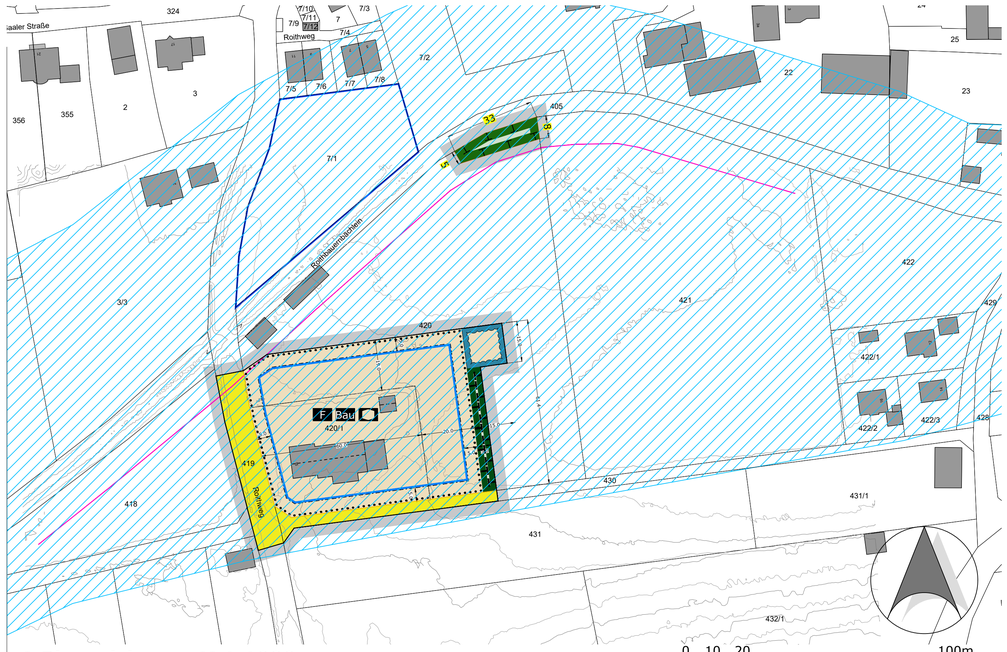


A Planzeichnung M 1:1000

B Festsetzungen

1. Grenzen

Erweiterung um interne und externe Ausgleichsmaßnahmen sowie die Erschließungsstraße

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr

Bau Bauhof

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GRZ=0,5 2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

II 2.3 Maximal zulässige Geschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

O 3.1 nur offene Bauweise zulässig

3.2 Baugrenze

4. Abstandsflächen

4.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

5. Baugestaltung

5.1 Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK) wird festgelegt mit max. 470,25 über m.üNN

5.2 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen: 481,25 m üNN
Untergeordnete Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 1,50 m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 10% der Gebäudegrundfläche beträgt.
Bei der Flächenausdehnung sind Innenbelichtungselemente nicht mit einzurechnen. Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen, gelten keine Höhenbegrenzungen.

5.3 Zulässig sind Dacheindeckungen im Farbspektrum rot, rotbraun, braun oder anthrazith. Zusätzlich zulässig sind Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenlicht.
Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung bis 8° sind grundsätzlich nur in begrünter Form zulässig.

5.4 Grelle und intensive Farben sind für die Fassaden ausgeschlossen.

6. Garagen und Nebenanlagen

6.1 Zwischen Garage und öffentlichem Straßenraum ist ein Mindestabstand von 6,00 m freizuhalten.

7. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

7.1 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung (auch Werbeanlagen) ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

x. Verkehrsflächen

x.x Straßenverkehrsflächen

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8.1.1 Interne Ausgleichsflächen
Eine Umsetzung muss erst und nur dann erfolgen, wenn eine Rodung der bestehenden Gehölze im Osten der bestehenden Bebauung erfolgen soll.
Entwicklung von mesophilem Gebüsch/Hecke durch Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke,
Pflanzabstand 1,20 m x 1,50 m
Artenzusammensetzung lt. Artenliste, Pflanzgröße mind. 60/100 cm
je 20 m mind. 1 Baum als Heister, Pflanzgröße mind. 125/150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Zielzustand: BNT B112
Beschreibung s. Umweltbericht

8.1.2 Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan werden externe Ausgleichsflächen auf einer Teilfläche von Flnr. 420, Gemarkung Teugn, wie dargestellt zugeordnet. Flächengröße ca. 230 m²
Initialisierung von Auengebüsch durch punktuelle Anpflanzung als Pflanzgruppen zu 3-5 Gehölzen, z.B. Mandel-Weide, Korb-Weide, Purpur-Weide
Zielzustand: BNT B114
Initialisierung von artenreichen Säumen und Stauden auf feuchten bis nassen Standorten durch Pflege ggf. unter Unterstützung durch Ansaat (entlang Graben)
Zielzustand: BNT K133
Bescheibung s. Umweltbericht

8.1.3 Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan werden externe Ausgleichsflächen auf einer Teilfläche von Flnr. 360, Gemarkung Teugn, wie dargestellt zugeordnet. Flächengröße 2.016 m²
Initialisierung von verschiedenen Entwicklungsstadien einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt).
Zielzustand: BNT G221
Bescheibung s. Umweltbericht

8.2 Je angefangene 600 m² baulich genutzer Fläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.

8.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

8.4 Artenliste
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B,. 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

Sträucher:
Hartriegel, Hundsrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball

8.5 Die Rodung von Gehölzen ist zu vermeiden. Sofern notwendig, ist dies ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und damit in der Zeit zwischen 01.10. und 29.02. eines Jahres zulässig.

9. Einfriedungen

9.1 Die Errichtung von Zaunsockeln ist ausgeschlossen. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedungen sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) nicht zulässig.

10. Gestaltung des Geländes

10.1 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

11. Entwässerung/Schutz vor Überflutung

11.1 Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

11.2 Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

11.3 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser
Ausgestaltung und Dimensionierung entsprechend Erfordernis im Rahmen der Erschließungsplanung / des Baugenehmigungsverfahrens.
Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens sind naturnah mit wechselnden Neigungen auszubilden. Die Beckenrandflächen sind als Hochstaudenflur und Extensivwiese zu entwickeln und mindestens alle 3 Jahre zu pflegen. Hierbei ist auch auf die Eindämmung invasiver Neophyten zu achten. Auf Düngung bzw. Pestizideinsatz ist zu verzichten.

12. Immissionsschutz

12.1 Durch die sach- und fachgerechte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich sowie in der direkten Nachbarschaft können kurzzeitige und wiederkehrende Beeinflussungen auf den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese Beeinträchtigungen sind ersatz- und entschädigungslos hinzunehmen.

12.2 Zulässig sind Nutzungen auf den Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten", deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00- 06:00 Uhr) überschreiten:

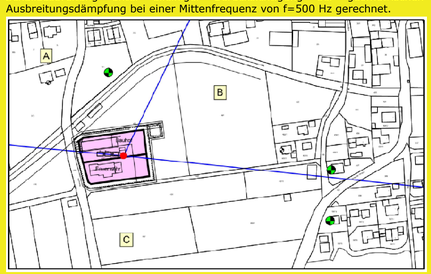
Lärmkontingente LEK Tag/Nacht in dB(A) pro m², ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren

Teilfläche	Kontingent Tag	Kontingent Nacht	Sektor	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht
Bauhof	70	60	A	0	0
Feuerwehr	65	59	B	0	3
			C	0	3

Sektor	Anfang	Ende
A	275,3	25,9
B	25,9	95,9
C	95,9	275,3

Referenzpunkt	X	Y
Koordinaten	720457,00	5419683,01

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L_{EKi} durch $L_{EKi,j}$ zu ersetzen ist.
Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten" nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.)bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.



12.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingenten eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

12.4 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrer Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

12.5 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

12.6 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind nicht zulässig.

13. Werbeanlagen

13.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

13.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig.

13.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.

13.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.

14. Grundwasser- und Bodenschutz

14.1 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Flächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegen stehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässige Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.

14.2 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

15. Artenschutz

15.1 Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, sind zumindest die Erdarbeiten vor der Vogelbrutzeit, also spätestens bis Ende Februar, besser bereits im Herbst, zu beginnen.

15.2 Bestehende Gehölze dürfen, sofern zwingend erforderlich, ausschließlich in der Zeit von 01.Oktober bis 28./29. Februar gerodet werden.

16. Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:

16.1 Geotechnischer Bericht
ifb Eigenschenk
Deggendorf, 13.09.2022
42 Seiten, 11 Tabellen, 6 Anlagen.

16.2 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten" in der Gemeinde Teugn
GEO.VER.S.UM
Cham, 22.09.2023
36 Seiten

16.2 Entwässerungskonzept zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bauhof/Feuerwehr Pechhütten über einen Oberflächenwasserkanal zum Roithbauernbächlein, Fl.Nr. 405, Gemarkung Teugn, Gemeinde Teugn.
Ferstl Ing.-GmBH
Landshut, 30.10.2023
23 Seiten

17. Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte, UTM 32, Stand: 2022

C Hinweise und Empfehlungen

1. Grenze Einbeziehungssatzung "Am Roithweg"
2. Pufferstreifen zum Roithbauernbächlein, 15 m
x. Wassersensibler Bereich
3. Grundstücksgrenze
4. Flurstücksnummer
5. bestehende Gebäude
6. Höhenlinien (Bezugsjahr 2022)

7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände
Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wir dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

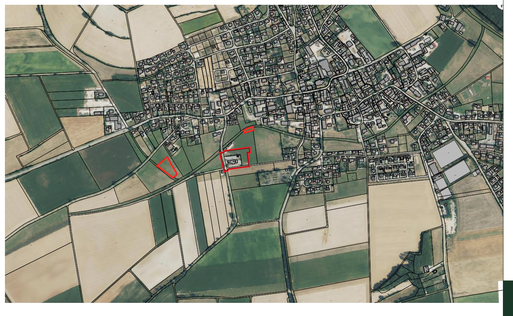
8. Bodendenkmalpflege
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpfelge zu melden. (Art. 7 und 8 BayDschG)
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Immissionsschutz
Es werden folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.
- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Teugn, Rathausstraße 4, 92443 Saal a.d. Donau, zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

10. Grundwasser- und Bodenschutz
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens").
Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 in Verbindung mit §9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

Ausgleichsbebauungsplan M 1:2.000



Übersichtslageplan M 1:10.000

D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.03.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.05.2023 hat in der Zeit vom 27.07.2023 bis 31.08.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.05.2023 hat mit Anschreiben vom 19.07.2023 unter Fristsetzung bis 31.08.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 13.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 13.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Teugn, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Manfred Jackermeier

7. Ausgefertigt:
Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit ..... Seiten.

Teugn, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Manfred Jackermeier

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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.

Teugn, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Manfred Jackermeier

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Hinweis:
Änderungen zum Stand des Vorentwurfs sind zur besseren Nachvollziehbarkeit farbig gekennzeichnet.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Bauhof/Feuerwehr Pechhütten

Gemeinde Teugn

Landkreis Kelheim
Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau

Vorentwurf: 22.05.2023
Entwurf:13.11.2023
Endfassung:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de