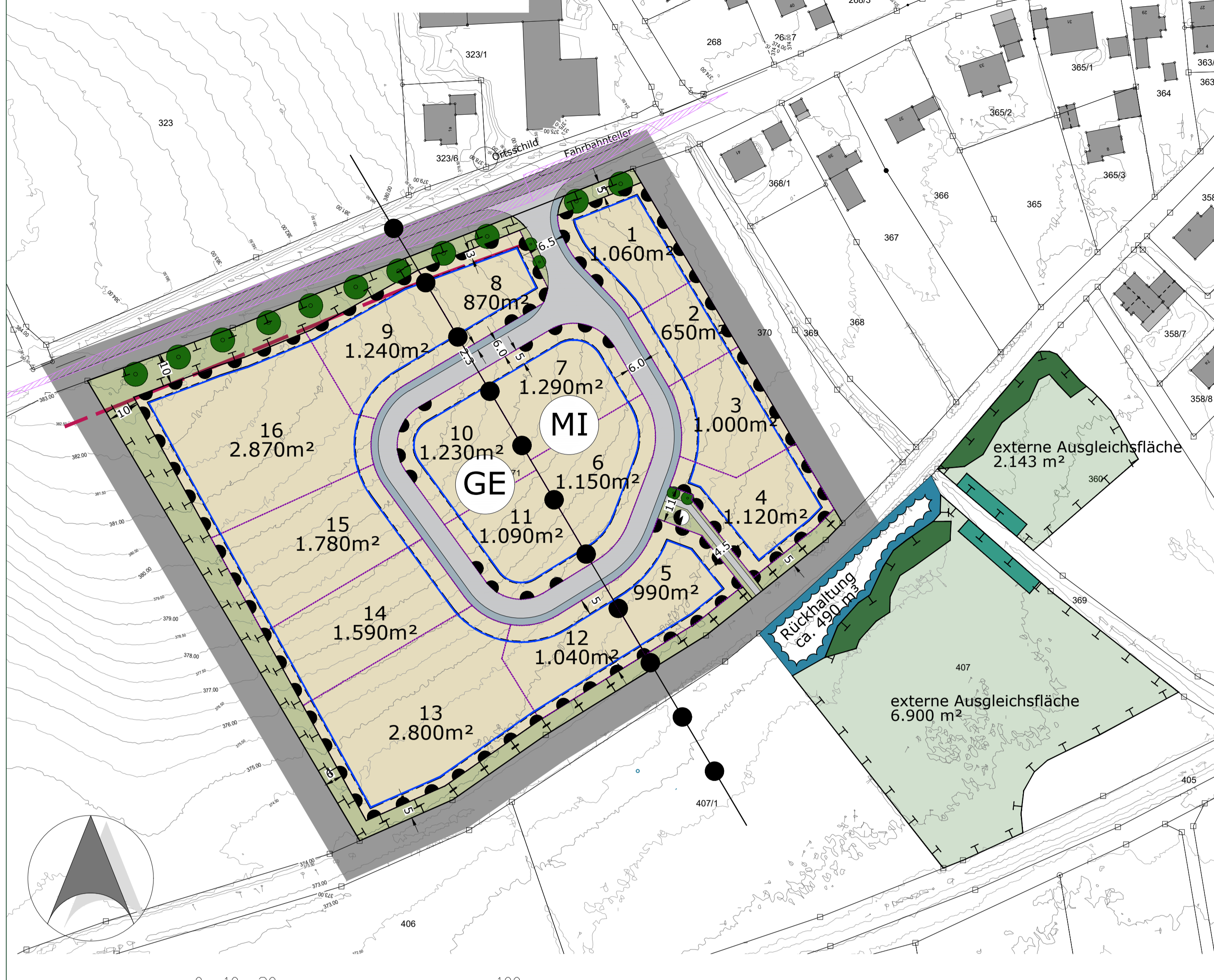


Präambel:
Die Gemeinde Teugn erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen
- §§ 1-4a sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO
diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2023 als Satzung.

Der Geltungsbereich ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.



A) Planzeichnung M 1:1000

B) Verbindliche Festsetzungen

- 1. Grenze: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet nach §6 BauNVO, Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
- 3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 3. Maß der baulichen Nutzung: GRZ=0,6
- 4. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise
- 5. Baugestaltung Hauptgebäude

- 8. Verkehrsfläche: öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, öffentliche Multifunktionsfläche, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 9. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände
- 10. Grünordnung: Baumpflanzung im Straßenraum, öffentliche Grünflächen

- 5.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) wird festgelegt mit max. (jeweils minn)
- 5.2 folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig
- 5.3 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen
- 5.4 Zulässig sind Dacheindeckungen im Farbspektrum rot, rotbraun, braun oder anthrazith.
- 5.5 Grelle und intensive Farben sind für die Fassaden ausgeschlossen.
- 6. Garagen und Nebenanlagen

- 7.2 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.
- 11. Einfriedungen: Die maximale Höhe der Zäune zum Straßenraum ist auf 1,20 m Höhe begrenzt.
- 12. Gestaltung des Geländes: Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten.
- 13. Entwässerung/Schutz vor Überflutung: Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodzone zu versickern.
- 14. Immissionsschutz: Für Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 17 entstehen, können keine Ansprüche auf Entschädigungen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

- 7.1 Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.

- 14.8 Externe Ausgleichsflächen: Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan werden externe Ausgleichsflächen auf einer Teilfläche von Flnr. 360, 407 Gemarkung Teugn wie dargestellt zugeordnet.
- 14.6 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind im Geltungsbereich Teil GE ausgeschlossen.
- 14.7 Fassaden schutzbedürftiger Räume der Parzellen 1 und 8 im Teilbereich MI, die zur Kreisstraße KEH 17 orientiert sind, haben folgende Gesamtschalldämmmaße aufzuweisen:

Raumarten	R w ges des Außenbauteils in dB
Bettenräume in Krankenanstalten/Sanatorien	40
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.a.	35
Büroräume u.ä.	30

- 15. Werbeanlagen: 15.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.
- 15.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig.
- 15.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.
- 15.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.
- 16. Löschwasser: Sollte durch die Bebauung mit mittlerer oder hoher Gefahr der Brandausbreitung oder z.B. durch die besondere Brandlast eines Betriebes eine größere Löschwassermenge als 96 m³/70 für die Dauer von 2 Stunden erforderlich sein, so ist der jeweilige Bauwerber verpflichtet, die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge auf seiner Bauparzelle vorzuzulassen.
- 17. Grundwasser- und Bodenschutz: 17.1 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten.
- 18. Artenschutz: 18.1 Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, sind zumindest die Erdarbeiten vor der Vogelbrutzeit, spätestens bis Ende Februar, besser bereits im Herbst, zu beginnen.

- 14.9 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusehendem Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können.
- 14.10 Initialisierung von verschiedenen Entwicklungsstadien einer seggen- und binsenreiche Feuchtwiese mit charakteristischem Arteninventar.
- 14.11 Abflachung der Grabenrifer mit Entwicklung von feuchten Hochstauden, Länge ca. 25-30 m, Breite ca. 5m, Mähd nur alle 3 Jahre eine Grabenseite, im Folgejahr die andere Grabenseite.
- 14.12 Anpflanzung einer niedrigen, dreireihigen Hecke Arten lt. folgender Artenliste, mit Bruchbaum, Gesamtbreite ca. 6-8 m, Pflanzqualität mind. v. Str., 40-60 cm zusätzlich insgesamt 4 Vogelbeeren, je zwei pro Heckenstreifen und 8 Salweiden, je 5 pro Heckenstreifen.
- 14.13 Pflanzqualität Heister, 125-150 cm Zweigrifflicher Weißdorn, Crataegus laevigata, Eingrifflicher Weißdorn, Crataegus monogyna, Pfaffenhütchen, Eonymus europaeus, Traubenkirsche, Prunus padus, Kreuzdorn, Rhamnus catharticus, Faulbaum, Rhamnus frangula, Hunds-Rose, Rosa canina, Wein-Rose, Rosa rubiginosa, Apfel-Rose, Rosa villosa, Salweide, Salk papirea, Vogelbeere, Sorbus aucuparia, Viburnum opulus.
- 14.14 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusehendem Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können.
- 14.15 Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.
- 14.16 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind im Geltungsbereich Teil GE ausgeschlossen.
- 14.17 Fassaden schutzbedürftiger Räume der Parzellen 1 und 8 im Teilbereich MI, die zur Kreisstraße KEH 17 orientiert sind, haben folgende Gesamtschalldämmmaße aufzuweisen:

- C) Hinweise: bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkten, bestehende Gebäude mit Hausnummern, bestehende Flurstücksnummer, Höhenlinien Bestandsgelände, vorgeschlagene Grundstücksgrenze, Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße, Sichtdreiecke, Anbauverbotszone entlang Kreisstraße, 15 m, Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

- D) Verfahrensmerkmale: 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2021 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.
- 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 08.11.2021 hat in der Zeit vom 20.12.2021 bis 28.01.2022 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 08.11.2021 hat mit Anschriften vom 10.12.2021 unter Fristsetzung bis 28.01.2022 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 19.09.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2022 bis 09.11.2022 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 19.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2022 bis 09.11.2022 öffentlich ausgelegt.
- 6. Der geänderte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 30.01.2023 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 08.02.2023 bis 22.02.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
- 7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 30.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 08.02.2023 bis 22.02.2023 beteiligt.
- 8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.03.2023 als Satzung beschlossen.



Übersichtslageplan M 1:5000

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

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



Vorentwurf: 08.11.2021
Entwurf: 19.09.2022
geänderter Entwurf: 30.01.2023
Endfassung:

Partnerschaft: rrsb
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9261/1047-0
Mail: info@neidl.de / Homepage: neidl.de
NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner