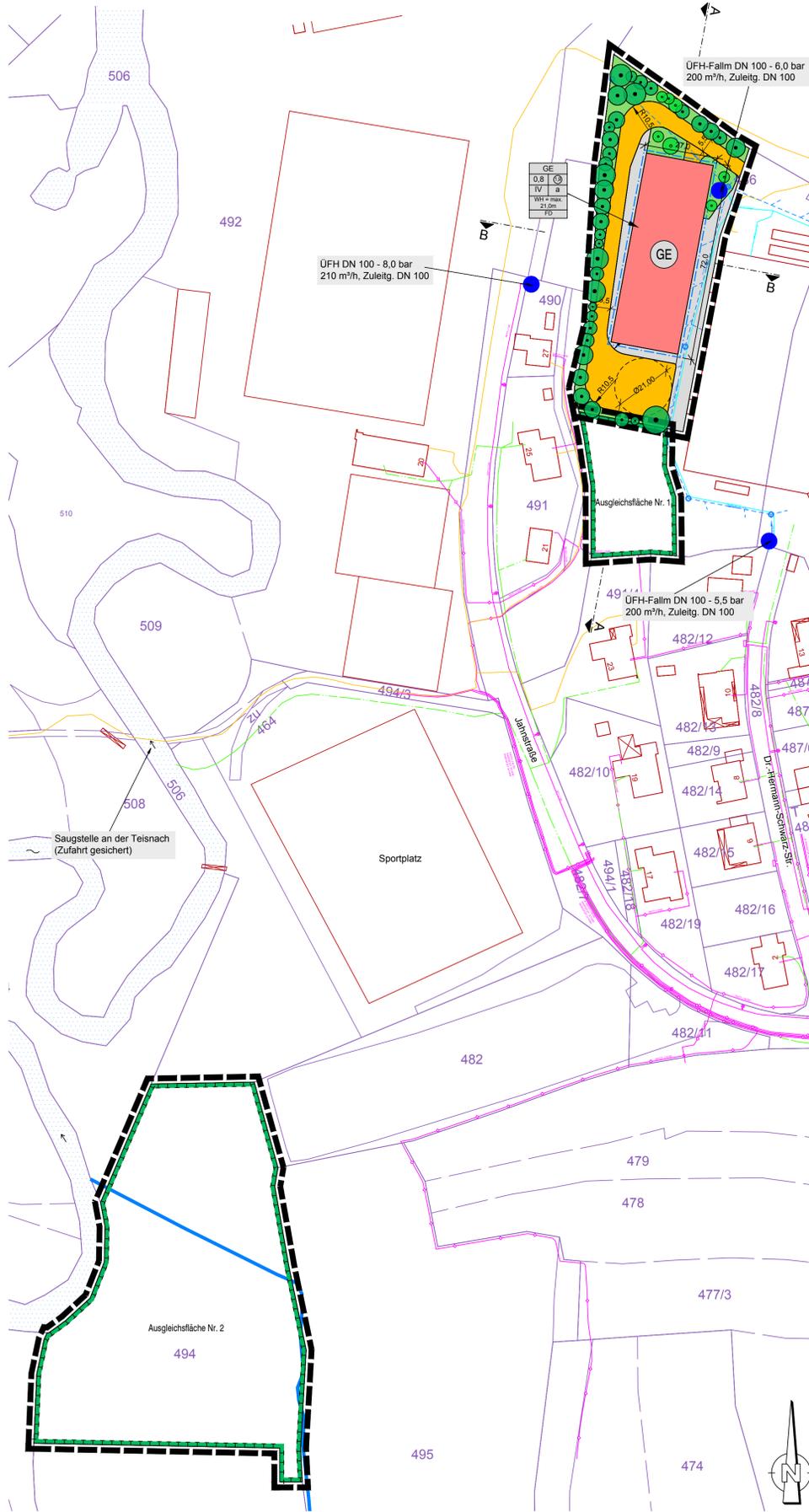


7. Änderung Bebauungsplan
"Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz" mit Ausgleichsflächen

M 1:1.000



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **GE** Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. IV maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
2.2. GRZ Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
2.3. GFZ Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
2.4. WH maximal zulässige Wandhöhe (WH)

Erläuterung zur Nutzungsschablone:
Schema der Nutzungsschablone: Füllschema Beispiel

Art der baulichen Nutzung	GE
GRZ	0,8
GFZ	0,8
Anzahl der Vollgeschosse	IV
max. zulässige Wandhöhe (WH)	21,0m
Dachformen	FD

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.2 Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Straßenverkehrsfläche

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Ausgleichsflächen: Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nähere Beschreibung siehe Maßnahmenplan)

5.2 Grünflächen

5.3 Baumerhaltung

5.4 Baumpflanzung

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

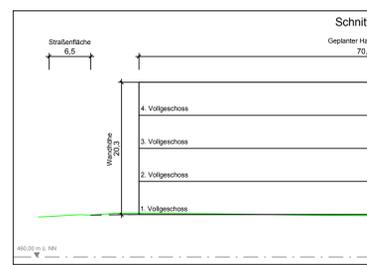
6.2 Räumlicher Geltungsbereich der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- derzeitige Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- vorhandene Stromleitung der Bayerwerk AG (unterirdisch)
- vorhandene Telekommunikation
- vorhandene Gasleitungen
- bestehende Wasserleitung
- bestehende Straßenentwässerung
- bestehende Löschwasserversorgung mit Beschriftung
- Verlauf Teisnach
- geplantes Gebäude (Halle V)
- zu versiegelnde Flächen
- Schnittmarkierung A-A und B-B

Flächenübersicht zum Bebauungsplan

1. Gebäudekörper	1.750 m ²	= 32,2 %
2. Straßenfläche	1.532 m ²	= 28,2 %
3. Grünflächen	1.189 m ²	= 21,9 %
4. versiegelnde Flächen	964 m ²	= 17,7 %
Geltungsbereich gesamt	5.435 m²	= 100,0 %



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO:
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Abweichende Bauweise:
Als abweichende Bauweise (a) wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen auch mehr als 50,0m betragen darf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO).

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.
Innerhalb der Baugrenzen dürfen Gebäude mit ihren Nebenanlagen (z.B. Garagen), unter Einhaltung der Nutzungsschablone, errichtet werden.
Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen (z.B. Aufstell- und Aufstellplätze, Einfriedungen etc.) sind auch außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig. Auch sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen öffentlicher Versorgungsunternehmen nach § 14 BauNVO zulässig.

4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstände nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten.

5. GEBÄUDEGESTALTUNG

5.1 Gebäudehöhen
Bauhöhe: Die Wandhöhe ist definiert als die Höhe von der Oberkante der Dachendeckung bis zur Oberfläche des geplanten Geländes. Die Wandhöhe im Bereich des GE darf max. 21,00m betragen.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Auf Flachdächern ist eine zusätzliche Unterkonstruktion mit Sonnenausrichtung erlaubt.

5.2 Dachform, Dachgauben, Dachdeckungen und Dachneigung
Zulässig: Flachdach mit umlaufender, horizontaler Attika.
Dachgauben
Sind nicht zulässig.

5.3 Dachdeckungen
Zulässig sind:
- Kiespressdach mit heller Kiesschüttung, Blümenendeckung;
- Blechdach mit heller Farbgebung;
Nicht zulässig sind:
- Glanz- / reflektierende Dachendeckungsmaterialien
- Kupferblechdeckungen aufgrund der wasserwirtschaftlichen Problematik durch Lösung von Ionen und der damit verbundenen Kontamination von Niederschlagswasser.

6. FLÄCHENBEFESTIGUNG / FLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Versiegelung von nicht überbaubarer Fläche ist grundsätzlich nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Für die Straßenverkehrsfläche ist als Belag Asphalt zu wählen.
Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Hier ist auf eine wasserdurchlässige Ausführung (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasengröße) zu achten.

7. GRÜNRÜNDUNG

7.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge
Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage des § 1a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB.

7.2 Private Grünflächen
7.2.1 Grünordnerische Gestaltung allgemein
Im Geltungsbereich ist vorgesehen, die vorhandenen Gehölzstrukturen, die den derzeitigen Parkplatz einrahmen, zu erhalten. Grünstrukturen, welche durch die Ausweisung nicht erhalten werden können, werden entsprechend ausgeglichen (Ausgleichsflächen 1 und 2 - siehe hierzu den Maßnahmenplan).
Grünstrukturen Baumpflanzungen, die innerhalb des Geltungsbereichs umsetzbar sind, werden entsprechend mit den planlichen Festsetzungen dargestellt (5.3 der planlichen Festsetzungen).

Pflanzenliste für Baum- und Strauchauswahl im Geltungsbereich:
Es ist grundsätzlich erwünscht, mit den unten aufgelisteten Gehölzen einzuzüchten. Alle Pflanzen sollen, wenn möglich, autochthoner Herkunft sein.
Standortgerechte Ziergeholze zu pflanzen ist ausschließlich im gebaudenahen Bereich erlaubt.

Mindestpflanzqualität Bäume: H, 2xv, m.B., 120-150
Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, m.B., 60-100

Bäume erster Ordnung (große Bäume):

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche

Bäume zweiter Ordnung (mittlere Bäume):

Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Bäume dritter Ordnung (kleine Bäume):

Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche (Hinweis: Gespinntmottenbefall möglich)
Salix caprea	-	Salweide (wertvolle Bienenweide)
Acer campestre	-	Feld-Ahorn

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. BAUGELÄNDE
Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen einzubauen.

2. FREILEITUNGEN
Im gesamten Geltungsbereich sind Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie Telefonleitungen unterirdisch zu führen.

3. WASSERWIRTSCHAFT
3.1 Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit Grünstreifen zu versehen.
3.2 Standflächen und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie unterordnete Verkehrsflächen (z.B. Fußwege, Stellflächen) sind in Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Mineralbelandete versickerungsfähig zu gestalten.
3.3 Stand- und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entsorgen (keine Versickerung!).
3.4 Die Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

4. IMMISSIONEN
Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwilligen zu dulden.

5. GRÜNLÄCHEN UND BEPFLANZUNG
Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln:
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Das "Merckblatt über Baumanalysen und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für die elektrische Anlage und Betriebsmittel (VB4-4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Bei Pflanzungen zu Nachbargrundstücken hin sind mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbläusen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen hin verzichtet werden.

6. AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

6.1. Der Ausfall bestehender Bäume und Sträucher, infolge des Hallenbaus, erfolgt extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 486.
6.2. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 494 außerhalb des Geltungsbereichs. Eine genauere Beschreibung ist dem beiliegenden Maßnahmenplan zu entnehmen.
6.3. Es wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen durch Fachkräfte für landschaftspflegeverwandten umzusetzen und entsprechend pflegen zu lassen.
6.4. Es sind die allgemein gültigen Gesetze zum Artenschutz einzuhalten (z.B. Fällungen innerhalb der Vogelzeit vom 01.03. bis 30.09. sind unzulässig).

7. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- PlanZV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- BayBO in der Fassung vom 14.08.2017 (GVBl. I S. 375), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- Bayerisches Straßen- und Wegengesetz (BayStrWG) vom 05.10.1981, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)

Einhelmsche Sträucher:

Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Salix caprea	-	Salweide (wertvolle Bienenweide)
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Engfrühter Weißdorn (keine Zierform)
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa pendulina	-	Alpen-Heckenrose
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Cornus sanguinea	-	Roter Hartiegel
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wilder Schneeball
Euonymus europaeus	-	Gewöhnliches Pfaffenhütchen

7.2.2 Freiflächengestaltungsplan
Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, möglichst im Maßstab 1:2.000, ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.
Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Zugänge und Zufahrten, Feuerwehrezufahrten, Stellplätze, Wasserflächen, Retentionsflächen, Sammelteiche oder Oberflächenwasser und sonstige Bauten darzustellen.

7.2.3 Zu Pflanzungen allgemein
7.2.3.1 Sicherung von Bäumen und Vegetationsflächen
Grundsätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18920 erfolgen.
7.2.3.2 Pflanzgebote
Die Pflanzgebote gelten, soweit im Zustimmungsbereich von Leitungen und Straßen dem nichts entgegensteht.
7.3 Ausgleich
7.3.1 Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan
Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) beläuft sich auf ca. 802 m².
Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird hierfür eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Es handelt sich um folgende Fläche:
Ausgleichsfläche Nr. 2
Fl.-Nr. 494 (Tl.), Gmk Teisnach, Markt Teisnach
Aufgrund der weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen, die im direkten Anschluss an den Geltungsbereich verwickelt werden. Für diese Maßnahmen werden ca. 1.510 m² Fläche zur Verfügung gestellt.
Es handelt sich um folgende externe Ausgleichsfläche:
Ausgleichsfläche Nr. 1
Fl.-Nr. 486 (Tl.), Gmk Teisnach, Markt Teisnach

7.3.2 Meldung der Ausgleichsflächen
Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch den Markt Teisnach an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

7.3.3 Zeitliche Vorgaben
7.3.3.1 Grünordnerische Maßnahmen im privaten Raum
Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, d.h., dass die Herstellung der Grünflächen und sämtliche Pflanzarbeiten im Zuge der Erschließungsplanung umzusetzen sind. Auf den Privatgrundstücken sind Eingrünung und Freiflächengestaltung bis spätestens auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
Vorabträger ist der Eingriffverursacher.
7.3.3.2 Ausgleichsflächen
Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes muss die Anlage der Flächen für den Ausgleich zumindest begonnen worden sein.
Sie sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
Der Nachweis über die sach- und fristgerechte Umsetzung der eingriffrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG zu erbringen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form zu übermitteln.
7.4 Sonstiges
Siehe beiliegenden Maßnahmenplan zur Ausgleichsflächengestaltung.
Dieser ist dem Bebauungsplanverfahren gesondert beigelegt.

V. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. bestehende Gebäude mit Hausnummer

2. derzeitige Flurstücksgrenze mit Flurnummer

3. vorhandene Stromleitung der Bayerwerk AG (unterirdisch)

4. vorhandene Telekommunikation

5. vorhandene Gasleitungen

6. bestehende Wasserleitung

7. bestehende Straßenentwässerung

8. bestehende Löschwasserversorgung mit Beschriftung

9. Verlauf Teisnach

10. geplantes Gebäude (Halle V)

11. zu versiegelnde Flächen

12. Schnittmarkierung A-A und B-B

VI. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. bestehende Gebäude mit Hausnummer

2. derzeitige Flurstücksgrenze mit Flurnummer

3. vorhandene Stromleitung der Bayerwerk AG (unterirdisch)

4. vorhandene Telekommunikation

5. vorhandene Gasleitungen

6. bestehende Wasserleitung

7. bestehende Straßenentwässerung

8. bestehende Löschwasserversorgung mit Beschriftung

9. Verlauf Teisnach

10. geplantes Gebäude (Halle V)

11. zu versiegelnde Flächen

12. Schnittmarkierung A-A und B-B

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "HUNDSRÜCK BA I - GE ROHDE & SCHWARZ" GEMARKUNG TEISNACH, MARKT TEISNACH

PLANUNGSGRUNDLAGE:

Verfahrensvermerk 7. Änderung Bebauungsplan "Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz"

- Der Markt Teisnach hat in der Sitzung vom 11.12.2018 die 7. Änderung des Bebauungsplans "Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.12.2018 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2018 hat in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 01.02.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 22.05.2019 betrieht.
- Zu dem Entwurf der 7. Bebauungsplanänderung "Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz" in der Fassung vom 11.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 22.05.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2019 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 22.05.2019 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Teisnach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 13.06.2019 die 7. Änderung des Bebauungsplans "Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.06.2019 als Satzung beschlossen.

Teisnach, den Siegel 1. Bürgermeister, Hr. Graßl

Teisnach, den Siegel 1. Bürgermeister, Hr. Graßl

Teisnach, den Siegel 1. Bürgermeister, Hr. Graßl

Teisnach, den Siegel 1. Bürgermeister, Hr. Graßl

Die Festsetzungen des Deckblatts überschreiben nur die hier geänderten Festsetzungspunkte des ursprünglichen Bebauungsplans "Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz". Alle weiteren Festsetzungspunkte des ursprünglichen Bebauungsplans "Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz" behalten weiterhin Gültigkeit.

Planungsgrundlagen
Als Planungsgrundlage wurden folgende Unterlagen verwendet:
Digitale Flurkarte (DFK), übermittelt vom Markt Teisnach.
Geländeaufmaß mit Höhenkoten von der Firma Rohde und Schwarz.
Für die Ergänzung des Bauzustandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entorgungstechnischen Einrichtungen wird für deren Lagegenauigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planleiters gestattet.

GENEHMIGUNG VOM 13.06.2019

7. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		GEZEICHNET: J. HORN	DATUM: 06/2019
		GEPRÜFT: F. KURMIS	DATUM: 06/2019
PLANNUMMER: IV-GP-BP07	INDEX:	PROJEKTNUMMER: 33739	MASSSTAB: 1:1000
VORHABENTRÄGER: Markt Teisnach		ENTWURFSVERFASSER: COPLAN AG	
ORT: Teisnach		DATUM: 13.06.2019	
EGGENFELDEN		UNTERSCHRIFT	
FUNDSSTELLE: V:\daten\Rohde...33739_B_Plan...0506012018-08-09_IV-GP-BP07.dwg		PLANGRÖSSE: 0,97 m x 0,59 m = 0,57 m ²	