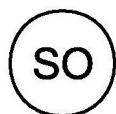


PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung gemäß §11 Abs. 2 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung

SO1 – SO6 Grundflächenzahl GRZ = 0,6
Geschossflächenzahl GFZ = 2,4

SO7 Grundflächenzahl GRZ = 0,35
Geschossflächenzahl GFZ = 0,7

3. Baugrenzen, bauliche Gestaltung

3.1  **Baugrenze**

3.2  **Firstrichtung**

3.3  **Errichtung von Türmen nur in diesem Bereich zulässig**

3.4 Bauliche Gestaltung

Mindestdachneigung SO1 – SO7: 16°

Bezugshöhe SO1 – SO6: OK FFB EG Küche = 573,42 ü. NN



Taufseitige Wandhöhe: max. 11 m über Bezugshöhe
Firsthöhe: max. 14,2 m über Bezugshöhe
Turm: max. Wandhöhe 12 m über Bezugshöhe
max. Firsthöhe 15,5 m über Bezugshöhe
Zeltdach mit Blechverkleidung, nur in dem festgesetzten Bereich zulässig
Dachform: Satteldach oder Walmdach
Dachdeckung: Dachziegel rot
Gauben: Schleppdachgaube, Ansichtsfläche max. 6 m breit, max. 2 m hoch, Abstand zum Ortgang mind. 4 m
Zwerchgiebel: je Gebäudelänge ist max. 1 Zwerchgiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig, max. 11m breit, mind. 1 m unter Firsthöhe, Dachneigung und Dachdeckung sind entsprechend dem Hauptdach zu wählen
Dacheinschnitte: ausnahmsweise zulässig


<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">SO2</div>	<p>Dachform: Satteldach, Flachdach</p> <p>Traufseitige Wandhöhe (Satteldach): max. 7 m über Bezugshöhe</p> <p>Firsthöhe (Satteldach): max. 10 m über Bezugshöhe</p> <p>Wandhöhe (Flachdach): max. 8 m über Bezugshöhe</p> <p>Turm: max. Wandhöhe 11 m über Bezugshöhe max. Firsthöhe 13 m über Bezugshöhe</p> <p>Zeltdach mit Blechverkleidung; nur in dem festgesetzten Bereich zulässig</p> <p>Dachdeckung: Dachziegel rot, Flachdach mit Dachbegrünung</p>
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">SO3</div>	<p>Wandhöhe Attika: max. 3,50 m über Bezugshöhe</p> <p>Dachform: Flachdach</p> <p>Dachdeckung: Dachbegrünung</p>
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">SO4</div>	<p>Wandhöhe Attika: max. 8 m über Bezugshöhe</p> <p>Dachform: Flachdach</p> <p>Dachdeckung: Dachbegrünung</p>
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">SO5</div>	<p>Traufseitige Wandhöhe: max. 13 m über Bezugshöhe</p> <p>Firsthöhe: max. 16,5 m über Bezugshöhe</p> <p>Dachform: Satteldach oder Walmdach</p> <p>Dachdeckung: Dachziegel rot</p> <p>Gauben: Schleppdachgauben, Ansichtsfläche max. 3 m breit und 2 m hoch, Abstand zwischen den Gauben mind. 2 m, Abstand zum Ortgang mind. 5 m</p>
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">SO6</div>	<p>Dachform: Flachdach, Zeltdach oder Satteldach</p> <p>Traufseitige Wandhöhe (Satteldach, Zeltdach): max. 8 m über Bezugshöhe</p> <p>Firsthöhe (Satteldach, Zeltdach): max. 9 m über Bezugshöhe</p> <p>Wandhöhe (Flachdach): max. 8 m über Bezugshöhe</p> <p>Dachdeckung: Dachbegrünung, Dachziegel rot oder Blech</p>
<p>Bezugshöhe SO7:</p>	<p>OK FFB EG = 578,50 ü. NN</p>
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">SO7</div>	<p>Traufseitige Wandhöhe: max. 6,00 m über Bezugshöhe</p> <p>Firsthöhe: max. 7,50 m über Bezugshöhe</p> <p>Dachform: Walmdach oder Satteldach</p> <p>Dachdeckung: Dachziegel rot</p> <p>Zwerggiebel: je Gebäudelänge ist max. 1 Zwerggiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig, max. 6 m breit, mind. 1 m unter Firsthöhe, Dachneigung und Dachdeckung sind entsprechend dem Hauptdach zu wählen</p>

4. Verkehrsflächen

4.1  **Strassenverkehrsflächen, Erschließungsflächen**

4.2  **Parkflächen**


4.3  **Tiefgarageneinfahrt**


4.4  **Garageneinfahrt**

5. Sonstige Planzeichen


5.1  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**


5.2  **Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung**


5.3  **20kV-Leitung mit 8 m Schutzstreifen**
Bebauung und Baumpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig.

5.4  **Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga)**

5.5 **Geländeveränderungen im Bereich der bestehenden Bebauung (Blatt 2)**
Geländeveränderungen sind bis zu 0,5 m zum bestehenden Gelände zulässig.

5.6  **Geländeveränderungen im Bereich der Erweiterungsfläche (Blatt 2)**
Entlang der Grundstücksgrenzen ist auf einer Tiefe von 5 m die Errichtung von Stützmauern unzulässig. An den Grundstücksgrenzen sind Böschungen mit einer Neigung von max. 1:1,5 auszuführen. Zu den Grenzen sind die Böschungen auf bestehendem Geländeniveau anzugleichen. Geländeänderungen innerhalb des Grundstückes sind bis max. 3 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig. Notwendige Stützmauern sind als Trockenmauern oder Gabionen bis max. 3 m Höhe auszuführen.

5.7  **Stützmauer an Grundstücksgrenze**
Ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Eine Begrünung mit Kletterpflanzen ist vorzunehmen. Bei Ausführung als Gabionenwand ist auch eine Begrünung mittels Pflanztaschen zulässig.

5.7  **Lärmschutzwand**
bis zu einer Höhe von 2,50 m bei Tiefgarageneinfahrt und bis zu einer Höhe von 4,00 m bei Parkplatz über Geländeneiveau Strassenoberkante zulässig. Eine Begrünung mit Kletterpflanzen ist vorzunehmen.

5.9  **Fläche für Tiefgarage**

6. Grünordnung / Naturschutz

6.1  **Öffentliche Grünfläche - Bestand**

6.2  **Private Grünfläche mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

6.3  **Baum zu erhalten**

6.4  **Baum zu entfernen**

6.5  **Baum zu pflanzen (empfohlener Baumstandort)**

6.6  **Anpflanzen von Heckenstrukturen**

6.7  **Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche**

6.8 Private Erschließungsflächen / Stellplätze

Die versiegelten Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Für alle Stellplatzflächen sind nur durchlässige Beläge wie Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke oder Schotterrasen zulässig.

Die Feuerwehzufahrt in den Innenhof ist als Schotterrasen oder Rasenwabe auszuführen.

6.9 Private Freiflächen

Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasenflächen anzulegen, außerdem ist pro 250 m² ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Massstab 1:250 durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen.

6.10 Bestand an Gehölzen

Bestehende Bäume und Sträucher sollen soweit als möglich erhalten bleiben.

Bei unvermeidbaren Rodungen ist. § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten, wonach Rodungen nur von Oktober bis Februar eines Jahres zulässig.

6.11 Bepflanzung / Maßnahmen Landschaftspflege / Flächen für Wasserwirtschaft

6.12.1 Maßnahmen für das Anpflanzen von Gehölzen:

Eingrünung/Hecken: 3-4-reihige Hecken mit 30% Heistern und 70% Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen

Obstbäume: 1 Obstbaum (Hochstamm) ist im Abstand von ca. 10 m am NO-Rand zu pflanzen

Feldgehölz (Ausgleichsfläche):
70% der Fläche ist mit 50% Heistern und 50% Sträuchern in Gruppen sowie 1 Hochstamm je 100 m² zu bepflanzen

Kletterpflanzen: Die Stützmauer entlang der Zufahrt sowie ev. erforderliche Lärmschutzwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

6.12.2 Maßnahmen externe Ausgleichsfläche (Flurnr. 1141, Gemarkung Teisnach):

Auf dem Intensivgrünland ist eine Extensivierung durchgeführt werden. Die ersten 5 Jahre ist eine 2-3 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr erforderlich, um die Fläche abzumagern. Danach kann eine Extensivierung auf eine 1-2 schürige Mahd in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Die erste Mahd während der Erhaltungspflege darf nicht vor dem 1.7. erfolgen. Während der Aushagerungsphase sollte wenn es die Witterungsbedingungen zulassen auf eine sehr frühe Mahd im Mai verzichtet werden.

Die seggenreiche Nasswiese wird durch eine zweischürige Mahd (erster Mahdzeitpunkt nicht vor dem 1.7.) erhalten und gepflegt.

Die externe Ausgleichsfläche ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit dinglich zu sichern. Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch Pflöcke zu markieren.

6.12.3 Maßnahmen der Wasserwirtschaft

Quellwasseröffnung:

Öffnen des verrohrten Quellwassers und Gestaltung eines naturnahen Grabens mit Gras-Kraut-Stauden-Flur (beidseitig ca. 1m), 20% der Fläche für die Entwicklung von Röhrichtzonen,

Graben an südlicher Grundstücksgrenze:

Gestaltung eines naturnahen Grabens zur Oberwasserableitung, 20% der Länge für die Entwicklung von Röhrichtzonen,

Biotopeich / Regenrückhaltebecken (Ausgleichsfläche):

Fläche mit Gras-Kraut-Flur, Wechselfeuchte Mulde als Erdbauwerk mit Böschungsneigung ca. 50% 1:10. Die Mulde ist mit geschwungener, natürlicher Form und nach den einschlägigen Regeln der Baukunst auszuführen.

20 % der Fläche für die Entwicklung von Röhrichtzonen, mind. 30 % der Fläche sind mit 50 % Heistern und 50 % Sträuchern in Gruppen sowie 1 Hochstamm je 200 m² zu bepflanzen, gewässernah ist gruppenweise mit Schwarzerle zu bepflanzen.

Schwimmteich:

Naturnaher Teich oder Schwimmteich mit ca. 20 % der Fläche für die Entwicklung von natürlichen Röhrichtzonen

6.12 Pflanzenliste

6.13.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,

STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Vor allem zur freien Landschaft sind keine buntlaubigen Formen, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie Nadelgehölze nicht zulässig.

6.13.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume,

Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

6.13.3 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Laubbäume 2. Ordnung: Qualität: H, 3xv, m.B., STU 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa*)	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume

H, 3xv, STU 12-14

Äpfel:

Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Bohnapfel

Birnen:

Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle

Kirschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schattenmorelle,

Walnuss:

als Sämling

*) für feuchte Standorte im Bereich des Grabens und der wechselfeuchten Mulde

6.12.4 Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern (Eingrünung und Feldgehölz)

Pflanzabstand für Hecken und Gehölzgruppen:

Reihenabstand 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,50,

Pflanzung der Sträucher in Gruppen, Heister einzeln eingestreut.

Heister	Mindestpflanzgröße: 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa ¹⁾	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher	Mindestpflanzgröße: verpflanz, 60-100, mind. 3 Triebe , ca. 95 % Flächenanteil
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula ¹⁾	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Sorten ¹⁾	Diverse Weidenarten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus ¹⁾	Wasser-Schneeball

1) für feuchte Standorte im Bereich des Grabens und der wechselfeuchten Mulde

6.12.5 Auswahlliste für Ziersträucher (v.a. im Inneren der Gartenanlage geeignet)







Qualität: verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchs
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Magnolia in Sorten	Magnolie
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Weigelia in Sorten	Weigelia

6.12.6 Geschnittene Hecken

Geschnittene Hecken sind nur zwischen den Baugrundstücken und im Inneren des Sondergebietes zulässig. Es sollten heimische Arten wie Feld-Ahorn, Hainbuche, Weißdorn oder Liguster verwendet werden.

7 Wasserwirtschaft

- 7.1  **Vorhandene Quellwasserverrohrung öffnen und renaturieren**
- 7.2  **Naturnaher Graben - Bestand**
- 7.3  **Verrohrter Graben – Bestand**
- 7.4  **Neuanlage eines Grabens zur Oberflächenwasserableitung**
- 7.5  **Wasserfläche – Bestand erhalten**
- 7.6  **Wasserfläche – Bestand verfüllen**
- 7.7  **Wasserfläche - Planung**
- 7.8  **Biotopeich/Regenrückhaltebecken anlegen**
- 7.9  **Schwimmteich anlegen**

8 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) von

61 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung West, Ost und Nord

und

65 dB(A)/m² am Tag bzw. 50 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Süd und Südwest.


Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Gutachten als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Teisnach zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landratsamt Regen auf Wunsch vorzulegen.

9 Brandschutz

- 9.1  **Löschwasserentnahmestelle**
Leitungsdruck mind. 1,5 bar
Nach Möglichkeit als Oberflurhydrant auszuführen, der über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügt.

- 9.2 **Löschwasserversorgung**
Für die Grundversorgung mit Löschwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für die Grundversorgung über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sicherzustellen.

- 9.3 **Zufahrten**
Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen so ausgeführt sein, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18, 5 m zügig befahren werden können.
Der dargestellte Innenbereich über der Tiefgarage ist mit einer Feuerwehrezufahrt zu erschließen, die einen Einsatz einer Feuerwehdrehleiter in diesem Bereich ermöglicht, um Menschenrettung und Brandbekämpfung in diesem Bereich in notwendigem Umfang sicherzustellen. Hierzu sind für den Bereich der Tiefgaragendecke die vorgeschriebenen Brückenlasten zu beachten.
Aufstellflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 müssen vorhanden sein und dürfen nicht durch Bepflanzungen oder betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden.

PLANLICHE UND TEXTLICHE HINWEISE

- 1.1  **Höhenfestpunkt**
- 1.2  **Gebäude Bestand**
- 1.3  **Gebäude Planung**
- 1.4  **Höhenkote Bestand**
- 1.5  **Höhenkote Planung (OK FFB EG)**

1.6 **Wasserwirtschaft**

Zu beachten sind folgende Merk- bzw. Arbeitsblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall:

ATV-DVWK – Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“

ATV-DVWK – Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“

Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur die Oberflächen- und Niederschlagswasserbehandlung sind zu beachten.

Das Herstellen des Grabens und der Regenrückhaltermulde, sowie das Einleiten des Überlaufes in den Kanal stellen wasserrechtlich relevante, genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtige wasserrechtliche Grundtatbestände dar. Es ist eine Plangenehmigung gemäß Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.