

## 2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

### 2.1. Textlichen Festsetzungen

#### 2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

**Allgemein:**

Für das Gebiet nicht zulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:

Allgemein **nicht zulässig** sind **Branchen**, deren Erscheinungsbild nicht in das Ortsbild von Teisnach passt und sich nicht in einer harmonischen Weise der Bebauung im Sondergebiet angliedert, wie Schrottplatz, Altreifenlager, etc. Betriebsleiterwohnungen sind auch ausnahmsweise im Sondergebiet nicht zulässig. Die Abstandsflächenregelung ist gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 Bayerischer Bauordnung anzuwenden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§8 BauNVO)

Industriegebiete (GI) (§9 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) (§11 Abs. Nr. 2 BauNVO) Technologie- und Gründercampus

Hochschuleinrichtungen, an der Hochschulforschung beteiligte Betriebe, Gewerbebetriebe, die nach Emissionsgutachten zulässig sind, Heizanlage für Biomasse, Biotankstelle

##### 2.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,6** festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 1-4 BauNVO

Die max. zulässige **GFZ** ist mit **1,8** festgesetzt.

##### 2.1.1.3. Zahl der Vollgeschosse

Höchstmaß der Vollgeschosse: **II**

##### 2.1.1.4. Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691;2006-12

Die schalltechnische Stellungnahme des IB Geoplan mit der Nr. SCH0810-041 befindet sich in der Anlage 4.7.

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.

Gebiet	alle Richtungen	
	Emissions-kontingent TAG	Emissions-kontingent NACHT
TF 1	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 2	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 3	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 4	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	55 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 5	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 6	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	55 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 7	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 8	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 9	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>

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

Im gesamten Gebiet sind bei Außenbauteilen von Seminarräumen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luftschalldämmung dieser Außenbauteile zu beachten.

Schutzbedürftige Räume (z.B. Seminarräume, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 entsprechen. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden dieser Räume muss mindestens einen Wert von 50 dB(A) aufweisen. Das bewertete Schalldämmmaß von Aussendeckenelementen dieser schutzbedürftigen Räume muss mindestens einen Wert von 45 dB(A) aufweisen.

#### 2.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der jeweiligen Bauparzellen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude und Anbauten) nicht überschritten werden. Ausnahmen werden für vertikale Erschließungen wie Fahrstühle und Treppenhäuser erteilt.

#### 2.1.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen nicht zulässig.

#### 2.1.4. Geländeänderung im Planungsgebiet

Die Geländeentwicklung wird durch die Hochbauplanung vorgegeben und mittels Schnitten in Südwest-Nordost Richtung dargestellt. Im Bereich des gesamten Geltungsbereiches sind Geländeänderungen von max. 1,5 m des ursprünglichen Geländes zulässig. Im Bereich von Schnitt 2 und 3 sind die Erdgeschoßfußbodenniveaus der geplanten Neubauten über NN festgelegt. Hierbei ist eine Abweichung von max. 25 cm zulässig. Böschungswinkel sind bis max. 1/1 zulässig. Die Schnittzeichnungen werden im Anhang dargestellt und sind Bestandteil der Festsetzungen.

#### 2.1.5. Altlastenmaßnahmen

Werden im Bereich der anthropogenen Auffüllungen, welche im Bebauungsplan gekennzeichnet sind, Aushubmaßnahmen durchgeführt, sind die Arbeiten von einem geeigneten Fachbüro zu begleiten.

Vor Beginn der Aushubarbeiten im gekennzeichneten anthropogenen Auffüllbereich ist die Maßnahme mit dem zuständigen Landratsamt Regen abzustimmen. Die im Umweltbericht geschilderten Maßnahmen sind durchzuführen.

#### 2.1.6. Stellplätze und Lagerflächen

Stellplätze (Parkplätze) sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Im GI ist bei der inneren Erschließung eine Wendemöglichkeit auf Privatgrund zu gewährleisten.

## 2.1.7. Gebäudegestaltung

### 2.1.7.1. Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich:

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe: 10,00 m

Maximal zulässige Firsthöhe bei Schrägdächern wie  
Sattel-, Pult- und Scheddächern, Scheitelpunkt bei  
Tonnen-/ Segmentdächern, Spitze bei Zeltdächern: 13,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

Für technisch notwendige Dachaufbauten wie RLT-Anlagen, Kamine, oder sonstige untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der zulässigen Wand-/Firsthöhe ausnahmsweise zulässig.

### 2.1.7.2. Dachform und Dachdeckung

Die Gebäude sind mit symmetrischem Satteldach, Pultdach, Tonnen-/Segmentdach, Scheddach, Zeltdach oder Flachdach auszuführen. Die Firstrichtung bei Satteldächern ist parallel zur Längsseite der Gebäude anzuordnen.

Dachneigung: ist abhängig von Gebäudebreite und  
max. Firsthöhe/max. Scheitelpunkt, etc.

Dachdeckung: nicht reflektierende Dacheindeckung

Die Gebäude können auch mit Attika mit dahinterliegendem Dachaufbau ausgeführt werden. Flachdächer dürfen begrünt werden.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen sind unzulässig.

### 2.1.7.3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebelanbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 2.1.7.4. Aufbauten zur Belichtung

An den Satteldachgebäuden sind zur Belichtung ausschließlich Firstoberlichter bis zu einer max. Breite von 2,5 m zulässig.

Zur Dachvorderkante der Giebelseiten muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

Bei Flachdachgebäuden sind Lichtkuppeln und Lichtbänder zulässig.

### 2.1.7.5. Fassadengestaltung

#### **Wandoberflächen**

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- verputzte Wandflächen in dezenten Farbtönen
- naturbelassene Holzschalung mit besäumten Brettern oder Holztafeln (vorzugsweise unbehandelte Lärche)
- Sichtmauerwerk aus kleinformatigen Steinen, Natur oder geschlämmt
- glatte, mit sägerauen Brettern geschalte, gestockte oder sandgestrahlte Sichtbetonflächen

- Profilblech- oder Blechbahnenverkleidungen, metallgrau (z.B. Alu natur, Titanzink o. ä.) oder dezent farbig beschichtet.
- Stahlprofile, metallgrau oder dezent farbig beschichtet
- dezent gestrichene oder beschichtete Plattenwerkstoffe

#### 2.1.8. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach wegen der geringen Dachneigung ausnahmsweise auch in aufgeständerter Form zulässig. Hierbei darf aber eine Höhe von max. 1,50 m über der Dachfläche nicht überschritten werden.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht oder in einem Winkel von 15 Grad von der Fassade ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.
- Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- Dachbauten im Sinne eines aufgeständerten Daches, das nur dem Zweck der Errichtung einer Photovoltaikanlage, ohne weitere Nutzung dient, sind unzulässig.

#### 2.1.9. Werbeanlagen /Beleuchtung

- Werbeanlagen jeglicher Art an Fassaden sind unzulässig.  
Für das FH-Gebäude sind Fassadenwerbungen ausnahmsweise zulässig.
- Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- Freistehende Anlagen dürfen an den Kopfen der Gebäude als Sammelwerbeanlage errichtet werden. Diese dürfen eine Höhe von 4,50 m und eine Breite von 4,50 m nicht überschreiten.

Für das gesamte Sondergebiet dürfen Werbepylone zu Werbezwecken aller Firmen auf den dafür besonderen gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Der Pylon ist bis zu einer Höhe von 12,0 m zulässig.

Werbeanlagen, die auf die REG 18 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

#### 2.1.10. Einfriedung

Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun  
Höhe: max. 2,50 m ab OK fertiges Gelände  
Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt;

Alle Zäune sind mindestens auf 1/3 ihrer Länge mit Klettergehölzen zu bepflanzen.

#### 2.1.11. Höhe Lagergut

Um das Gestaltungsbild im Geltungsbereich und des übrigen Ortsbildes zu erhalten, wird die Höhe von Lagergut auf eine maximale Höhe von 6,0 m am höchsten Punkt festgelegt.

#### 2.1.12. Löschwasserversorgung

Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind nach §9 Abs. 1 Punkt 13 BauGB auszuführen. Nach Merkblatt DVGW-W104 ist im GEe und GI des Geltungsbereiches eine Löschwassermenge von mindestens 192 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei

Stunden erforderlich, für das Gebiet SO eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Diese ist über Hydranten und andere genormte Löschwasserentnahmestellen (z. B. unterirdischer Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230) sicherzustellen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass innerhalb einer Lauflänge von 100 m (Straßenführung) die nächste Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist und der gesamte Löschwasserbedarf im Umkreis von maximal 300 Meter sichergestellt ist.

Erforderliche Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind nach Möglichkeit als Oberflurhydranten mit Fallmantel auszuführen. Dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Der genaue Standort der Hydranten und Wasserentnahmestellen ist in Absprache mit dem örtlich zuständigen Kommandanten der Feuerwehr Teisnach festzulegen und im Erschließungsplan darzustellen.  
Die Löschwasserversorgung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und vor Beginn der ersten Bebauung zu errichten.

Reicht die Leistung der öffentlichen Wasserversorgung zur Löschwasserversorgung nicht aus, sind unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen. Der Deckungsbereich eines Behälters hat einen Radius von 200 m.

**Zufahrt:**

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m zügig befahren werden können. Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 müssen vorhanden sein und dürfen nicht durch Bepflanzungen oder betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden.

**Bepflanzung nach Grünordnung:**

Die Bepflanzung nach Grünordnungsplan ist so auszuführen, dass die Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr gemäß den Richtlinien des Freistaates Bayern nicht beeinträchtigt werden.

Eventuelle Beeinträchtigungen durch Zuwachsen oder dergleichen sind unverzüglich zu beseitigen.

2.1.13. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

2.1.13.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße REG18 nicht zugeleitet werden.

Eine Ableitung des Oberflächenwassers muss über Sammelanlagen dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Laut Wasserrechtsverfahren vom 29.12.2008 wurde ein erforderliches Rückhaltevolumen von 1900 m<sup>3</sup> errechnet und das Rückhaltebecken wird auf dieses Volumen festgesetzt.

Über Rückhaltebecken werden gedrosselte Abflussmengen in die Teisnach geleitet. Regenwasser soll aus dem Plangebiet nicht schneller ablaufen als vor der Bebauung. Werden die Lagerflächen für schmutzintensive Anwendungen verwendet, so kann eine gesonderte Vorreinigung erforderlich werden. Die Festsetzung einer Dachbegrünung auf dem FH-Gebäude verringert den anfallenden Niederschlagswasserabfluss.

#### 2.1.13.2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u. ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu folgen.

Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen.

Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen.

Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

#### 2.1.13.3. Schmutzwasser

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem über die Kläranlage Teisnach. Die Gewerbegebiets- und Sondergebietsausweisung wird an das bestehende Schmutzwassersystem angeschlossen.