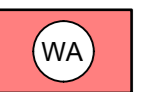




I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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



Allgemeines Wohngebiet

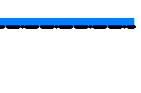
2. Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.2 BauGB, §522 und 23 BauNVO

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

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



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 Art.12 Abs.1 in den textl. Festsetzungen eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu 5 m ist erlaubt



Umgrenzung 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. Die Hecke darf für je eine Zufahrt für die beiden Flurstücke 96/5 und 96/12 jeweils in einer Breite von 7 m unterbrochen werden. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3.3.



Erhaltung: Bäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Höhenlinien Ugelände



geplante Parzellengrenzen mit Nummerierung



vorgeschlagene Gebäude



Baumgruppe aus Birken und Fichte



468



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

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 anzurorden

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 anzurorden.

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 Walmächern mit mind. 27° Dachneigung. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche.

Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude. Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks oder gleichschenkligen Dreiecks haben, wobei die Ansichtfläche 3,0 m² je Gaube nicht überschritten werden darf. Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 m, sowie einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zum Dachrand betragen.

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 anzurorden.

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. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer 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 Straßenbegleitfläche 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. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 25° auszuführen. Der Bereich zwischen Straße und Gebäude, bzw. zwischen Straße und Nebengebäude (innerhalb Garagenzone) darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefllt bzw. abgegraben werden.

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. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 25° auszuführen.

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. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 6 beschriebenen Arten. Für frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen Pflanzdichte 1 Stk/1,50 m². Die Eingrünungsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Pflanzqualitäten

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 Hochstamm, mind.2xv., STU 10-12 cm

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

Sträucher: zwischen den Reihen 1,0 m und in den Reihen 1,5 m Pflanzabstände:

Rodungen/Rückschnitte: Anfallende Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte 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. Bei Einfriedungen mindestens 0,5 m. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten. (Auffasten der Straßebäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßeneberkante)

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 Laubbau 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 names. Includes Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Fraxinus excelsior, etc.

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

Table with columns for tree species and their names. Includes Juglans regia, Obstbäume (traditionelle und krankheitsresistente Sorten).

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

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

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

Table with columns for tree species and their names. Includes Ziersträucher - Empfohlene Arten like Amelanchier canadensis, Diericia magnifica, etc.

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

6. Unzulässige Pflanzenarten Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelabfärbung wie Edelkastanien oder Edelhölzen, 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. 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

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 Sichtverbindung zur Straße orientiert werden (Grundrissorientierung).

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

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

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. Nicht versickerfähiges Niederschlagswasser ist mittels eines Regenwasserkanal in das neue RRB und anschließender Einleitung in die Teisnach einzuleiten.

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 Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert 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. Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mind. 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen, dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

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 Kanalhausanschlüsse erforderlich werden sind diese in einem separaten Verfahren bei der Gemeinde Teisnach zu beantragen.

Im Falle einer Genehmigung liegt die Unterhallslast 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 Oberflächenswasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Abfluss wird abfließendem Wassers darf, gem. § 37 WRG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert 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 Hang Gelände 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 Sichtverbindung zur Straße orientiert werden (Grundrissorientierung).

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

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 areas like Bauliche Nutzung: WA, Baugrenze, Fußweg, etc. with their respective areas.

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 15.11.2017 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht

2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... aufgefordert, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

4. Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... wurde erneut mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom ..... aufgefordert, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in seiner Sitzung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt Teisnach, den ..... Daniel Groß Erster Bürgermeister

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Teisnach, den ..... Daniel Groß Erster Bürgermeister

wp gesellschaft von architekten mbH studiotext 9 | 94209 reggen | tel 099 21 97 37 06 -0 | fax 97 17 06 -10 e-mail