

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
„SO Lebensmittelmarkt“ mit Deckblatt Nr. 1**

**Gemarkung Teisnach
Im Markt Teisnach**



Entwurf vom 15.11.2023

Markt Teisnach
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1. Begründung zum Bebauungsplan

- 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 1.2 Räumliche Übersicht
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Anlass, Zweck und Ziel der Planung
- 1.5 Auswirkungen der Planung
- 1.6 Beschreibung des Plangebietes
- 1.7 Gelände
- 1.8 Derzeitige Nutzung
- 1.9 Ver- und Entsorgung
 - Wasserversorgung und Oberflächenentwässerung
 - Telekommunikationsnetz
 - Stromversorgung
- 1.10 Wasserrecht
- 1.11 Immissionsschutz
- 1.12 Brandschutz
- 1.13 Grünordnung
- 1.14 Rechtliche Grundlagen

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Bauweise und überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 2.3 Geländeveränderung im Planungsgebiet
- 2.4 Immissionsschutz
- 2.5 Bodendenkmäler
- 2.6 Stellplätze und Lagerflächen
- 2.7 Gebäudegestaltung
- 2.8 Dachform und Dachdeckung
- 2.9 Aufbauten zur Belichtung
- 2.10 Solar-und Photovoltaikanlagen
- 2.11 Werbeanlagen/Beleuchtung
- 2.12 Löschwasserversorgung
- 2.13 Wasserwirtschaft
- 2.14 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- 2.15 Grunddienstbarkeit

3. Verfahren

- 4. Anlage
 - 4.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 - 4.2 Schallschutzgutachten

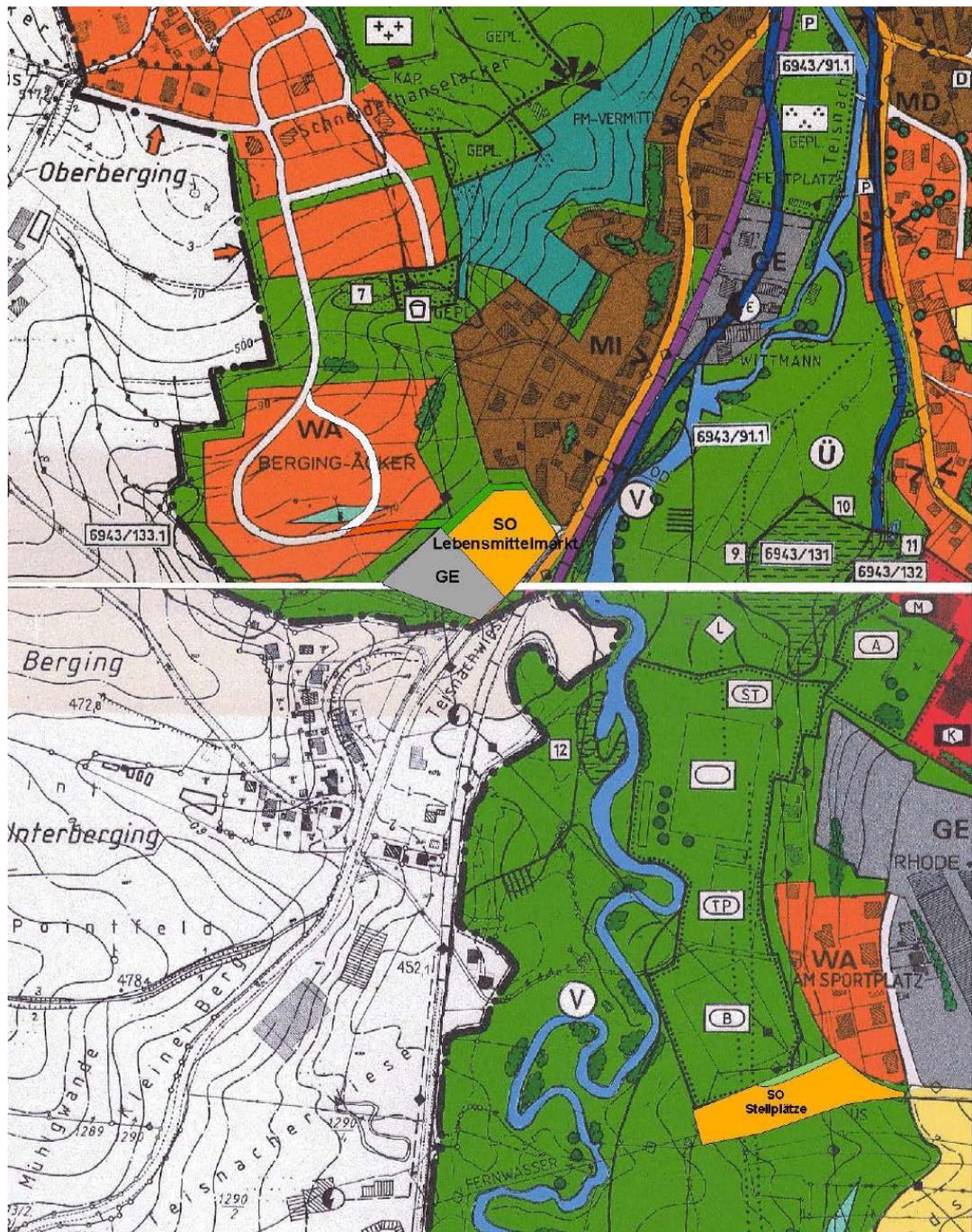
1. Begründung zum Bebauungsplan
 - 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.2 Räumliche Übersicht



Ausschnitt aus topographischer Karte unmaßstäblich

1.3. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Teisnach als Sondergebiet „SO Lebensmittelmarkt“ und GE (Gewerbegebiet) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und das GE ebenfalls in ein „SO Lebensmittelmarkt“ umgewidmet.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

1.4 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat Markt Teisnach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ mit einem Deckblatt Nr.1 zu ändern. Die Aufstellung des Deckblattes erfolgt gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr.90/3 und 90 der Gemarkung Teisnach.

Mit der Deckblattänderung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Getränkemarktes im Anschluss an den bestehenden EDEKA-Markt. Der Neubau wird angestrebt, da sich durch einen Getränkemarkt eine sinnvolle Ergänzung des Vollsortimentes mit zusätzlichem Backshop und Cafe` des bestehenden EDEKA-Marktes ergibt. Kunden sind bestrebt, den Grundbedarf zeitsparend und ohne lange Anfahrtswege zu tätigen. Ein zusätzlicher Getränkemarkt erleichtert die Organisation des Einkaufs beträchtlich.

1.5 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Der bestehende EDEKA-Markt hat eine Netto-Verkaufsfläche von 1.140 m². Der geplante Getränkemarkt soll eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² erhalten. Einem Abwandern von Kaufkraft zur Besorgung der Getränke kann somit entgegengewirkt werden.

Lage

Der geplante Getränkemarkt schließt Richtung Südwesten direkt an den bestehenden EDEKA-Markt am südlichen Ortsrand von Teisnach an der Grenze zur Nachbargemeinde Geiersthal an. Architektonisch wird die Gebäudestruktur des bestehenden Marktes aufgenommen und weitergeführt, sodass sich das Gesamtensemble auch weiterhin kaum aus der umgebenden Topographie mit rückwärtigem Hang hervorhebt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind somit auch weiterhin nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die Märkte liegen verkehrsgünstig an der Staatsstraße 2136. Die Zufahrt bleibt an bisheriger Position bestehen. Gegen Gefährdungen und zusätzlichen Einkaufsverkehr wurden schon im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans die dort beschriebenen Maßnahmen ergriffen.

1.6 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Ortszusammenhang

Der Getränkemarkt bildet die Erweiterung des bestehenden Marktes.

1.7 Gelände

Das Gelände im erweiterten Geltungsbereich Richtung Südwesten steigt von der Staatsstraße weg um ca. 1 Meter Richtung Nordwesten an und geht über in eine steile Böschung mit ca. 12 m Höhendifferenz, die nach Westen hin leicht abfällt.

1.8 Derzeitige Nutzung

Derzeit findet auf dem Gelände eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung statt.

1.9 Ver- und Entsorgung

Wasserentsorgung und Oberflächenwasserentwässerung

Das Schmutzwasser wird über den gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Die Hauptabwasserleitung verläuft entlang der St 2136.

Im unmittelbaren Bereich des Sondergebietes wurde bereits vor Beschlussfassung des Ursprungsbebauungsplans das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen der St 2136 in die Teisnach eingeleitet.

Im Bebauungsplan war ursprünglich vorgesehen, das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser über die gemeindliche Mischwasserkanalisation abzuleiten. Um den Mischwasserabfluss im Kanalnetz zu verringern, wurde beschlossen, das Niederschlagswasser im Trennsystem zu entwässern.

Gemäß §55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Im vorliegenden Fall wird das Oberflächenwasser der Dachflächen und befestigten Flächen über die bestehende Verrohrung und über einen offenen Graben entlang der St 2136 dem bestehenden östlichen Schacht im Bereich des ursprünglichen Geltungsbereichs zugeführt und von dort in einem vorhandenen Ableitungskanal zum Fluss Teisnach.

Die Untersuchung der zusätzlichen Kapazitätenaufnahme des bestehenden Ableitungskanals zur Teisnach durch das Ingenieurbüro Geiger, Regen, kam zu dem Ergebnis, dass sich die Ablaufsituation aus der zusätzlichen Flächenversiegelung nicht verschlechtert, wenn der Abfluss aus dem Getränkemarkt auf 5L/s begrenzt wird.
Die Rückhaltung wird als Rigolenrückhaltung mit Notüberlauf und Vorreinigung nach DWA-A 102-2 ausgeführt.

Bei einem größeren Regenereignis wird der Straßengraben und die Zulaufleitung von Edeka und Getränkemarkt leicht angestaut. Sollte sich bei Hochwasserereignissen der Teisnach ein Rückstau in dem Durchlass einstellen, wird das Oberflächenwasser der Märkte über eine Entlastungsleitung bzw. einen Notüberlauf der Regenrückhalteinrichtung dem Mischwasserkanalsystem zugeführt. Mittels einer Rückstausicherung kann dann kein Wasser rückwärtig vom Durchlass in das Parkplatzentwässerungssystem eindringen.

Die Rückstausicherungsmaßnahmen sind von den Eigentümern der Märkte selbst herzustellen.

Telekommunikationsnetz

Der Anschluss erfolgt an den bestehenden Anschluss der Deutschen Telekom.

Wasserversorgung

Die Anbindung erfolgt an die bestehende Hauptwasserleitung des Wasserversorgungsnetzes Teisnach.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt in Erweiterung des bestehenden Anschlusses.

1.10 Wasserrecht

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Fluss Teisnach wurde mit Bescheid vom 09.08.2013 dem Betreiber eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 15 BayWG zur Benutzung der Teisnach (Gewässer III. Ordnung) erteilt, mit einem Abflussumfang von ca. 131l/s bis zum Jahr 2033.

Diese Erlaubnis muss an den durch die zusätzlich befestigten Flächen erhöhten Umfang angepasst und erneuert werden.

Anforderungen an das einzuleitende Niederschlagswasser

- Es darf nur Regenwasser von Flächen abgeleitet werden, die nicht eine über dem üblichen Maß liegende Verschmutzung aufweisen und das nicht behandlungsbedürftig ist oder ausreichend vorgereinigt worden ist.
- Die Salzstreuung im Winter ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Das gesammelte Niederschlagswasser darf keine mit dem Auge wahrnehmbaren Schwimmstoffe oder Ölschlieren aufweisen.

1.11 Immissionsschutz

Der Deckblattänderung liegt das vom Ingenieurbüro Geoplan GmbH, Osterhofen erstellte schalltechnische Gutachten vom 04.09.2023 zugrunde, dessen Ergebnisse zu den zulässigen Emissionskontingenten in den textlichen Festsetzungen enthalten sind.

1.12 Brandschutz

Auch mit der Erweiterung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gesichert. Die Berechnung erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.(DVGW) Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen sind gemäß DIN 14090 vorhanden.

1.13 Grünordnung

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt und die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Ebenso findet nach Abs. 2 Nr. 4 die Eingriffsregelung keine Anwendung. Es sind also keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie eine grünordnerische Einbindung der Maßnahme erforderlich.

Die verbleibende Grünfläche am südwestlichen Hang auf ca. 1.400 m² wird als extensives Grünland entwickelt. Zum neuen Baugebiet im Nordwesten sowie zur angrenzenden Straße im Südwesten wird eine freiwachsende Hecke aus einheimischen Gehölzen angepflanzt.

Zur Überschirmung der Parkplätze werden 6 Bäume 1. Ordnung sowie ein weiterer Baum in der westlichen Grundstücksecke gepflanzt. Als Abgrenzung der Parkplätze zu den umliegenden Straßen wird analog zum bestehenden Edekamarkt eine geschnittene Formhecke festgesetzt. Die verbleibenden Grünflächen zwischen den Parkplätzen werden als Landschaftsrasenflächen ausgeführt.

Es wird auf die Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen verwiesen.

1.14 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ mit Deckblatt Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
Auf eine Umweltprüfung sowie auf die Anwendung der Eingriffsregelung kann somit verzichtet werden.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gemäß §11 BauNVO

Grundflächenzahl GRZ §19 Abs. 1-3 BauNVO

Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,8** festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 1-4 BauNVO

Die max. zulässige **GFZ** ist mit **1,2** festgesetzt.

Max. Verkaufsfläche Supermarkt: 1200 m²

Max. Verkaufsfläche Getränkemarkt: 800 m²

2.2 Bauweise und überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei in dessen Abwandlung die Gesamtlänge des Baukörpers 50 m überschreiten kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.
Die Baugrenze darf durch untergeordnete Anbauten überschritten werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Stellflächen zulässig.

2.3 Geländeänderung im Planungsgebiet

Die Geländeentwicklung wird durch die Nutzung der Fläche als Einkaufs- und Getränkemarkt mit Parkplätzen vorgegeben. Das gesamte Areal ist nach Nordwesten hin ansteigend, wobei die ca. 12 Meter steile Böschung nach Westen hin leicht abfällt.

Böschungswinkel sind bis max. 1/1,5 zulässig.

Geländeänderungen sind bis zu max. 3 m zum bestehenden Gelände zulässig.

2.4 Immissionschutz

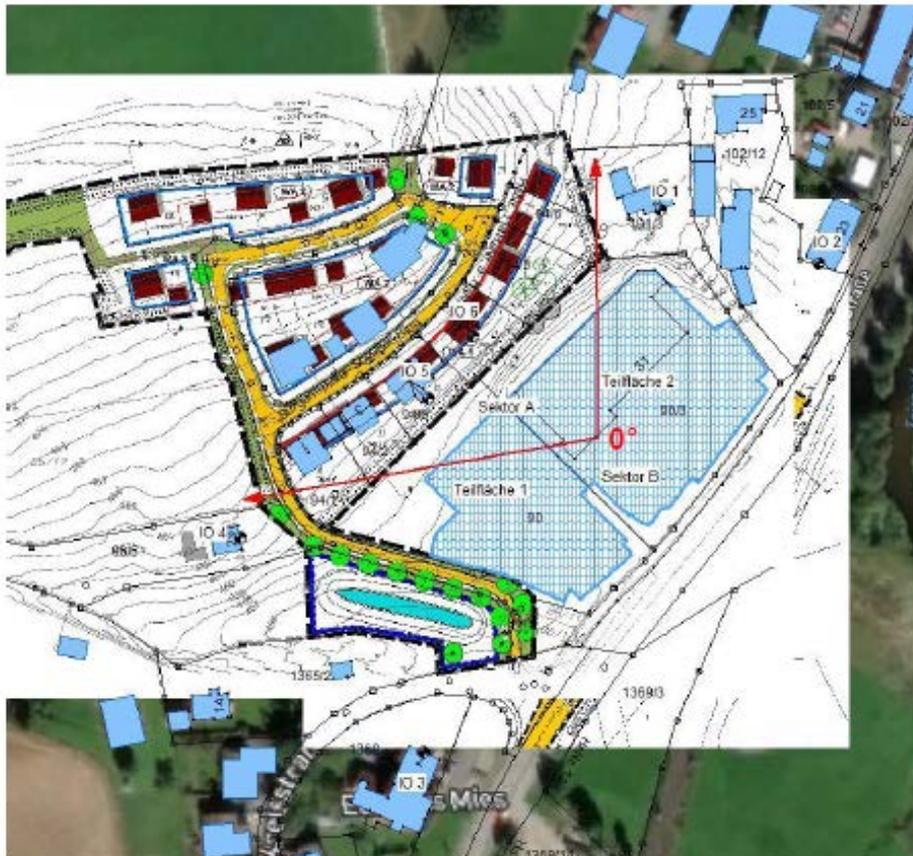
Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in Ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 /17/ werde während der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr, noch nachts von 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]		
Fläche des Sondergebiets:	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
Teilfläche 1	60	45
Teilfläche 2	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zulässige Zusatzkontingente in dB:				
Richtungs- sektor	TF 1		TF 2	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
A	-	1	-	2
B	1	4	2	6

Dabei gilt:



Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Teisnach zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landratsamt Regen auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) die „lauteste Nachtstunde“ (gem.6.4 TA Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2.5 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art.8 Abs.1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.6 Stellplätze und Lagerflächen

Stellplätze (Parkplätze) sind in gepflasterter Bauweise mit durchlässigen Belägen auszuführen. Die Zufahrt und die Fahrspuren können asphaltiert oder gepflastert werden.

2.7 Gebäudegestaltung

Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich:

Bezugshöhe Sondergebiet: OK FFB EG = 452,50 m ü.NN

Max. zulässige Firsthöhe: 8,00 m ü. OK FFB

Für technisch notwendige Dachaufbauten wie RLT-Anlagen, Kamine oder sonstige untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe ausnahmsweise zulässig.

2.8 Dachform und Dachdeckung

Dachform: Flachdach, Pultdach

Dachdeckung: Gründach oder Blecheindeckung

2.9 Aufbauten zur Belichtung

Oberlichtkuppeln sind zulässig

2.10 Solar-und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

2.11 Werbeanlagen / Beleuchtung

- Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Größe von 8,00*2,50 (l/h) zulässig
- Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- Beleuchtungseinrichtungen sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken.
- Die Beleuchtung ist mit „insektenfreundlichen“ Leuchtmitteln auszuführen (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen).

2.12 Löschwasserversorgung

Die Löschwassermenge muss mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt werden. Diese ist über Hydranten und die Teisnach sicherzustellen.

2.13 Wasserwirtschaft

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Diesellagerung, Betankung von baustellenfahrzeugen u.ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu folgen.

Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen.

Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen.

Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

Schmutzwasser

Der Getränkemarkt wird in Erweiterung des bestehenden Systems an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

2.14 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen.

Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).
Der Pflanzabstand der Hecken beträgt 1,5*1,5 m. Mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mind. 5 versch. Straucharten aus der untenstehenden Pflanzenliste sollen gepflanzt werden.

Pflanzqualitäten

Bäume: Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60 – 100 cm

Zu verwendende Gehölze

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Geschnittene Hecke:

Carpinus betulus	Hainbuche
------------------	-----------

Unzulässige Pflanzenarten

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.

Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 4,00 m (Bäume) und 2,00 m (Sträucher) zu landwirtschaftlichen Flächen und 5,00 m bei Bäumen zur Staatsstrasse sind einzuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Da der vorliegende Bauleitplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die überbaubare Grundfläche unter 20.000 m² liegt, gelten Eingriffe gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Energieversorgung

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 "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie von der zuständigen E.ON Bezirksstelle. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Unterlagen zum Bauantrag ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen darstellt.

Zaunanlagen

Eine Einzäunung des Grundstückes ist unzulässig. Es dürfen aus funktionalen Gründen nur punktuelle Einfriedungen z.B. für Leergut, Einkaufswagen oder Ähnliches erstellt werden.

2.15 Grunddienstbarkeit

Zur Wartung des Kanalsystems wird der Gemeinde der Zugang zu einem Schaltschrank, der sich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers installiert wird, gewährt. Für die Einrichtung des Schaltschranks wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

3. Verfahren

3.1. Aufstellungsbeschluss

Der Markt Teisnach hat in seiner Sitzung am 06.07.2023 beschlossen, den
Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) mit Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

3.2 Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs

Der Entwurf vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
.....bisim Rathaus des Marktes Teisnach öffentlich
ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind amortsüblich bekannt
gemacht worden.

3.3 Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 34 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der
Fassung vom.....hat in der Zeit
vom.....bis.....stattgefunden-

3.4 Satzungsbeschluss

Der Markt Teisnach hat mit Beschluss vomdie 1. Änderung des
Bebauungsplans „SO Lebensmittelmarkt“ mit Deckblatt Nr. 1“ gemäß §10
BauGB und Art.91 BayBO als Satzung beschlossen.

3.5 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung ist ortsüblich durch Aushang an allen Amtstafeln
am bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde auf die
Bekanntmachung imvom hingewiesen. Die
Bebauungsplanänderung wird mit Begründung ab..... im Rathaus zu
jedermanns Einsicht bereit gehalten (§10 Abs. 3 BauGB). Die
Bebauungsplanänderung ist somit am in Kraft getreten.

Ausgefertigt Markt Teisnach, den.....

.....
(Siegel)

.....
Daniel Graßl
1. Bürgermeister