu prüfen.



Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000. Stand Vermessung von 1980. Nach Angabe des Vermessungsmannes nicht zur genauen Maßnahmen geprägt.

Die freiwillige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die freiwillige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zur 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 beteiligt.

Die Gemeinde Teisnach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Teisnach, den
Daniel Graßl, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Teisnach, den
Daniel Graßl, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am Gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Teisnach, den
Daniel Graßl, 1. Bürgermeister



Innstraße 77, 84513 Töging am Inn
Tel.: 08631 3028450
Email: info@landschafttraum.de

Bearbeitung: Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin; Laura Eberl, B. Sc. Geographie