

Präambel: Die Gemeinde Teugn erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen
- §§ 1-4m 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 Maß der baulichen Nutzung: GRZ=0,6, GRZ=0,8
- 4. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise
- 5. Baugestaltung Hauptgebäude

- 6. Garagen und Nebenanlagen
- 7. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

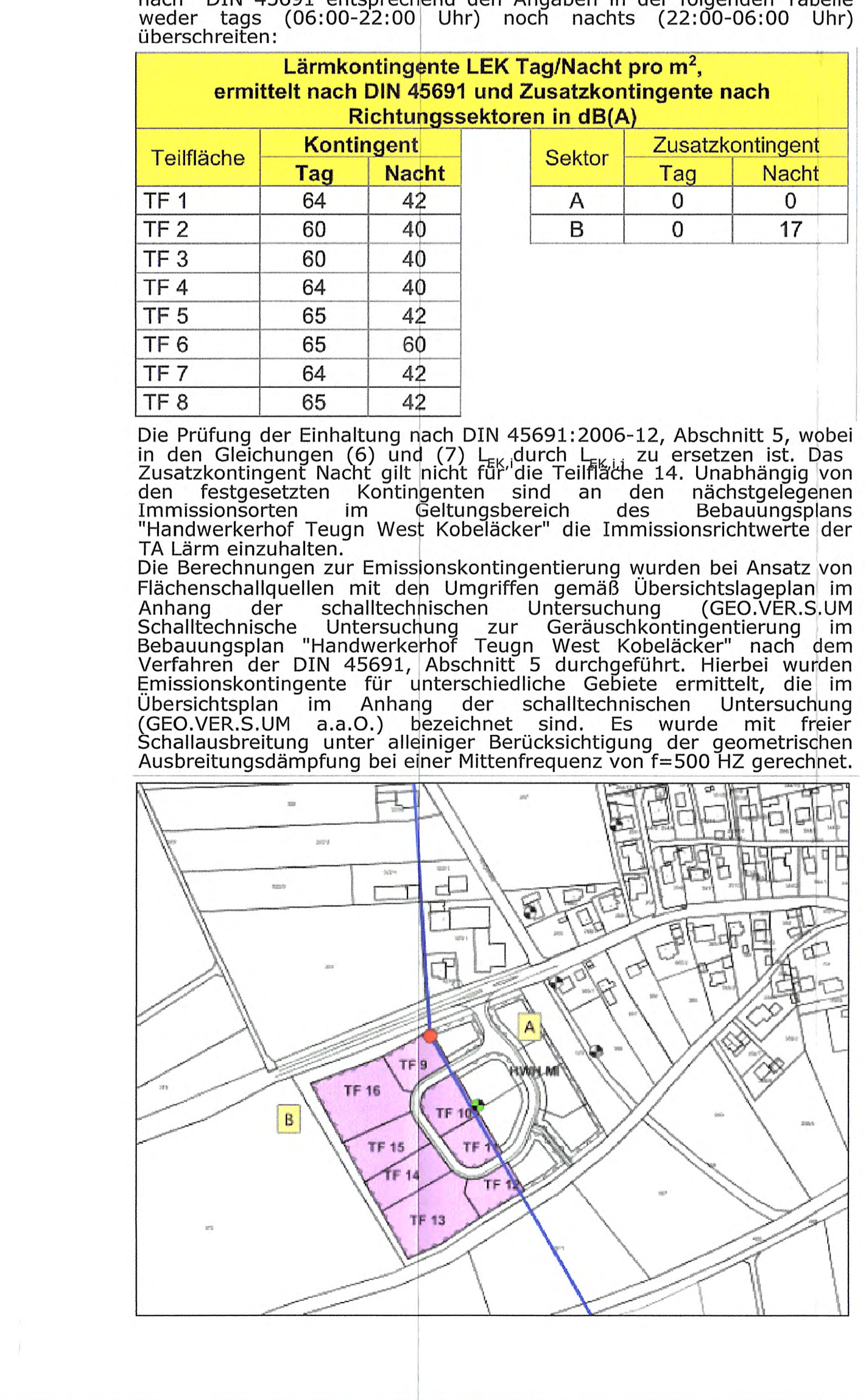
- 7.2 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.
- 8. Verkehrsfläche
- 9. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände
- 10. Grünordnung

- 10.1 Baumpflanzung im Straßenraum, Arten und Pflanzgröße
- 10.2 Öffentliche Grünflächen, zu bepflanzen mit heimischen Sträuchern
- 10.3 Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen.
- 10.4 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen
- 10.5 Artenliste
- 10.6 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen
- 10.7 Interne Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund

- 10.8 Externe Ausgleichsflächen: Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan werden externe Ausgleichsflächen auf einer Teilfläche von Flnr. 360, 407 Gemarkung Teugn wie dargestellt zugeordnet.
- 11. Einfriedungen
- 12. Gestaltung des Geländes
- 13. Entwässerung/Schutz vor Überflutung
- 14. Immissionsschutz

- 14.1 Für Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 17 entstehen, können keine Ansprüche auf Entschädigungen gegenüber dem Straßenbausträger geltend gemacht werden.
- 14.2 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- 14.3 Zulässige Schallemissionen
- 14.4 Zulässig sind Nutzungen auf den Planungsfächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker", deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{eq} 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:

Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 1	64	42	A	0	0
TF 2	60	40	B	0	17
TF 3	60	40			
TF 4	64	40			
TF 5	65	42			
TF 6	65	60			
TF 7	64	42			
TF 8	65	42			



- 14.5 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigung der Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von ansiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können.
- 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.ä.	35
Büroräume u.ä.	30

- 15. Werbeanlagen
- 16. Löschwasser
- 17. Grundwasser- und Bodenschutz
- 18. Artenschutz
- 19. Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:
- 20. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 21. April 2023...

- D) Verfahrensvermerke
- 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 wurden 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 06.10.2022 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.



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Landratsamt Kelheim
rechtsverbindlich ab 21. April 2023

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: 20. März 2023

Partnerschaft mbB
Dolenzstr. 2, 93237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49 09161/2547-0
Mail: info@neidl.de / homepage.neidl.de