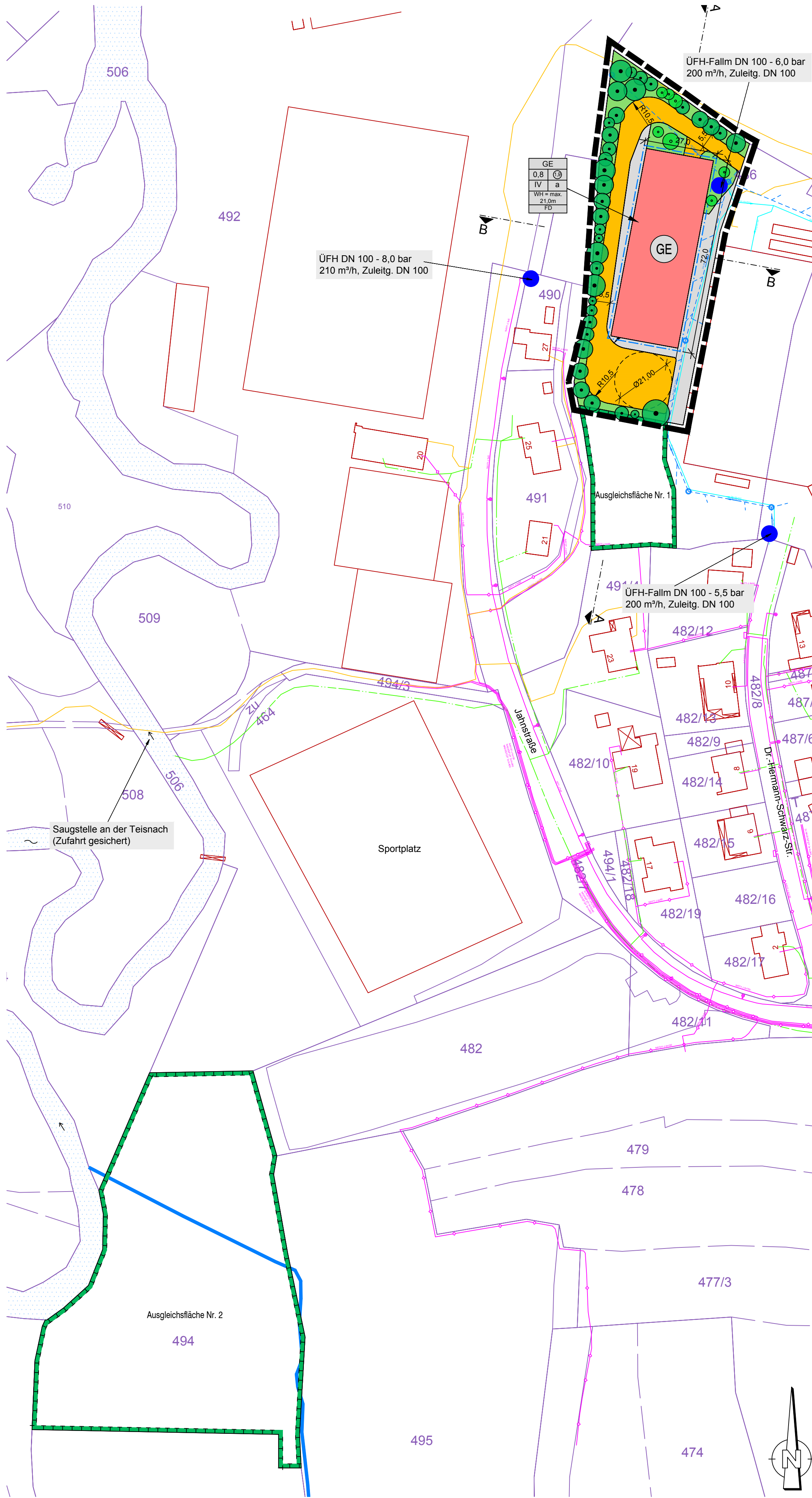


7. Änderung Bebauungsplan "Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz"

M 1:1.000



**I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 **GE** Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

**2. 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:

Art der baulichen Nutzung	GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl	IV = max. zulässige Vollgeschosse	WH = max. zulässige Wandhöhe (m)	Dachformen
GE	0,8	0,3	3	10	-

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

3.2 Baugrenze

**4. VERKEHRSFLÄCHEN**

4.1 Straßenverkehrsfläche

**5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

5.1 Grünflächen

5.2 Baumerhaltung

5.3 Baumpflanzung

**6. SONSTIGE PLANZEICHEN**

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

1.	bestehende Gebäude mit Hausnummer
2.	derzeitige Flurstücks- und Flurnummer
3.	vorhandene Stromleitung der Bayerwerk AG (unterirdisch)
4.	vorhandene Telekomleitungen
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.	Ausgleichsflächen Nr. 1 und Nr. 2 (nähere Beschreibung siehe Maßnahmenplan)
13.	Schnittmarkierung A-A und B-B

**Flächenübersicht zum Bebauungsplan**

1. Gebäudekörper	1.750 m <sup>2</sup>	= 32,2 %
2. Straßenfläche	1.532 m <sup>2</sup>	= 28,2 %
3. Grünflächen	1.189 m <sup>2</sup>	= 21,9 %
4. versiegelnde Flächen	964 m <sup>2</sup>	= 17,7 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>5.435 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100,0 %</b>

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. 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.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche (Grundflächenzahl - GRZ), der Größe der Geschossfläche (Geschossflächenzahl - GFZ), der maximalen Wandhöhe (WH) sowie der Anzahl der maximalen Vollgeschosse (IV).

**3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE**

3.1 Abweichende Bauweise: 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 m betragen darf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO).

3.2 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 alle Grünflächen, Pflanzungen, Zugänge und Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze, Wasserflächen, Retentionsflächen, Sammelröhre oder Oberflächenwasser und sonstige Bauten darzustellen.

**4. ABSTANDSFLÄCHEN**

Die Abstände nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

**5. GEBÄUDEGESTALTUNG**

5.1 Gebäudehöhen: Die Gebäudehöhen gelten, soweit im Zustimmungsbereich von Leitungen und Straßen dem nichts entgegensteht.

5.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Auf Flachdächern ist eine zusätzliche Unterkonstruktion mit Sonnenausrüstung erlaubt.

5.3 Dachform, Dachgauben, Dachdeckungen und Dachneigung

**Dachformen**  
Zulässig: Flachdach

**Dachgauben**  
Sind nicht zulässig.

**Dachdeckungen**  
Als Dachdeckung sind zulässig:  
- Rote oder braune Dachziegel oder Betondachsteine,  
- Blechdeckungen in beschichteter Form,  
- Bitumendeckungen, Folendächer

Nicht zulässig sind:  
- Glänzende Dachdeckungsmaterialien  
- Kupferblechdeckungen aufgrund der wasserwirtschaftlichen Problematik durch Lösung von Ionen und der damit verbundenen Kontamination von Niederschlagswasser.

**Dachneigung**  
FD: Flachdach / 0° - 10°

**Finstrichungen**  
Keine Festsetzungen.

**6. FLÄCHENBEFESTIGUNG / FLÄCHENVERSIEGELUNG**

Die Versiegelung von nicht überbauter 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 Raseinlage) zu achten.

**7. GRÜNORDNUNG**

7.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge  
Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehöriges 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 die Maßnahmenplan).  
Grünstrukturen/Baumpflanzungen, die innerhalb des Geltungsbereichs umsetzbar sind, werden entsprechend mit den planlichen Festsetzungen dargestellt (5.3 der planlichen Festsetzungen).

**Pflanzenliste für Baum- und Strauchauswahl im Geltungsbereich:**  
Es ist grundsätzlich erwünscht, mit den unten aufgelisteten Gehölzen einzugreifen. Alle Pflanzen sollen, wenn möglich, autochthoner Herkunft sein.  
Standortgerechte Ziergehölze zu pflanzen ist ausschließlich im gebäudenahen 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	Eiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

**Bäume zweiter Ordnung (mittlere Bäume):**

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eibersche
Carpinus betulus	Hainbuche

**Bäume dritter Ordnung (kleine Bäume):**

Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche (Hinweis: Gespinnstmilbenbefall möglich)
Salix caprea	Salweide (wertvolle Bienenweide)
Acer campestre	Feld-Ahorn

**Einheimische Sträucher:**

Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Salweide (wertvolle Bienenweide)
Corylus avellana	Häselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn (keine Zierform)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendula	Alpen-Heckenrose
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Sorbus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen

**IV. TEXTLICHE HINWEISE**

**1. BAUGELÄNDE**  
Geländeauschüttungen sind vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen einzubauen.

**2. FREILEITUNGEN**  
Im gesamten Geländebereich sind Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie Telefonleitungen unterirdisch zu führen.

**3. WASSERWIRTSCHAFT**

3.1 Wasserrundschläuge/Verkehrsfahrten 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, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Mineralbetondecke 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.

**4. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG**  
Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln:  
Soweit 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 "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, ist zu beachten.  
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für die elektrische Anlage und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

**5. AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN ENGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

5.1 Der Ausfall bestehender Bäume und Sträucher, infolge des Halleneubaus, erfolgt extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 486.

5.2 Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 494 außerhalb des Geltungsbereiches. Eine genauere Beschreibung ist dem beiliegenden Maßnahmenplan zu entnehmen.

5.3 Es wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen durch Fachkräfte des Landschaftspflegeverbandes umzusetzen und entsprechend zu lassen.

5.4 Es sind die allgemein gültigen Gesetze zum Artenschutz einzuhalten (z.B. Fällungen innerhalb der Vogelgebrützeit vom 01.03. bis 30.09. sind unzulässig).

**6. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 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 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. 558), 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)

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

1.	Der Marktgemeinderat Teisnach hat in der Sitzung vom ..... die 7. Änderung des Bebauungsplans "Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
4.	Zu dem Entwurf der 7. Bebauungsplanänderung "Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.
5.	Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.
6.	Der Markt Teisnach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die 7. Änderung des Bebauungsplans "Hundsrück BA I - GE Rohde & Schwarz" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Teisnach, den ..... - Siegel - ..... 1. Bürgermeister, Hr. Grassl

Teisnach, den ..... - Siegel - ..... 1. Bürgermeister, Hr. Grassl

Teisnach, den ..... - Siegel - ..... 1. Bürgermeister, Hr. Grassl

Teisnach, den ..... - Siegel - ..... 1. Bürgermeister, Hr. Grassl

Teisnach, den ..... - Siegel - ..... 1. Bürgermeister, Hr. Grassl

Teisnach, den ..... - Siegel - ..... 1. Bürgermeister, Hr. Grassl

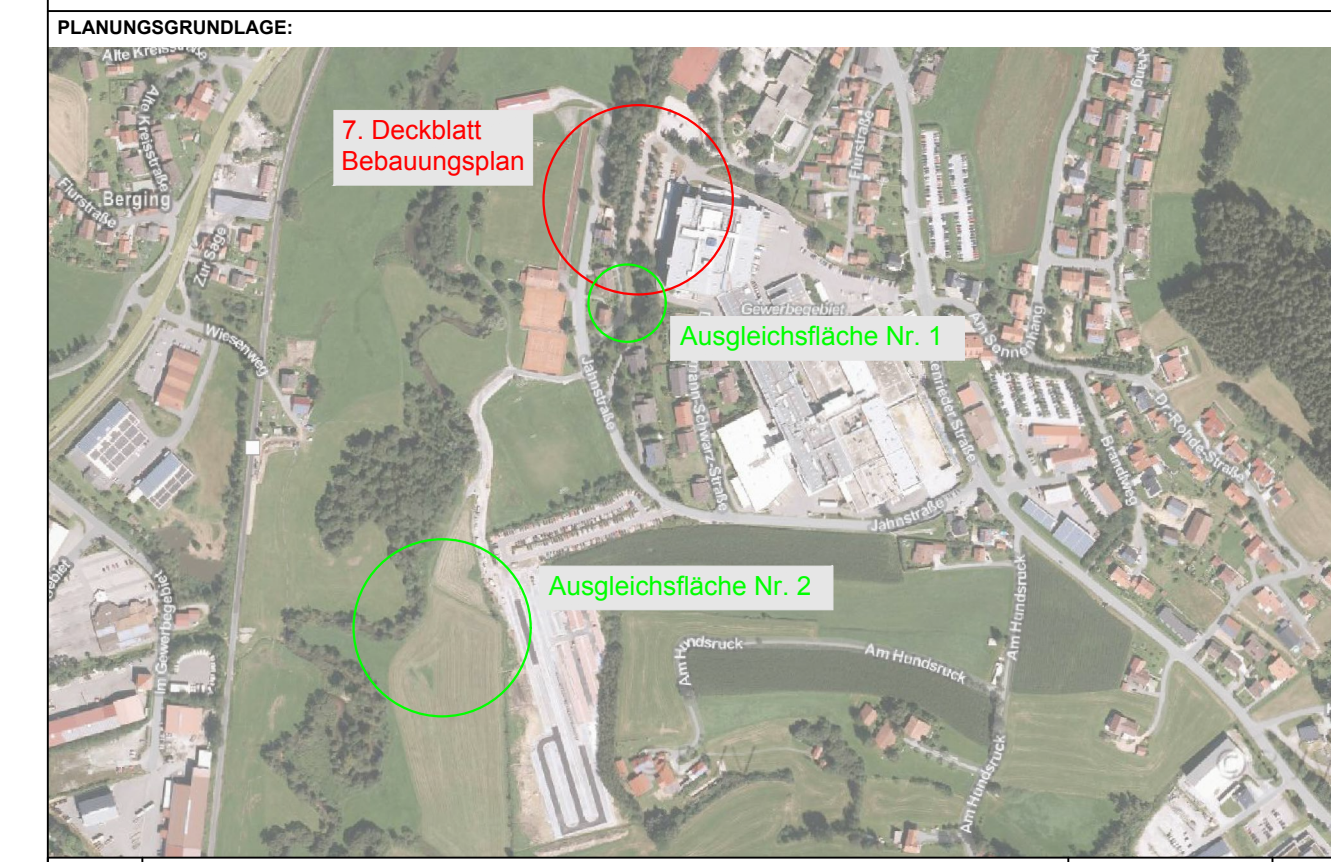
Teisnach, den ..... - Siegel - ..... 1. Bürgermeister, Hr. Grassl

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), übernommen vom Markt Teisnach.  
Geländemaßstab mit Höhennotizen von der Firma Rohde und Schwarz.  
Für die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entzungstechnischen Einrichtungen wird für deren Lagerfähigkeit keine Gewähr übernommen.  
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

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

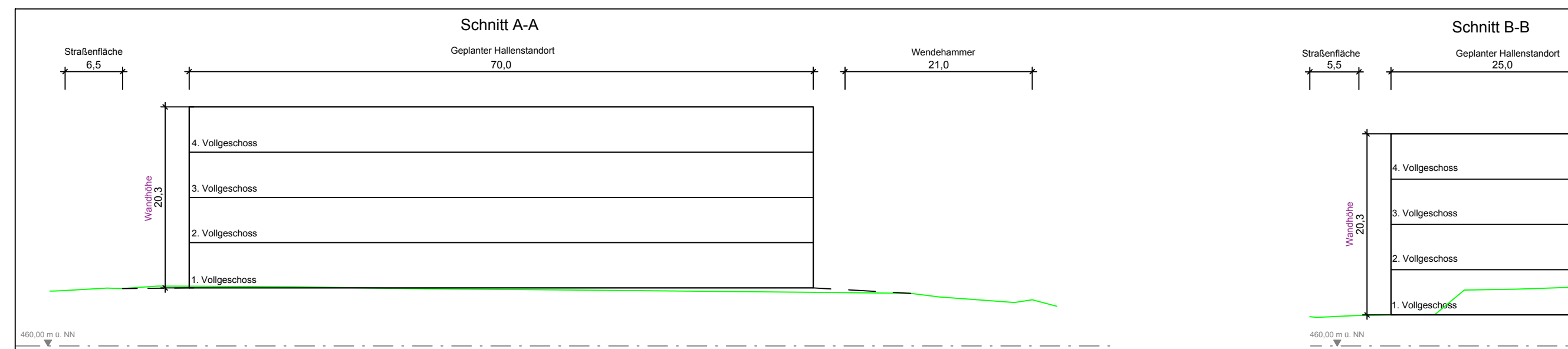


INDEX	ÄNDERUNG	PROJEKTNUMMER:	MASSSTAB:	DATUM:
a	Anpassung Ausgleichsfläche Nr. 2 durch Änderung Ausgleichsbilanzierung und Aufnahme Löschwasserversorgung	F. KURMIS	1:1000	04/2019

ENTWURF VOM 11.04.2019

PLANNUMMER:	INDEX:	PROJEKTNUMMER:	MASSSTAB:	DATUM:
IV-EP-BP07	a	33739	1:1000	04/2019
VORHABENSTRÄGER:	ENTWURFSVERFASSER:	GEZEICHNET:	DATUM:	
Markt Teisnach	COPLAN AG	J. HORN	04/2019	
Prälat-Mayer-Platz 5 94244 Teisnach	Heftmark 18 D-84397 Eggenfelden Tel.: +49 (0)721 755 - 0 Fax: +49 (0)721 755 - 165 eggenfelden@coplan-online.de	GEPRÜFT:	DATUM:	
	COPLAN AG Gesellschaft Architekten Ingenieure	F. KURMIS	04/2019	
ORT:	DATUM:	EGGENFELDEN:	DATUM:	UNTERSCHRIFT:

FUNDSTELLE: V:\daten\Rohde\_133739\_B\_Plan\_1050012018-08-09\_IV-EP-BP07.dwg PLANGRÖSSE: 0,97 m x 0,59 m = 0,57 m<sup>2</sup>



V:\daten\Rohde\_Schwarz\33739\_B\_Plan\_1050012018-08-09\_IV-EP-BP07.dwg