

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

SO

Sonstiges Sondergebiet gem. §11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Festplätze inkl. temporärer Bauten, Ausstellungshallen, Freiflächen für Ausstellungen, Festplätze mit temporären Bauten gem. Art. 57 Abs. 13d BayBO (fliegende Bauten und Fahrgeschäfte etc.), Einrichtungen und Flächen für Freizeit und Erholung, sonstige relevante Nutzungen (Gastronomie, Freiflächen und Gebäude), Parkplätze sowie Wasserspielfläze

MI

Mischgebiet gemäß §6 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachart	

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundfläche (GRZ) sowie durch die überbaubaren Flächen und die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Zulässig sind grundsätzlich alle Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sowie gem. Art. 57 BayBO.

SO I und SO II

Die max. zulässige GRZ ist gemäß §17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. In der Berechnung der GRZ werden auch bauliche Nebenanlagen berücksichtigt. Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,5

SO III

Die max. zulässige GRZ ist gemäß §17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. In der Berechnung der GRZ werden auch bauliche Nebenanlagen berücksichtigt.

MI

Die max. zulässige GRZ ist §17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fußweg

öffentliche Straße

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Innere Erschließung)

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume zu erhalten

Anpflanzen von Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung der Stellplätze

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplans SO und MI „Teisnacher Mitte“ der Markt-gemeinde Teisnach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Flurstücke 19, 63/3, 66, 68, 506, 639/38 (TF), 639/49 der Gemarkung Teisnach. Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan vom 14.03.2024, diesem Satzungs-text, dem Bestands- und Eingriffsplan vom 14.03.2024, dem Schallgutachten vom 12.02.2024 und der Begründung vom 14.03.2024.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Die baunutzungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Baordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Gemeindliches Satzungsrecht:

Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

PLANLICHE HINWEISE

Maßkette

66

Flurstücksgrenze mit Flurnummer

bestehende Gebäude

Stellplätze

Flächen für den Gemeinbedarf

Teisnach

Hochwassergefährdete HQextrem der Teisnach (nachrichtlich übernehmen)

Hochwassergefährdete HQ100 der Teisnach (nachrichtlich übernehmen)

amtliche Biotopkartierung (nachrichtlich übernehmen)

mögliche Baumstandorte, zu pflanzen

Sparten Bayernwerk - Gas (nachrichtlich übernehmen)

Straßenbeleuchtung (nachrichtlich übernehmen)

Niederspannungskabel (nachrichtlich übernehmen)

Mittelspannungskabel (nachrichtlich übernehmen)

Sparten Telekom (nachrichtlich übernehmen)

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/6)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:
- Festplatz inkl. temporären Bauten
- Ausstellungshallen
- Freiflächen für Ausstellungen
- Festplatz mit temporären Bauten gem. Art. 57 Abs. 13d BayBO (fliegende Bauten und Fahrgeschäfte etc.)
- Einrichtungen und Flächen für Freizeit und Erholung
- Sonstige relevante Nutzungen (Gastronomie, Freiflächen und Gebäude)
- Parkplätze
- Wasserspielflätze

Mischgebiet gemäß §6 BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundfläche (GRZ) sowie durch die überbaubaren Flächen und die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Zulässig sind grundsätzlich alle Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sowie gem. Art. 57 BayBO.

SO I und SO II

Die max. zulässige GRZ ist gemäß §17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. In der Berechnung der GRZ werden auch bauliche Nebenanlagen berücksichtigt. Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,5

Parkplätze

Parkplätze sind innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

SO III

Die max. zulässige GRZ ist gemäß §17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. In der Berechnung der GRZ werden auch bauliche Nebenanlagen berücksichtigt.

MI

Die max. zulässige GRZ ist §17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

1.3 Bauweise

Baukörper:
Baukörper sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig
Bauliche Anlagen gem. Art. 57 Abs. 10c, 13d, 15c BayBO dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (6/6)

Über Kabeltrassen dürfen keine Bäume und tiefwurzeln-de Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung trägt die Schutzzone jeweils 2,50 m beiderseits der Kabeltrasse. Weitere Informationen enthält das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“.

1.15.3 Pflanzqualitäten

Bäume: Laubbäume

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm

in Hecken: Heister, 2xv., 100/150

Bäume 1. Ordnung (großkronig)

Acer platanoides
Fagus sylvatica
Prunus avium
Quercus robur
Tilia cordata
Aesculus hippocastanum

Spitz-Ahorn
Rotbuche
Vogelkirsche
Stieleiche
Winterlinde
Rosskastanie

Bäume 2. Ordnung (mittelkronig)

Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus colurna

Feld-Ahorn
Hainbuche
Baumhasel

im Bereich der Parkplätze und Verkehrsflächen:
Bäume (Klimaanpassung)

Planatus acrifolia
Alnus x spathul
Ulmus-Hybride, in Sorten, z.B. „Lobel“ und „Rebona“
Tilia tomentosa, „Brabant“

Platane
Purpurelle
Stadt-Ulme
Silberlinde

1.16 Eingriff und Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) herangezogen. Es ist insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 15.960 WP erforderlich. Dieser wird über ein Ökokonto des Marktes Teisnach erbracht. Die detaillierte Einarbeitung erfolgt im Entwurf.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/6)

Festsetzung entsprechend der Planeintragung (siehe Nutzungsschablone). Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl definiert, insofern in den folgenden Festsetzungen keine abweichende Regelung getroffen wird.

SO I, SO II und MI

Im Plangebiet ist gem. §22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

SO II

Im Plangebiet ist gem. §22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen mit einem Grenzabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile sowie baulichen Anlagen ist bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und einer maximalen Tiefe von 0,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn dem nicht andere Belange entgegenstehen.

1.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO in der aktuellen Fassung sind einzuhalten außer es werden abweichende Regelungen in den textlichen Festsetzungen getroffen.

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen:

SO II und MI

Zulässig sind:
Satteldach, Pultdach, Flachdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zelt-dach, Tonnendach, Mansarddach

Dachneigungen:

Satteldach:
maximale Dachneigung 38°
minimale Dachneigung 15°
maximale Dachneigung 25°
minimale Dachneigung 8°

Pultdach:

maximale Dachneigung 30°
minimale Dachneigung 15°

Walmdach:

maximale Dachneigung 40°
minimale Dachneigung 30°

Krüppelwalmdach:

maximale Dachneigung 40°
minimale Dachneigung 30°

Zelt-dach:

maximale Dachneigung 25°
minimale Dachneigung 15°

Mansarddach:

maximale Dachneigung 37°/77°
minimale Dachneigung 20°/60°

Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, Metalldeckung (Kupfer, Blei und Zink aus-geschlossen), Dachdacheindeckung; keine grellen Farbtöne oder stark reflek-tierende Materialien. Dächer sind mit Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen oder als Gründach auszuführen.

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

2.1 Denkmalpflege

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

2.2 Wasserwirtschaft/Altlasten

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

2.3 Abfallentsorgung

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne 3-achsige Müllsammelfahrzeuge (nach § 16 BGV C27 der Berufs-genossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft) sind zu beachten. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschafts-satzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung das Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

2.4 Beleuchtung

Beleuchtungseinrichtungen sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken. Die Beleuchtung ist so anzuordnen, dass keine Blendwirkung oder Irritation für den Verkehr auf den Bundes- sowie Gemeindestraßen entstehen kann. Gegen Aufhellung und Blendung ist die Umgebung sowie der Himmel abzuschirmen. Die Beleuchtung ist mit "insektenfreundlichen" Leuchtmitteln auszuführen. Es sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

2.5 Hochwasserangepasste Bauweise

Mögliche Grundwasserstände bis Geländeoberkante sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens zur HW100-Kote sind zu berücksichtigen. Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen. Die Auftriebs- und Rücktaucherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind auch beim HW100 zu gewährleisten. Durch die Baumaßnahmen darf kein verstärkter Dränagewasseranfall hervorgerufen werden. Dränungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leitungsgräben u. ä. sind umgehend und vor allem dicht zu ver-füllen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht ge-schwächt werden. Die Bauwerke und Einrichtungen müssen der möglichen Überschwemmungs-gefahr und den hohen bzw. gespannten Grundwasserständen angepasst sein (Auftriebs-sicherheit). Auf Keller ist möglichst zu verzichten, sollten sie unbedingt erforderlich sein, sind sie als dichte Wanne auszubilden. Die Binnenentwässerung darf durch Baumaßnahmen nicht verschlechtert oder

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/6)

Solar- und Photovoltaikanlagen:
Solaranlagen zur Warmwassergewinnung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, auch zur Wandgestaltung, sind zulässig.
Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen usw. mit einer max. Höhe von 3,0 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 10% der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen und min. 3,0 m vom Dachrand (z.B. Attika, gemessen von derAußenkante der aufgehenden Außenwand) entfernt sind. Die Flächenbeschränkung von 10% gilt nicht für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.

Fassadengestaltung:
SO II und MI
Zulässig sind Putzflächen, Holzverkleidungen, Glas, reine Blechfassaden sowie Mauerwerks-strukturen
Farbtöne: weiße und gedeckte Farben sind zulässig, Leuchtfarben und glänzende Fassaden sind unzulässig.
Glasanbauten / Fassadenverglasungen zurEnergieeinsparung, sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig. Bei der Verwendung von großflächigen Glasscheiben ist nur ein geringer Re-flexionsgrad zulässig. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Gläser mit visuallisierter Be-schichtung oder Birdprints zu verwenden.

Gebäudehöhen:
MI: max. 7,5 m Wandhöhe
SO I: max. 8 m Wandhöhe
SO II: max. 5 m Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß des geplanten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika. Bei begehbaren Flachdächern zählt die Gebäudehöhe bis OK geschlossene Brüstung (offene Umwehrungen gehören nicht zur Außenwand und sind somit nicht anzurechnen). Bei geneigten Dächern (Pultdach) ist die oberste Begrenzung die Oberkante Dachfirst.

1.7 Einfriedungen
Zulässig als Einfriedung sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, ohne Sockel und einem Mindestabstand zum Boden von 10 cm.

1.8 Geländeoberfläche
SO: Im Bereich des Sondergebietes sind Gelände-veränderungen von max. 1 m zulässig. MI: Im Bereich des Mischgebiets sind Gelände-veränderungen von max. 1,5 m zulässig. Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungs-freistellungsverfahren) ist ein Geländeschnitt einzu-reichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Ge-lände-verlauf auf dem Grundstück darstellt. Geländeauf-schüttungen sind so vorzunehmen, dass das anfallende Oberflächenwasser aus der Bauparzelle nicht auf das Nachbargelände abfließt, das anfallende Oberflächenwasser aus der Bauparzelle nicht auf das Nachbargelände abfließt.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/6)

1.9 Stützmauern
Stützmauern sind zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe (gemessen von OK-Gelände bis OK-Mauer) von max. 1,00 m. Mit aufgesetztem Zaun darf die Gesamthöhe (gemessen von OK-Gelände nach Erstellung der öffentlichen Erschließung bis OK-Zaun) von 1,50 m nicht überschritten werden.

SO II
Geländeabtreppungen als Sitzstufen sind mit einer max. Höhe von 3,50 m zulässig.

1.10 Löschwasserversorgung/Brandschutz
Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind nach §9 Abs. 1 Punkt 13 BauGB auszuführen. Die erforderliche Löschwassermenge ist über Hydranten und andere genormte Löschwasserentnahmestellen (z. B. unterirdische Löschwasserbehälter) sicherzustellen. Bei Neuerrichtung sind die Löschwasserentnahmestellen so anzuordnen, dass innerhalb einer Lauf-länge von 100 m (Straßenführung) die nächste Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist und der gesamte Löschwasserbedarf im Umkreis von maximal 300 Meter sichergestellt ist.

Zufahrt:
Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m zügig befahren werden können (Zufahrt mind. 3,5 m). Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein und dürfen nicht durch Bepflanzung oder betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden.

1.11 Schallschutz
Gemäß Schalltechnischen Bericht (Nr. S2312127, IB Geoplan) sind die Betriebszeiten folgenderweise einzuschränken:
Festplatzbetrieb: 06:00 – 22:00 Uhr
Skateranlage: 12:00 – 18:00 Uhr (an Werktagen)
Streetballanlage: 12:00 – 18:00 Uhr (an Werktagen); 15:00 – 18:00 Uhr (an Sonntagen)

1.12 Stellplätze
Es wird auf die notwendige Anzahl an Stellplätzen gem. GaStellVO verwiesen.

MI und SO II
Es sind mind. 10 Fahrradstellplätze vorzusehen.

1.12.2 Stellplatzbestimmung
Stellplätze für PKW sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Natursteinpflaster, wasserdurchlässige Pflasterarten oder wasser-gebundene Decken zulässig.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/6)

1.13 Verkehrsflächen, Zufahrten
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Verkehrsflächen sind notwendige Zufahrten und Aufstellflächen zur Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsdienste und Feuerwehr zulässig. Sichtdreiecke:
Die Sichtdreiecke der Zu- und Abfahrten sind von jeglicher Sichtbehinderung, wie An-pflanzungen, Bebauung, Lagerung, Einfriedungen und sonstigen Hindernissen wie Boden-erhebungen von mehr als 0,80 m über der Oberkante Fahrbahn der Straßenfläche, freizuhalten.

1.14 Wasserwirtschaft
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unver-meidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf das erforderliche Maß zu behandeln und ortsnah über Versickerungsanlagen bzw. breittflächig über eine bewachsene Oberboden-schicht dem Untergrund zuzuführen. Um die Anbindung an den sicherfähigen Untergrund sicherzustellen, sind bindige Decklagen nach Erfordernis zu durchführen. Die Anforderungen des einschlägigen technischen Regelwerks DWA-A 138 und DWA-M 153 sind zu beachten: Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versicherung des Niederschlagswasser nicht zulässig.

1.14.1 Schmutzwasser
Die gesamte Kanalschließung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal in den angrenzenden Er-schließungsstraßen.

1.15 Grünordnung
Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

1.15.1 Öffentliche Grünflächen
Zulässig ist nur eine Nutzung als Rasen/Wiesen- oder Pflanzflächen.
Pro 90 m² der zu begrünenden Flächen ist ein Baum zu pflanzen.
Bei Baumpflanzungen sind Laubbäume der 1. bzw. 2. Ordnung zu verwenden.
Die Pflanzungen sind in der nach Errichtung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

1.15.2 Pflanzung im Bereich von Stellplätzen
Pro 12 Stellplätze muss ein zusätzlicher Einzelbaum gepflanzt werden. Die Baumstandorte sind möglichst gleichmäßig über die gesamte Stellplatzanlage zu verteilen. Mindestvolumen des durchwurzelbaren Raums bei Pflanzgruben: ca. 2,5 m x 2,5 m x 2,5 m. Eine Über-deckung mit gelochten Betonplatten o.ä. ist zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen ist der Bestand an Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beein-trächtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Be-schädigungen ober- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und Versiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet und Mischgebiet „Teisnacher Mitte“

Markt: Teisnach

Landkreis: Regen

Regierungsbezirk: Niederbayern

Vorentwurf

14.03.2024

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Genehmigungen kann keine Gewähr übernommen werden.
Utlagebescheid:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:

GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projekt: SO Teisnacher Mitte

Datum: 2.1.2024

1 : 1.000

H/B = 594 / 1350 (0.80m²)

Allplan 2023