



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §8 BauNVO



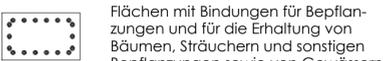
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



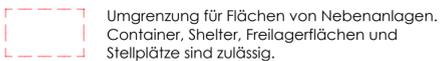
3. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB



4. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege
§ 9, Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB



5. Hauptversorgungsleitungen
§ 5, Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB



II. HINWEIS DURCH PLANZEICHEN



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 max. zulässige GRZ: 0,8
2.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. OK Attika.

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe Sattel- und Pultdach: 6,00 m
max. zulässige Wandhöhe Flachdach: 6,50 m

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
GE 1 : offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximalen Fläche von insgesamt 200 m² zugelassen werden.

4. Geländeänderung im Gewerbegebiet

Die Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,50 m sind mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5. Stellplätze mit ihren Einfahrten und Lagerflächen

Stellplätze im Freibereich sind auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässigen Belagsarten).

6. Einfriedung

Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, geschlossene Elemente müssen außenseitig begrünt werden.
Höhe: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände
Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

7. Gebäudegestaltung

7.1 Dachform und Dachneigung
im gesamten Gewerbegebiet zulässig:
symmetrisches Satteldach 10° - 20 °
Pultdach dem Hang folgend 5° - 12°
Flachdach 0°-5°

7.2 Solare Strahlungsenergie
Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.

8. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:
In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.
Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden. Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen. Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken. Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:
- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m
Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.
Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Im gesamten Gewerbegebiet sind ausschließlich heimische Gehölze autochthoner Herkunft sowie Obst- und Nussbäume der Landkreislste zulässig.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt folgendermaßen:

1. Oberflächenentwässerung
Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen muss über den Regenwasserkanal in den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

2. Schmutzwasserentsorgung
Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal in die gemeindlichen Kanalisation abzuleiten.

VIII. HINWEISE DURCH TEXT

Hinweise zur Grünordnung
Pflanzenbehandlungsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artensammensetzung nicht zulässig.

Sicherstellung des Pflanzraumes
Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

Grenzabstände
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken:
2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:
4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

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.

Aushubarbeiten
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldändern usw.

Saat- und Pflanzgut
Für Ansaaten und Pflanzungen im Gewerbegebiet ist die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zwingend erforderlich. Standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräutermanteil (mind. 25 %)

Bodendenkmäler
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Baumfallzone
Soweit Gebäude innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Baumfallzone errichtet werden, sind diese baumfallsicher auszuführen. Die Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall innerhalb der Zone besteht. Ersatzansprüche gegenüber den Waldeigentümern der Waldbestände auf Fl.Nr. 88, 89/2 und 492 sind im Falle eines Schadens privatrechtlicher zu klären.

Hinweise zum Immissionsschutz
Innerhalb des Geltungsbereiches sind die schalltechnischen Vorgaben des Schalltechnischen Berichts Nr. S2304040 vom 04.05.2023 der Fa. Geoplan zu beachten.

Änderung des Bebauungsplans
"Hundsrück"
Deckblatt Nr. 12

Markt Teisnach
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des o.g. Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 12 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden
Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 09.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2023 bis 17.03.2023 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 09.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Erneute Beteiligung der Behörden
Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 09.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis 22.06.2023 beteiligt.

5. Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 11.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2023 bis 22.06.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 29.06.2023 die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2023 als Satzung beschlossen.

Teisnach, Daniel Graßl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Teisnach, Daniel Graßl, Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zur Deckblattänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Teisnach, Daniel Graßl, Erster Bürgermeister

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

Geltungsbereich: Größe von rund 1845 m²

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 410 Gemarkung Teisnach

Entwurfsverfasser:

Entwurf: 09.12.2022
Erneuter Entwurf: 11.05.2023
Satzung: 29.06.2023