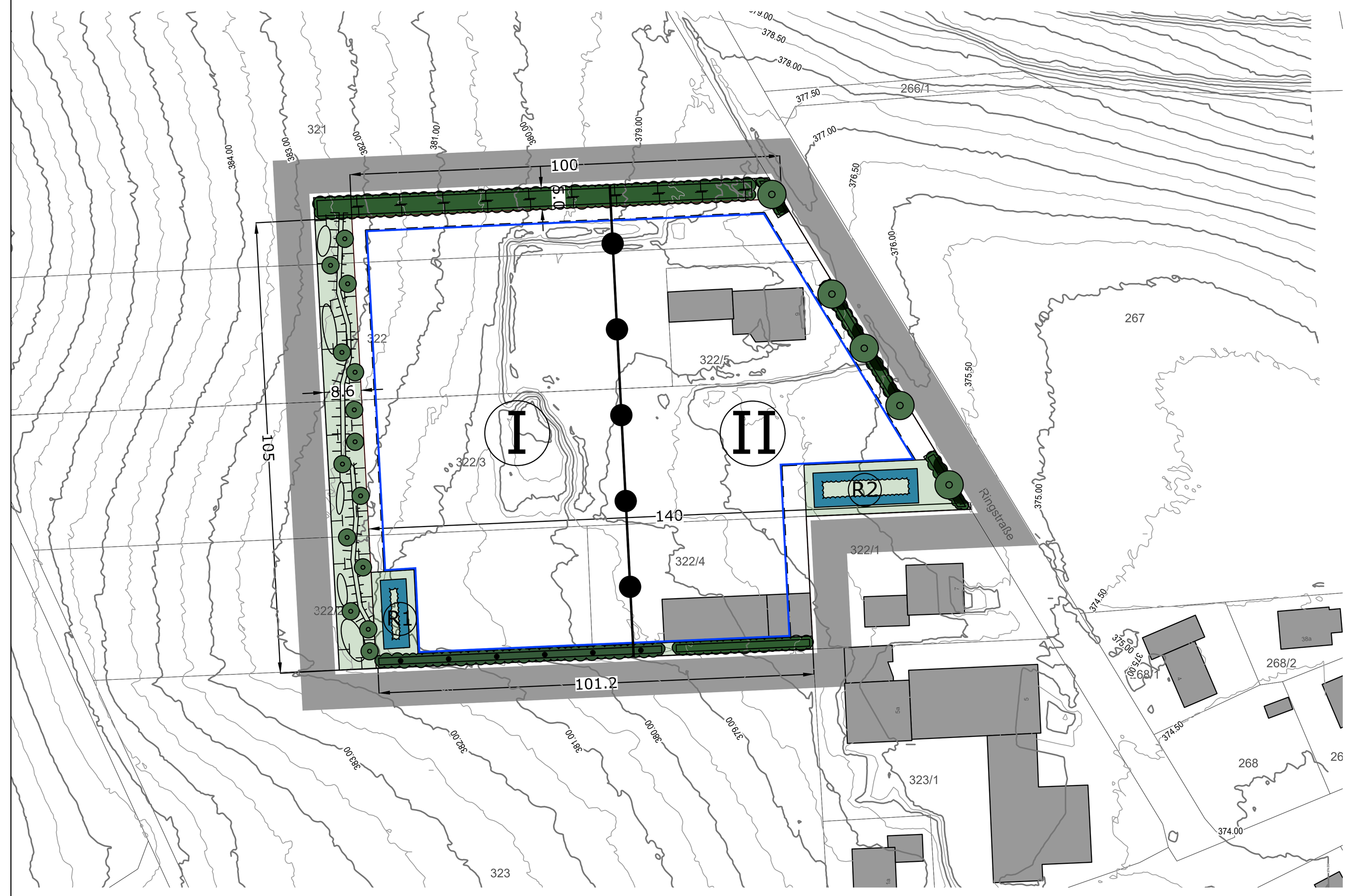


A) Planzeichnung M 1:1000 0 10 20 100m

B) Verbindliche Festsetzungen

1. Grenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

GE 2.1 Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
2.2 Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2.3 Ausnahmsweise können Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude zugelassen werden. Diese sind jedoch ausschließlich auf der Flurnummer 322/5, Gemarkung Teugn, zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ=0,8 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach §19 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt mit 0,8.

3.3 Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzung

4. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

4.1 Baugrenze nach §23 BauNVO. Hauptgebäude, Garagen sowie Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig.

4.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

4.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO

x. Genehmigungsfreistellung

x. Die Genehmigungsfreistellung wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

5. Baugestaltung Hauptgebäude

5.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) wird festgelegt mit max. 75 cm über dem bestehenden Gelände lt. Darstellung der Höhenschichtlinien im Bebauungsplan.

5.2 Folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig:
- Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25°
- Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 3° und 20°
- Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 3°

5.3 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen, bezogen jeweils auf die maximal zulässige FOK lt. obenstehener Aufstellung:

Bereich I: 14,80 m

Bereich II:
- bei Gebäuden mit Satteldach: 8,50 m
- bei Gebäuden mit Pult- und Flachdächern: 7,00 m

Untergeordnete Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 1,50 m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 10% der Gebäudegrundfläche beträgt.

5.4 Die Wandhöhe darf maximal folgende Höhe erreichen, definiert ab der jeweils maximal zulässigen FOK lt. obenstehener Aufstellung bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut:

Bereich I: 10,75 m

Bereich II:
- bei Gebäuden mit Satteldach: 4,00 m
- bei Gebäuden mit Pult- und Flachdächern: 7,00 m

5.5 Zulässig sind Dacheindeckungen im Farbspektrum rot, rotbraun, braun oder anthrazith. Zulässig ist zusätzlich eine extensive Dachbegrünung.
Bei Verwendung von beschichteten Metalldächern ist der Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Korrosivitätskategorie nachzuweisen.
Flach- und Pultdächer sind ausschließlich in begrünter Form oder mit Photovoltaik-Anlagen belegt zulässig.

5.6 Grelle und intensive sowie leuchtstarke Farben sind für die Fassaden ausgeschlossen.

6. Garagen und Nebenanlagen

6.1 Die Höhe von Garagen und Nebengebäuden inklusive Dachaufbau darf bezogen jeweils auf die Bestands-Geländehöhe lt. Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan 6,00 m nicht überschreiten.

6.2 Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.

6.3 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Teugn herzustellen und nachzuweisen. Ein Mindestabstand von 6,00 m zwischen Garage und Grundstücksgrenze ist dabei freizuhalten und kann nicht als Stellplatz eingerechnet werden.

6.4 Bei Stellplätzen und Zufahrten 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.

6.5 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

7. Beleuchtung von Außenanlagen

7.1 Für die Außenbeleuchtung 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.

8. Verkehrsfläche

8.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

9. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

9.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

9.2 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. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

9.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

10. Grünordnung

10.1 Bei Erweiterung der baulicher Nutzung über die bereits genehmigten Bestandsanlagen hinaus ist je 750 m² genutzter Grundfläche 1 Laubbaum als Hochstamm, Pflanzgröße mind. 14-16 cm Stammumfang lt. untenstehender Artenliste zu pflanzen.

10.2 Gehölzpflanzung, Pflanzung einer Wildgehölzhecke, teilw. Überstellung mit Bäumen Arten/Pflanzgrößen lt. untenstehender Artenliste. Pflanzabstand 1,50/1,20 m

10.3 Erhaltung von Sträuchern/sonstiger Bepflanzung
Bei einem Ausfall der vorhandenen Bepflanzung ist diese entsprechend den Kriterien für die Neuanlage (s.o.) zu bepflanzen.

10.4 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

10.5 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

10.6 Nicht überbaubare private 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.

10.7 Interne Ausgleichsflächen auf Privatgrund:

Schaffung eines flachen Walls mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, Errichtung einer Gumpenkette

Anlage einer Streuobstwiese, je 80 m² mind. 1 heimischer Laubbaum als Hochstamm, Regionale Sorten, Pflanzqualität mind. 10-12 cm Stammumfang.

Anpflanzung einer Wildgehölzhecke, mind. 3-reihig, Pflanzabstand 1,50m x 1,20 m, Pflanzqualität mind. 3xv, 60-80 cm, je 20 m Heckenlänge mind. 1 Baum als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm. Arten lt. obenstehender Artenliste, ausschließlich autochthones Pflanzgut.

Zäunung in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung zur Sicherung des Aufwuchses (s.a. Umweltbericht)

10.8 Zu benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu berücksichtigen.

11. Einfriedungen

Die maximale Höhe der Zäune zum Straßenraum ist auf 1,20m Höhe begrenzt.
Ab einem Mindestabstand zur Grenze von öffentlichen Flurstücken von 2,00 m kann die Höhe der Einfriedung bis zu 2,00 m betragen. Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein.

Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Unterhalb der Zaunkante muss mindestens 15 cm Abstand zur Geländeoberfläche verbleiben.
Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) nicht zulässig.

12. Gestaltung des Geländes

12.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von
- Bereich I: maximal 2,00 m
- Bereich II: maximal 1,30 m
bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig, sofern dies für die Nutzung der Flächen notwendig ist.

12.2 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von
- Bereich I: 2,50 m
- Bereich II: 1,50 m
und ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig.

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

13. Entwässerung

13.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

13.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

13.3 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.

13.4 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser
Ausgestaltung und Dimensionierung entsprechend nachgewiesenem Erfordernis oder Entwässerungskonzept BBI Ingenieure (s. Anhang) Die Becken sind dementsprechend für ein Rückhaltevolumen von 183 m³ bzw. 88 m³ zu bemessen.
Gegebenenfalls ist es notwendig größere Flächenanteile für die Rückhaltung vorzusehen, die Signatur stellt keine quantitative Darstellung dar.
Die Rückhaltung im Bereich von R1 ist auch ausreichend für die Aufnahme des anfallenden Hangwassers nach Passage der Gumpenkette zu dimensionieren. Eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist zu gewährleisten.
Im Zuge eines Bauantrags ist eine Erschließungskonzeption zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers beizufügen.

14. Immissionsschutz

14.1 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
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.

14.2 Durch bestehende Gewerbebetriebe im Umfeld des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ringstraße" kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm für einzelne Immissionsorte besteht. Dies wurde mit einer zusätzlichen vorgeschalteten Kontingentierung ermittelt und bei der Geräuschkontingentierung berücksichtigt.

14.3 Zulässig sind Nutzungen auf den Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße", deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Parzellengrenzen) abgestrahlten 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 pro m², ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren

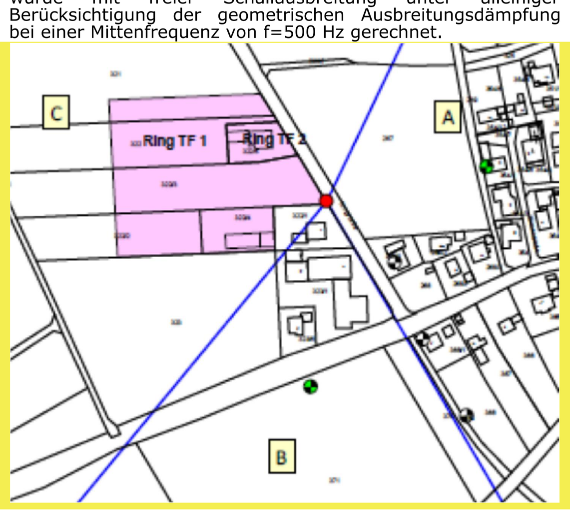
Teilfläche	Kontingent Tag	Kontingent Nacht
TF 1	60	50
TF 2	60	50

Sektor	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht
A	0	0
B	7	0
C	10	17

Sektor	Anfang	Ende
A	25,5	149,7
B	149,7	219,5
C	219,5	25,5

Referenzpunkt	X	Y
Koordinaten	719992,90	5419875,80

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist. Unabhängig von den festgesetzten Kontingenten sind an den nächstgelegenen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße" die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Die Berechnung der Emissionskontingentierung wurde bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuchkontingentierung im Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Ringstraße" 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.



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

14.5 Erstreckt sich die Betriebfläche eines Vorhabens über mehrere 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.

14.6 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihren Nutzungen entsprechenden Schallschutz aufweisen.

14.7 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind auf Teilfläche 1 ausgeschlossen, auf Teilfläche 2 zulässig.

15. Werbeanlagen

15.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

15.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 5 m² betragen. Zusätzlich ist je Parzelle die Errichtung eines Werbepylons (Maximalhöhe 3m, Grundfläche 2,5 m²) zulässig. Fahnenmasten sind ausgeschlossen.

15.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.

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

xx. Löschwasser

Sollte durch die Bebauung entsprechend des DVGW Arbeitsblattes W405 Tabelle 1 eine größere Löschwassermenge erforderlich sein, als durch den gemeindlichen Wasserversorger zur Verfügung getellt werden kann, so ist der jeweilige Bauwerber verpflichtet, die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge durch geeignete Maßnahmen selbst vorzuhalten.

xx. Schutz vor Schäden durch Überschwemmung nach Starkregen

xx.1 Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

xx.2 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

xx.3 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstrutiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

xx.4 In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

16. Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
GE Ringstraße, Teugn
GEO.VER.S.UM
18.01.2023, 36 Seiten

Entwässerungskonzept
BBI-Ingenieure
26.01.2024, 6 Seiten

C) Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkten

bestehende Gebäude mit Hausnummern

2679 bestehende Flurstücksnummer

Höhenlinien Bestandsgelände

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2021

Bodendenkmalpflege
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege 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 anzuziegen. 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.

Immissionsschutz
1. Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkbereich der Bebauungsplanung können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.
2. Darüber hinaus werden die 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.
3. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
4. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der VG Saal a.d. Donau - Rathausstraße 4 - 93342 Saal a.d. Donau zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Überflutung infolge von Starkregen
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG)

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

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 Grundwasse- 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.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Produktionsabwässer
Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) und das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§58 WHG) wird hingewiesen.

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 .... 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 25.07.2022 hat in der Zeit vom 06.10.2022 bis 09.11.2022 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 25.07.2022 hat mit Anschreiben vom 23.09.2022 unter Fristsetzung bis 06.10.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 30.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 30.01.2023 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)
Manfred Jackermeier

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

Teugn, den ....

.... (Siegel)
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)
Manfred Jackermeier

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den ....

....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Gewerbegebiet an der Ringstraße

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

Vorentwurf: 25.07.2022
Entwurf: 30.01.2023
geänderter Entwurf: 24.02.2025
Endfassung:

Hinweis: Änderungen/Ergänzungen an der Bauleitplanung zum Stand des Vorentwurfs und des Entwurfs sind zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit farbig markiert.

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

1114 GE Teugn Ringstraße erneute Auslegung.dwg