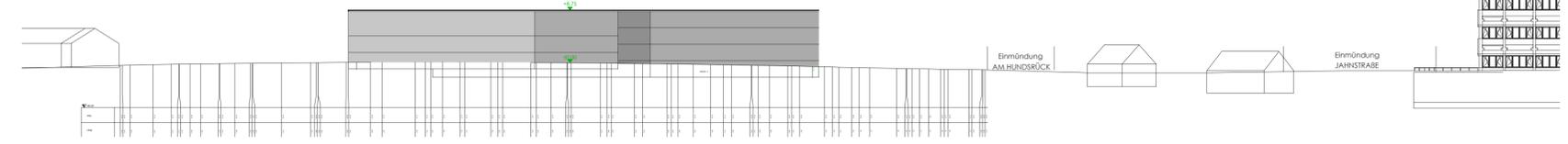




Systemschnitt 1-1 mögliche Bebauung



Systemschnitt 2-2 mögliche Bebauung



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



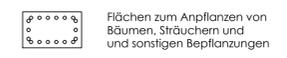
3. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



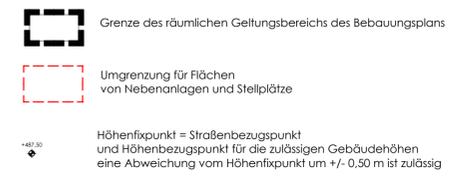
4. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB



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



6. Sonstige Planzeichen



II. HINWEIS DURCH PLANZEICHEN



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Zulässig sind ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerplätze, Parkhäuser, Parkplätze und Büro- und Verwaltungsgebäude.
Nicht zulässig sind:
Nutzungen nach §8 Abs.(2) 3. und 4. sowie nach Abs. (3)

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 max. zulässige GRZ: 0,8
2.2 Wandhöhe
Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Höhenfixpunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.
max. zulässige Wandhöhe: 8,75 m ab Höhenfixpunkt = Straßenbezugspunkt + 487,50 m ü NN

Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 2 m überschritten werden, wenn die technischen Dachaufbauten um das Maß der Höhe von der Außenkante des Gebäudes abgerückt sind.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen mit einer Länge von max. 80 m zulässig.

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen zugelassen werden.
4. Geländeänderung im Gewerbegebiet
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 5,00 m zulässig und mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
5. Stellplätze mit ihren Einfahrten und Lagerflächen
Stellplätze im Freibereich sind auf in wasserdrurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdrurchlässigen Belagsarten).
6. Einfriedung
Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun. 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; Flachdach mit einer Neigung von 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 (ZtH – 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

Eingrünung:
Im 5 m breiten Pflanzstreifen ist entweder eine 2-reihige Hecke oder eine Begrünung der Fassade zu pflanzen.
Hecke mit 10% Bäumen;
Verwendung ausschließlich heimischer, autochthoner Gehölze der Herkunftsregion 19

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

Sträucher:
Pflanzqualität: Strauch v., mindestens 5 Triebe, h 100-125
Cornus sanguinea - Hartweigel
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.

Fassadenbegrünung:
Verwendung auch von nicht heimischen Arten zulässig:
Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Polygonum aubertii - Schling-Knöterich

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt folgendermaßen:
1. Oberflächenentwässerung
Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser muss auf dem Grundstück versickern oder in den gemeindlichen Kanal abgeleitet werden.
2. Schmutzwasserentsorgung
Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal in die gemeindlichen Kanalisation abzuleiten.

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH

Auf Flur 494 sind bereits Ausgleichsflächen für die Deckblätter 5 bis 7 des Bebauungsplans Hundsrück sowie das Biomasseheizwerk ausgewiesen.
Die planliche und textliche Festsetzung der Ausgleichsfläche erfolgt angrenzend an die bestehenden Ausgleichsflächen im Bebauungsplan-Entwurf.

VII. 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 Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Sicherstellung des Pflanzraumes
Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleimbäume: 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 AG88 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.

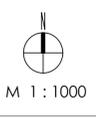
Aushubarbeiten
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern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

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

Bodendenkmäler
Innerhalb des Geltungsbereichs 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.

**Änderung des Bebauungsplans
GE „Brandwiese“
durch Deckblatt Nr. 8**

Markt Teisnach
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern



VERFAHENSVERMERKE	
1. Aufstellungsbeschluss Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsförmlich bekannt gemacht. Daniel Großl, Erster Bürgermeister
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Daniel Großl, Erster Bürgermeister
3. Frühzeitige öffentliche Auslegung Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Daniel Großl, Erster Bürgermeister
4. Beteiligung der Behörden Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Daniel Großl, Erster Bürgermeister
5. Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Daniel Großl, Erster Bürgermeister
6. Satzungsbeschluss Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Daniel Großl, Erster Bürgermeister

Landchaftsarchitektin Emanuel.Schikaneder-Str. 19
Dorothea Haas 94234 Viechtach
Dipl.-Ing. + Dipl. Geol. 09942-904097
BA Stadtplatz 9 | 94209 Regen
Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0
bolkwein-architekten.de

Festsetzungsplan SO Biomasseheizwerk
Geltungsbereich: 1,04 ha
Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 469/4, 70/3 TF, 639 TF, 635/44 TF, 457/5 TF, 639/38 TF, 639/56 TF, 482/7 TF Gemarkung Teisnach
Festsetzungsplan Ausgleichsfläche
Geltungsbereich: m²
Betroffene Grundstücke: Fl. 494 TF Gemarkung Teisnach

Entwurfsvorname:
Vorname:
Nachname:
Satzung:
Vorname:
Nachname:
Satzung:
10.04.2025