

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und 23 BauNVO

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gehwegverbindung

Gas- und Stromleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdisch

5. Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

öffentliche Grünflächen

6. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege

§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

Einzelbäume gem. GALK-Liste

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Lärm-, Staub- und Sichtschutzwand, 2-3 m Höhe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlage

Emmissionsfläche — Sektor B — Sektor A — Richtungssektoren

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bestand
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

II. HINWEIS DURCH PLANZEICHEN

+487.50 Höhenfixpunkt informatorisch

Flurgrenze — 1141/2 Flurnummer — 573 Höhenlinie mit Meterangabe

Sichtfeld — Bestandsgebäude

Anbauverbotszone15 m

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach Maßgabe der allgemeinen Zweckbestimmung sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerplätze und Lagerhäuser
- Parkhäuser und Parkplätze
- Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind die übrigen in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 max. zulässige GRZ: 0,8

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt
im HBA I 3,0 m und
im HBA II 4,0 m und
im HBA III 8,5 m und
im HBA IV 9,5 m.
Der untere Bezugspunkt liegt bei + 487,50 m über Normalhöhennull (NHN).
Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen (OK).
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Dachaufbauten und durch Gebäudeteile mit Erschließungsfunktion (z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser) im HBA III und im HBA IV um bis zu 3 m überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.
Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Länge der Hausformen höchstens 80 m betragen darf.

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze zugelassen werden.

4. Geländeveränderung im Gewerbegebiet

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig und mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

5. Stellplätze

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

6. Einfriedung

Zulässig sind ausschließlich offene Metallzäune und Maschendrahtzäune mit Punktfundamenten. Zäune dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zwischen der Unterkante der Zäune und der Geländeoberfläche ist ein Freiraum von mindestens 15 cm einzuhalten.

7. Gebäudegestaltung

Dachform und Dachneigung:
Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von 0°-5°

8. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:
Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.

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: max. 5 m über OK Gelände
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: max. 2 m über Geländeoberfläche
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.

9. Lärm-, Staub- und Sichtschutzwand
An der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Stelle ist eine 2 -3 m hohe, windundurchlässige Lärm-, Staub- und Sichtschutzwand aus Holz zu errichten.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

E1 Eingrünung:

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2-reihige, durchgehende Hecke zu pflanzen. Pro 10 m laufende Hecke ist darüber hinaus je ein Baum innerhalb der Fläche zu pflanzen, wobei mathematisch zu runden ist. Es dürfen ausschließlich die in den folgenden Pflanzlisten für Bäume und Sträucher aufgeführten Arten verwendet werden. In der Hecke müssen alle der in der folgenden Pflanzliste „Sträucher" aufgeführten Arten gepflanzt werden.
Die in den Pflanzlisten aufgeführten Pflanzqualitäten sind zu beachten. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig. Die Hecke ist freiwachsend zu gestalten, Formschnitt ist unzulässig.
Bei Ansaaten und Pflanzungen im Gewerbegebiet ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden, das einen Kräuteranteil von mindestens 25 % aufweist.
Verwendung ausschließlich Gebietseigener Gehölze - Vorkommensgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Bäume:
Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-200
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyraster - Wildbirne
Salix caprea - Kätzchen-Weide / Salweide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Sträucher:
Pflanzqualität: Strauch verpflanzt, mindestens 5 Triebe, Höhe 100-125
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Heckenrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.
Ausfälle in der Anwuchsphase sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

E2 Eingrünung:

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende Hecke zu pflanzen. Es dürfen ausschließlich die in der folgenden Pflanzliste aufgeführten Arten verwendet werden. In der Hecke müssen alle der in der folgenden Pflanzliste aufgeführten Arten gepflanzt werden.
Ein Formschnitt im zulässigen Zeitraum 1.10. bis 28.02. ist zulässig.

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus coccinea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gold-Johannisbeere	Ribes aureum

Die Lärm-, Staub und Sichtschutzwand ist zu begrünen.
Verwendung auch von nicht heimischen Arten zulässig:
Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia -Wilder Wein

Einzelbäume gem. GALK-Liste:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20
Acer campestre 'Elsrijk', Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare', Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted', Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata', Pyramiden-Hainbuche
Malus tschonoskii, Wollapfel, Scharlach-Apfel, Pillar Appel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt', Traubenkirsche
Prunus x schmittii, Zierkirsche
Quercus robur 'Fastigiata Koster', Schmale Pyramideneiche
Quercus robur 'Fastigiata', Stielsäuleneiche, Pyramideneiche
Sorbus aria 'Magnifica', Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers', Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata', Thüringische Säulen - Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho', Amerikanische Stadtlinde

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691: 2006-12 - "Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

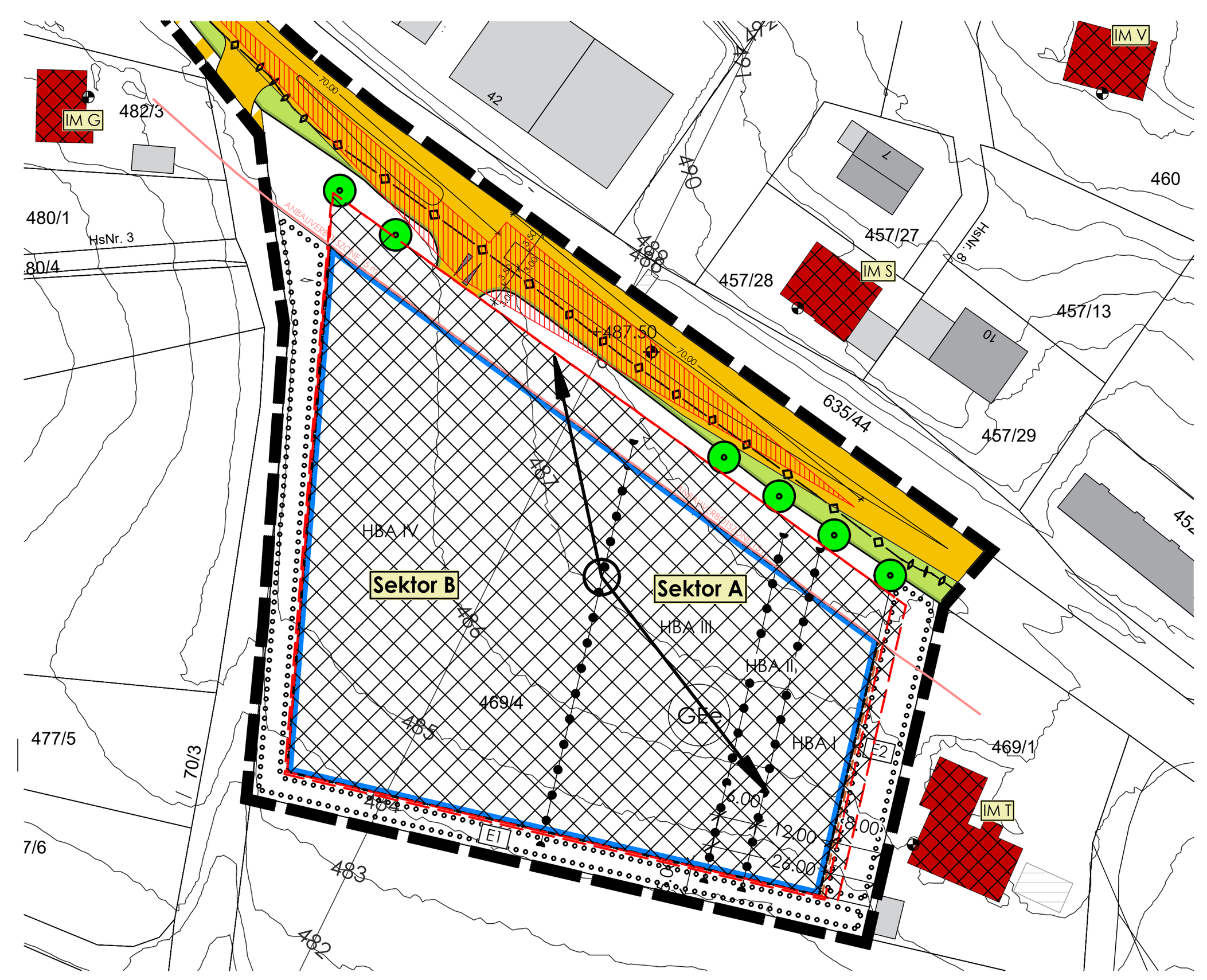
Zulässig Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]					
Richtung		Sektor A		Sektor B	
Teilfläche	*Emissions-bezugsfläche [m²]*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Teilfläche GEe DB 2	*≈ 6.333*	64	49	68	49

Dabei gilt:
Bezugspunkt Richtungssektoren:
x: 792479,5 y: 5438265,5 (UTM-32, nördliche Hemisphäre)

Sektor	Anfang	Ende
A	349°	145°
B	145°	349°

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume i.S.d. DIN 4109-1-2018 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße aufweisen, die nach der DIN 4109-1-2018 zu bemessen sind. Die Anforderungen sind nach der DIN 4109-1-2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
L_a = 69 dB(A)
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Ausnahmen können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel geringer ist als vorstehend festgesetzt.

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt folgendermaßen:

1. Oberflächenentwässerung
Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser muss auf dem Grundstück versickern oder über den neu zu errichtenden Kanal abgeleitet werden.

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

VII. TEXTLICHER HINWEIS ZUM AUSGLEICH

Der Ausgleich erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf der Fläche, die im nachfolgenden Plan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt ist.
Dieser Plan dient ausschließlich Informationszwecken und enthält keine Festsetzungen.
Gesichert werden die Ausgleichsmaßnahmen nach dem städtebaulichen Vertrag durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast.

Der Eintrag der Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster (ÖFK) erfolgt gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG durch die Gemeinde Teisnach.

3.840 m² Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Brandlwiese Deckblatt 8 im Wert von 19.200 Wertpunkten

Herstellungsmaßnahme:
Das Grünland ist 5 Jahre auszuhagern:mindestens 3 x Mahd / Jahr ohne Schnittzeitpunkt, Mähgut entfernen, keine Düngung, kein Mulchen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Pflege ab dem 6. Jahr:
Das Grünland ist 2 mal jährlich als Heuwiese zu bewirtschaften, 1. Schnitt ab 15.06., das Mähgut ist zur Trocknung einige Tage auf der Wiese zu belassen und anschließend zu entfernen, keine Düngung, kein Pflanzenschutz, kein Mulchen
Auf 10 % der Fläche sind bei jeder Mahd 2 m breite Altgrasstreifen an wechselnden Standorten stehen zu lassen.



VIII. HINWEISE DURCH TEXT

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, Waldrändern usw.

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.

Verglasung
Glasflächen sind vogelschlagsicher auszuführen.

Baumfällarbeiten
Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Textliche Hinweise zum Immissionsschutz:

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

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

Textliche Hinweise zu DIN-Normen
Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen werden vom Markt Teisnach, Prälat-Mayer-Platz 5, 94244 Teisnach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten

Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans „Brandlwiese" durch Deckblatt Nr. 8

Markt Teisnach
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

N

M 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom10.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.04.2025 bis 30.05.2025 beteiligt.

3. Frühzeitige öffentliche Auslegung
Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.04.2025 bis 30.05.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung der Behörden
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2026 bis 09.04.2026 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom12.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2026 bis 09.04.2026 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 09.07.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.07.2026 als Satzung beschlossen.

Teisnach, ...
....
Daniel Graßl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Teisnach, ...
....
Daniel Graßl, Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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.
Der Bebauungsplan 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

Landschaftsarchitektin
Dorothea Haas
Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.

Emanuel-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
09942-904097

BA BOLLWEIN ARCHITEKTEN

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

Festsetzungsplan GEe „Brandlwiese" durch Deckblatt Nr. 8
Geltungsbereich: 1 ha
Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 469/4, 70/3 TF, 70/6, 639 TF, 639/38 TF, 457/5 TF, 482/4 TF 482/7 TF Gemarkung Teisnach

Ausgleichsfläche (hinweislich)
Geltungsbereich: 3.840 m²
Betroffene Grundstücke: Fl. 494 TF Gemarkung Teisnach

Entwurfsverfasser:

Vorentwurf:	10.04.2025
Entwurf:	12.02.2026
Beschluss:	09.07.2026