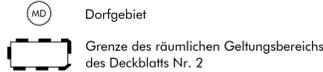


I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)



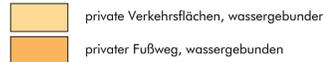
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)



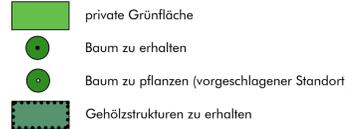
3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



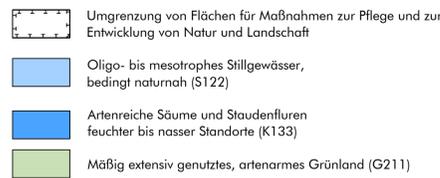
4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

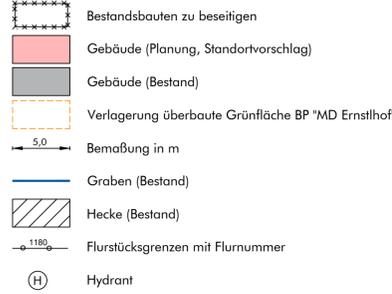


5. Naturschutzfachlicher Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



6. Sonstige Planzeichen



BEBAUUNGSPLAN "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. 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.

3. Stellplätze
Notwendige Stellplätze werden im bestehenden Hof bereitgestellt.

4. Einfriedigungen
Einfriedigungen 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.

Abstände:
Die Zuananlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie).

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
Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regen- und Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder zur Versickerung zu bringen. Ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung, z.B. über Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem 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. Ausfälle 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 (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste). Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung.

Pflanzenqualitäten: Bäume: Hochstamm, 3cv., 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	Sandbirke	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Quercus robur	Stiel-Eiche		

Obstbäume lokaler und robuster Sorten

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

8.3 Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

8.4 Pflanzmaßnahmen
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 II.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.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8.5 Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Der nach § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich wird in Form eines Stillgewässers (BNT S122) und eines artenreichen Saumes und Staudenflur (BNT K133) auf einer Fläche von insgesamt 436 m² auf Flurnr. 1183 (TF) und 1180 (TF), Gemarkung Teisnach, erbracht. Die Eingriffsberechnung ist im Umweltbericht unter Punkt 4.5 detailliert aufgeführt und erläutert.

Entwicklungsziel: Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, bedingt naturnah (S122)
Bei der Entwicklung des Stillgewässers ist auf eine Mindesttiefe von 80 cm sowie auf flache Uferzonen zu achten. Der Uferbereich am Rand sowie die Böschung sind von Neophyten freizuhalten.

Entwicklungsziel: Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K133)
Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut anzusäen. Danach ist die Fläche einmal im Jahr im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

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.
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

8.7 Maßnahmen zum Artenschutz
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich 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.

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom sowie die Begründung (Geheft v.) sind Bestandteile 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. Grenzabstände
Die Grenzabstände 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 Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

4. Baumaterialien
Nach Möglichkeit sollen 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. Alllasten
Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Alllast 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. Natriumdampf-Lampen, warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.

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

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

MD Ernstlhof, Deckblatt Nr. 2

GEMEINDE: Teisnach
LANDKREIS: Regen
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000, Stand Vermessung von 1980. Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Höhenschnitlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenkarte vom Maßstab M 1:5000 auf M 1:1000. Zwischenhöhenchnitlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

Untergrund:
Ausgaben und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachdrücklich übernommene Planungen und Gegebenheiten 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.

PLANSTAND:
Vorentwurf: 24.07.2025
Entwurf:
Endfassung:
Ausfertigung:

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat Teisnach hat in der Sitzung vom 24.07.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am amtlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige 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.

3. Die frühzeitige 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.

4. 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. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

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

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

7. Ausgefertigt
Teisnach, den..... (Siegel)
Daniel Graßl, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am Gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB amtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Teisnach, den..... (Siegel)
Daniel Graßl, 1. Bürgermeister

Land Schafft Raum
Innstraße 77, 84513 Tägling am Inn
Tel.: 08631 3028450
Email: info@landschafttraum.de
Bearbeitung: Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin; Laura Eberl, B. Sc. Geographie