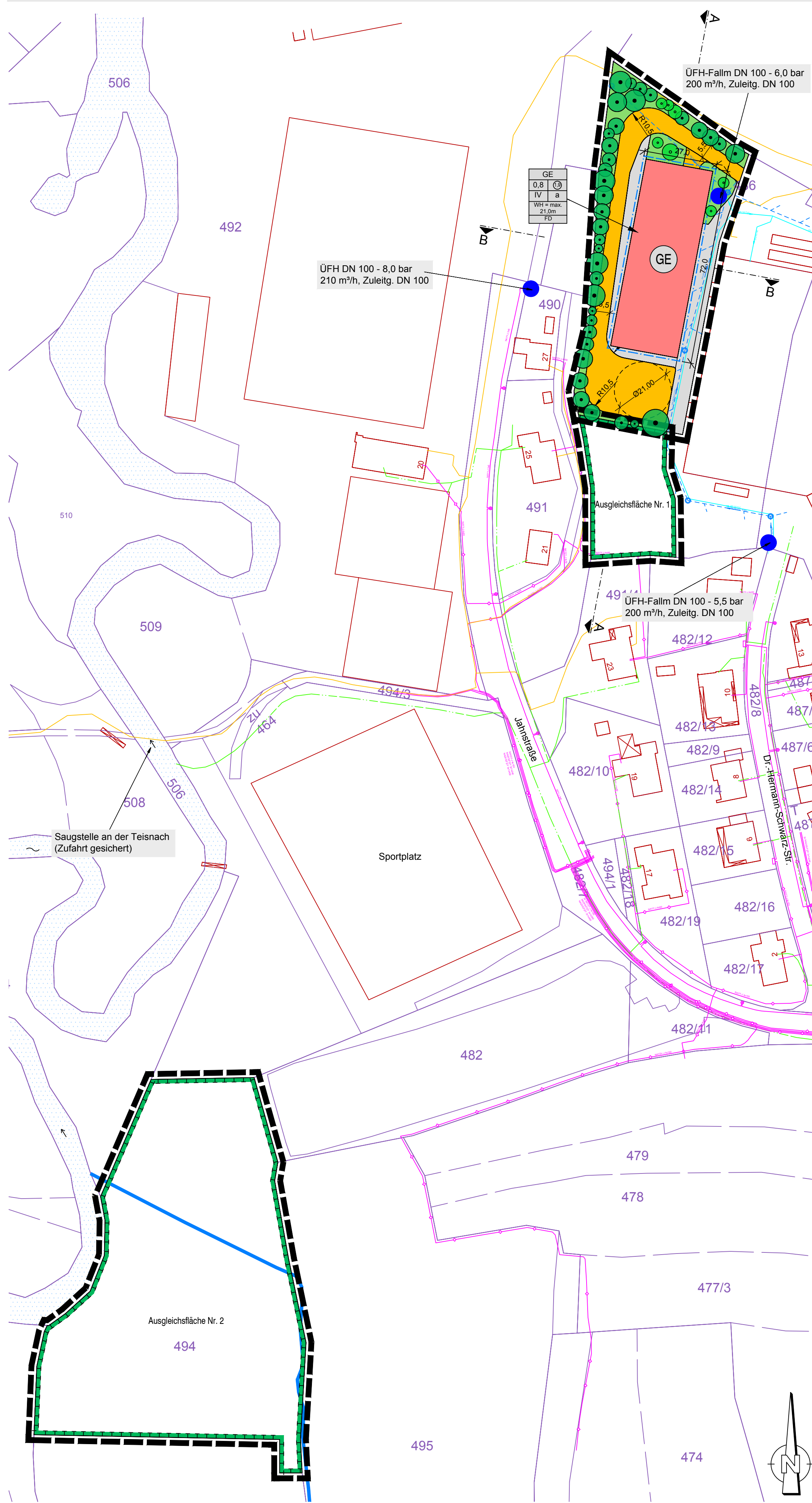


7. Änderung Bebauungsplan "Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz" mit Ausgleichsflächen

M 1:1.000



- ### I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 **GE** Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
 - 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:

GE	0,8	a
IV	4	a
WH	max. 21,0m	FD

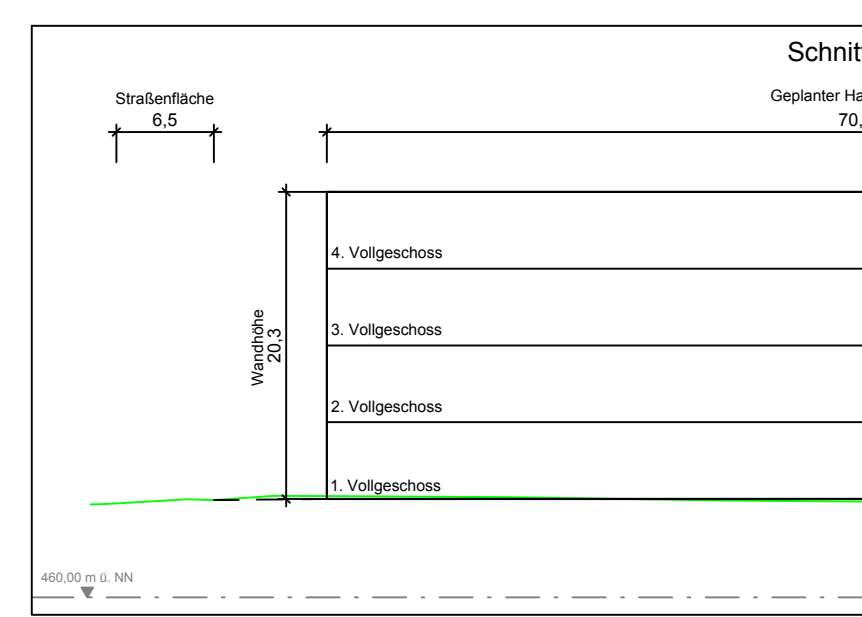
 Füllschema Beispiel:

GE	0,8	a
IV	4	a
WH	max. 21,0m	FD
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - 3.2 Baugrenze
 - VERKEHRSFLÄCHEN**
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 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
 - 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
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

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
- 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.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 2.1 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).
 - BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
 - 3.1 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 untergeordnete 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.
 - ABSTANDSFLÄCHEN**
 - 4.1 Die Abstände nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten.
 - GEBAUDEGESTALTUNG**
 - 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.
 - FLÄCHENBEFESTIGUNG / FLÄCHENVERSIEGELUNG**
 - 6.1 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.

- 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).
 Pflanzliste 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: Gespinntmotenbefall möglich)
 Salix caprea - Salweide (wertvolle Bienenweide)
 Acer campestre - Feld-Ahorn

- ### IV. TEXTLICHE HINWEISE
- BAUGELÄNDE**
 - 1.1 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen einzubauen.
 - FREILEITUNGEN**
 - 2.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie Telefonleitungen unterirdisch zu führen.
 - 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 untergeordnete Verkehrsflächen (z.B. Fußwege, Stellflächen) sind in Schotterrasen, Rasengittersteine, 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.
 - IMMISSIONEN**
 - 4.1 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.
 - GRÜNLÄCHEN UND BEPFLANZUNG**
 - 5.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln:
 Sowie 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 "Merksblatt 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.
 - 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).
 - RECHTSGRUNDLAGEN**
 - 7.1 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. I 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. I S. 375)
 - Bayerisches Straßen- und Wegenetz (BayStrWG) vom 05.10.1981, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. I S. 375)
 - 7.2 Sonstiges
 Siehe beiliegenden Maßnahmenplan zur Ausgleichsflächengestaltung. Dieser ist dem Bebauungsplanverfahren gesondert beigelegt.

- ### IV. TEXTLICHE HINWEISE
- BAUGELÄNDE**
 - 1.1 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen einzubauen.
 - FREILEITUNGEN**
 - 2.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie Telefonleitungen unterirdisch zu führen.
 - 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 untergeordnete Verkehrsflächen (z.B. Fußwege, Stellflächen) sind in Schotterrasen, Rasengittersteine, 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.
 - IMMISSIONEN**
 - 4.1 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.
 - GRÜNLÄCHEN UND BEPFLANZUNG**
 - 5.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln:
 Sowie 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 "Merksblatt 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.
 - 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).
 - RECHTSGRUNDLAGEN**
 - 7.1 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. I 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. I S. 375)
 - Bayerisches Straßen- und Wegenetz (BayStrWG) vom 05.10.1981, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. I S. 375)
 - 7.2 Sonstiges
 Siehe beiliegenden Maßnahmenplan zur Ausgleichsflächengestaltung. Dieser ist dem Bebauungsplanverfahren gesondert beigelegt.

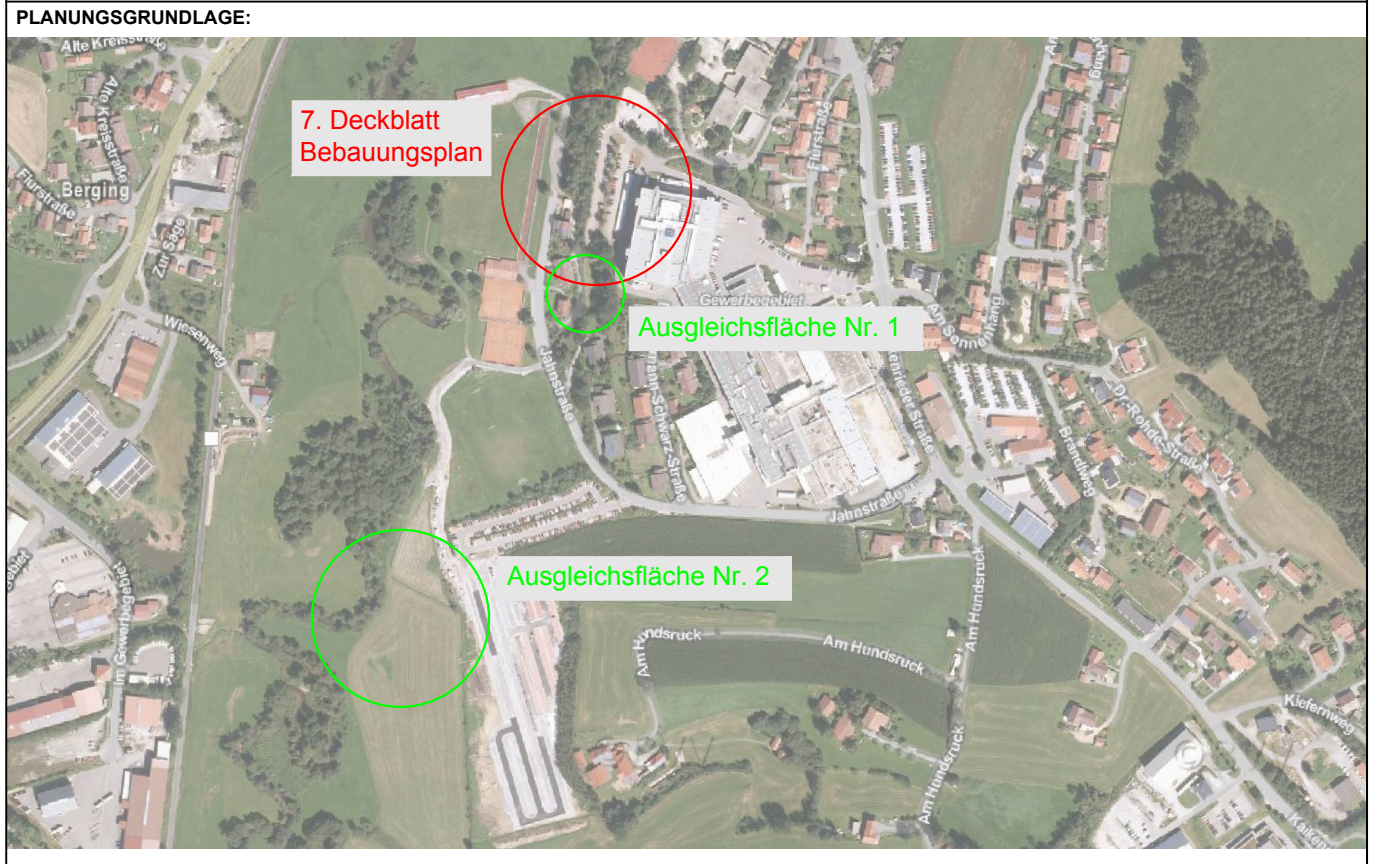
Verfahrensvermerk 7. Änderung Bebauungsplan "Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz"

- Der Marktgemeinderat 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 betrieft.
 - 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 betrieft.
 - 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

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.

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



GENEHMIGUNG VOM 13.06.2019

PLANHALT:		GEZEICHNET:	DATUM:
7. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		J. HORN	06/2019
		GEPRÜFT:	DATUM:
		F. KURMIS	06/2019
		ANLAGE:	
PLANNUMMER:	INDEX:	PROJEKTNUMMER:	MASSSTAB:
IV-GP-BP07		33739	1:1000
VORHABENTRÄGER:		ENTWURFSVERFASSER:	
Markt Teisnach Prälat-Mayer-Platz 5 94244 Teisnach		COPLAN AG Hofmark 25 D-94517 Eggenhofen Tel.: +49 (0)71 705 - 0 Fax: +49 (0)71 705 - 109 eggenhofen@coplan-online.de	
ORT:	DATUM:	EGGENFELDEN	UNTERSCHRIFT
FUNDSTELLE: V:\daten\Rohde...33739_B_Plan...0506012018-08-09_IV-GP-BP07.dwg		PLANGRÖSSE: 0,97 m x 0,99 m = 0,97 m ²	