



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung §5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §51 bis 11 BauVO



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.2 BauGB, §522 und 23 BauVO

0,35 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,35

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen §9 (1) Nr.2 BauGB, §522 und 23 BauVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.



Baulinie

4. Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsflächen



straßenbegleitender Fußweg



öffentlicher Fußweg (wassergebunden)



Straßenbegrenzungslinie

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



öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen ist über das Straßenbegleitgrün zulässig.



Spielplatz

10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz §5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB



Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft §5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB



Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artliste in den textl. Festsetzungen eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu 5 m ist erlaubt



Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bezeichnung der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen:

Private Grünfläche E 1: Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen I. Ordnung (10%) und Sträuchern (90%). Es ist mindestens 75 % der gekennzeichneten Grundstücksfläche zu bepflanzen.

Öffentliche Grünfläche E 2: Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen II. Ordnung (10%) und Sträuchern (90%) auf der gesamten Länge. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3.3.

Öffentliche Grünfläche E 3: Pflanzung einer 1-2 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (100%) auf der gesamten Länge unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes zu den im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

9. Sonstige Pflanzzeichen



Erhaltung: Bäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



geplante Parzellengrenzen mit Nummerierung



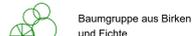
vorgeschlagene Gebäude



Höhenlinien Ugelände



Erhalt Laubbaum außerhalb des Geltungsbereichs (Festgesetzt im B-Plan "SO Lebensmittelmarkt")



Baumgruppe aus Birken und Fichte

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl 0,35; max. drei Vollgeschosse

2. Gebäudegestaltung

WA 1: Sattel-, Walm-, Zelddach, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 7,20 m bei Pultdächern ist die Traufe taleits anzuordnen

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe

WA 2: Sattel-, Walm-, Zelddach, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,75 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe

Dachform und Dachneigung

Sattel-, Walm-, Zelddach: Dachneigung: 18° - 32° Pultdach: Dachneigung: 5° - 12°

Allgemein: Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen. Die Firstrichtung muss parallel zum Hang verlaufen. Bei Pultdächern ist die Traufe taleits anzuordnen.

Kniestock

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußböden zulässig.

Dachgaube, Quergiebel

Zulässig sind nur giebelbeständige Dachgauben bei Sattel- und Walmgedächern mit mind. 27° Dachneigung. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude.

Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäuelänge. Der First des Quergiebels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen.

Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit.

Untergeordnete Hausanbauten

wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen

Es sind Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der vorgesehenen Garagenzone zulässig. Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel-, Walm-, oder Flachdach auszuführen.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m² umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen. Die Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt. Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 6,00 m Breite zulässig.

Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der BayBO einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge anzulegen.

Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit

Wandhöhe: max. zulässige Wandhöhe: 3,00 m Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

Dachneigung: Sattel-, Walm-, Zelddach: 10° - 28°

An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen.

5. Gelände

WA 1: Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,50 m und in einem Abstand von bis zu 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf bei Einvernehmen der Grundstücksnachbarn bis zur Grenze verändert werden. zulässig.

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Böschungswände bis zu einer Höhe von 1,50 m sind in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

WA 2: Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und in einem Abstand von bis zu 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf bei Einvernehmen der Grundstücksnachbarn bis zur Grenze verändert werden. zulässig.

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Böschungswände bis zu einer Höhe von 1,0 m sind in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

6. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Ugelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Pflanzenqualitäten

Bäume I. Ordnung: Straßebäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung: Obstbäume: Hochstamm, 3xv. STU 12-14 cm oder v. Heister, 150-200 cm

In Gehölzhecken: Bäume: v. Heister, 100-150 cm v. Str. mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

Rodungen/Rückschnitte: Anfallende Gehölzrodungen und Gehölzrückchnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis einschließlich Februar) durchzuführen.

2. Grenzabstände Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBG von 2,0 m bei Gehölze über 2 m Höhe, 0,5 m bei Gehölze bis 2,0 m und 4,0 m bei Baumpflanzungen sind einzuhalten.

3. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

4. Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbäum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden).

5. Zu verwendende Gehölze

Table with columns for tree species and their common names. Includes Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Fraxinus excelsior, etc.

Table with columns for tree species and their common names. Includes Malus domestica, Prunus avium, Prunus radius, etc.

Table with columns for tree species and their common names. Includes Juglans regia, Obstbäume, Sträucher, etc.

Table with columns for tree species and their common names. Includes Cornus sanguinea, Corylus avellana, Cornus mas, etc.

Table with columns for tree species and their common names. Includes Ziersträucher, Amelanchier canadensis, Diericia magnifica, etc.

Table with columns for tree species and their common names. Includes Forsythia intermedia, Philadelphus i. Sorten, Syringa vulgaris, etc.

Table with columns for tree species and their common names. Includes Park-, Strauchrosen i. Sorten, Viburnum i. Sorten, Spiraea i. Sorten, etc.

Table with columns for tree species and their common names. Includes Potentilla i. Sorten, Buxus sempervirens, etc.

* nach der "offiziellen Liste gültiger Pflanzenarten" - Bundesanzeiger vom 05.05.2000, Seite 8517 als gültige Pflanze einzustufen (siehe Anlage 1)

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzanlagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

6. Unzulässige Pflanzenarten Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelabfärbung wie Edelkastanien oder Edelkastanien, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

7. Wiesenflächen Die Neunsaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

8. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

9. Hinweise zur Wasserwirtschaft: Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserstritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenaufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

10. Hinweise zum Immissionsschutz: Aufgrund von leicht erhöhtem Verkehrslärm im Nachtzeitraum durch die nahe gelegene Staatsstraße St 2136 werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

Grundrissorientierung/angepasste Planung Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sollten auf der von der Lärmquelle (Staatsstraße St 2136) abgewandten Seite hin bzw. auf der Fassadenseite ohne direkte Sichtbindung zur Straße orientiert werden (Grundrissorientierung).

Passiver Lärmschutz: Schützbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 mit offenbarem Fenster in direkter Sichtbindung zur Staatsstraße St 2136 sollten mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Außenbauteile: Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude von max. 35 dB(A) tags und max. 25 dB(A) nachts (in Anlehnung an die TA-Lärm) sollten die Außenbauteile (Wände, Fenster und Dachkonstruktionen von zur Wohnnutzung ausgebauten Dachgeschossen) der Wohngebäude mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:

- R_w, Wand = 30 dB - R_w, Dach = 30 dB - Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719

11. Gestaltung des Regenrückhaltebeckens Folgende Grundsätze einer naturnahen Gestaltung sind zu berücksichtigen:

- Die Ufer sind zumindest an einer Seite flach (Böschungswinkel 1:3 bis 1:10) zu gestalten und abschnittsweise mit autochthonem Pflanzgut zu bepflanzen.

- Die Böschung ist abwechslungsreich und nach Möglichkeit durch eine geschwungene Linienführung zu gestalten.

- Die Beckensohle soll abwechslungsreich mit Nass-, Feucht- und Trockenbereichen gestaltet werden.

- Böschungen sollten nicht mit monotoner Rasensaat angelegt werden, besser sind standortangepasste Saatsmischungen regionaler Herkunft oder die natürliche Sukzession.

- Zudem ist bei einer notwendigen Bepflanzung des Rückhaltebeckens Rücksicht auf potentiell vorkommende Amphibienarten und Insektenarten zu nehmen. Notwendige Unterhaltungsmaßnahmen sollten deshalb im Zeitraum zwischen Ende September und Mitte November durchgeführt und bei der UNB angezeigt werden.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt über den Anschluss an das Mischsystem der Gemeinde.

1. Oberflächenwasser aus Bauparzellen Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden. Eine Ableitung in den Schmutzwasser- bzw. Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

2. Schmutzwasserentsorgung Das anfallende Schmutzwasser ist über den Mischwasserkanal in der Deggendorfer Straße zur Kläranlage der Gemeinde Teisnach abzuleiten.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

1. Private Verkehrsflächen Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen.

Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhallslast der Anlieger. Die Unterhallslast gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen.

Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z.B. Bordstein B5) auf 3 cm abgesenkt hergestellt werden. Das Absenken der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anliegern zu tragen.

Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

2. Hinweise zur Grünordnung

Pflanzenbehandlungsmittel

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 Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Pflege:

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sicherstellung des Pflanzraumes:

Großbäume: Baumgruben 200 x 200 x 100 cm Kleimbäume: Baumhöhen 150 x 150 x 80 cm Gehölzflächen/Auftrag Oberboden 40 cm Rasenflächen: Auftrag Oberboden 10 - 20 cm

Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen. Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!

3. Hinweise zum Gesundheitswesen

Bei der Zulassung von Brauchwasserzunutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasser-Verordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasserzunutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unangefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

4. Hinweise zum Brandschutz:

Löschwasserversorgung: Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³ über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von max. 50 m erreicht werden kann.

Sicherheitsabstand: Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

5. Hinweise zur Landwirtschaft:

Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

6. Kanalausanschlüsse (Regenwasser und Schmutzwasser):

Sofern aufgrund späterer Grundstücksteilungen oder aus anderweitigen Gründen zusätzliche Kanalausanschlüsse erforderlich werden sind diese in einem separaten Verfahren bei der Gemeinde Teisnach zu beantragen.

Im Falle einer Genehmigung liegt die Unterhaltslast für diese zusätzlichen Hausanschlüsse vollständig bei den jeweiligen Anliegern.

Dies gilt auch für die öffentlichen oder im Eigentum Dritter stehender Grundstücke. Für nicht im Eigentum des jeweils betroffenen Anliegers stehende Grundstücksbereiche empfiehlt sich der Eintrag einer entsprechenden Grundrißbarkeit.

7. Kabelanschlüsse (Strom und Telekommunikationsinfrastruktur): Bei der Bayerwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Stromversorgungsnetzes bzw. der Telekommunikationsinfrastruktur ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH bzw. der Deutschen Telekom Technik GmbH mitgeteilt wird.

8. Hinweise zur Wasserwirtschaft: Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserstritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenaufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

9. Hinweise zu Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe: Bei den Abständen der Feuerungsanlagen ist die gesetzliche Regelung des §19 Abs. 1 Nummer 2 der 1. BImSchV zu beachten.

In §19 Abs. 1 Nummer 2 sind mindestens 15 m Abstand zwischen Abluftkamin und Lüftungsöffnungen des benachbarten Hauses gefordert. Gerade im Hanggelände bei Ausnutzung der Baugrenzen kann das dazu führen, dass Wohngebäude die später gebaute werden Einschränkungen z. B. Abstände, Verzicht auf bestimmte Feuerungsanlagen, Öffnungen, erfahren.

10. Hinweise zum Immissionsschutz: Aufgrund von leicht erhöhtem Verkehrslärm im Nachtzeitraum durch die nahe gelegene Staatsstraße St 2136 werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

Grundrissorientierung/angepasste Planung Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sollten auf der von der Lärmquelle (Staatsstraße St 2136) abgewandten Seite hin bzw. auf der Fassadenseite ohne direkte Sichtbindung zur Straße orientiert werden (Grundrissorientierung).

Passiver Lärmschutz: Schützbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 mit offenbarem Fenster in direkter Sichtbindung zur Staatsstraße St 2136 sollten mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Außenbauteile: Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude von max. 35 dB(A) tags und max. 25 dB(A) nachts (in Anlehnung an die TA-Lärm) sollten die Außenbauteile (Wände, Fenster und Dachkonstruktionen von zur Wohnnutzung ausgebauten Dachgeschossen) der Wohngebäude mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:

- R_w, Wand = 30 dB - R_w, Dach = 30 dB - Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719

11. Gestaltung des Regenrückhaltebeckens Folgende Grundsätze einer naturnahen Gestaltung sind zu berücksichtigen:

- Die Ufer sind zumindest an einer Seite flach (Böschungswinkel 1:3 bis 1:10) zu gestalten und abschnittsweise mit autochthonem Pflanzgut zu bepflanzen.

- Die Böschung ist abwechslungsreich und nach Möglichkeit durch eine geschwungene Linienführung zu gestalten.

- Die Beckensohle soll abwechslungsreich mit Nass-, Feucht- und Trockenbereichen gestaltet werden.

- Böschungen sollten nicht mit monotoner Rasensaat angelegt werden, besser sind standortangepasste Saatsmischungen regionaler Herkunft oder die natürliche Sukzession.

- Zudem ist bei einer notwendigen Bepflanzung des Rückhaltebeckens Rücksicht auf potentiell vorkommende Amphibienarten und Insektenarten zu nehmen. Notwendige Unterhaltungsmaßnahmen sollten deshalb im Zeitraum zwischen Ende September und Mitte November durchgeführt und bei der UNB angezeigt werden.

VII. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Table with columns: Bezeichnung, Fläche [m²]. Lists various land use categories and their corresponding areas, including building use, green spaces, and water management.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "An der Deggendorfer Straße"

Markt Teisnach Landkreis Regen Regierungsbezirk Niederbayern M 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.11.