

A. Festsetzungen

- Grenzen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 festgesetzte Grundstücksgrenze
- Art der Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- Mass der Baulichen Nutzung**
0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
0.60 maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (Garagen und Nebengebäude) gilt für Parzellen: 5, 6, 9, 12, 13, 14, 15 und 16
 nur Einfamilienhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zahl der Wohneinheiten**
 Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER ZWINGEND VORGESCHRIEBENEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSEFLÄCHENZAHLE



B. Hinweise

- Parzellenummer
- Höhenlinie
- best. Feldweg
- Sichtdreiecke
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagen begrünte Flachdächer
- vorgeschlagene Garagenzufahrten
- nach Möglichkeit zu erhaltende Gehölze
- Baumfallgrenze 20 m
- 20 kv Leitung
- Schutzstreifen von 3 m ist von jeglicher Bebauung und tierwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
- bestehende Verrohrung
- öffentliche Stützwand
- bestehende Böschung
- geplante Straßenböschung

C. Grünordnung

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Pflanzgebot: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen an festgesetztem Standort
- Pflanzgebot: Zwei Bäume 2. oder 3. Ordnung (Hochstamm) je Parzelle - zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen - **Pflanzung spätestens ein Jahr nach Bezugserfertigung der Gebäude** - Eine Nachweis des Vollzugs der Pflanzung ist einzureichen beim Bauamt der Stadt Teublitz.
- Standort der privaten Baumpflanzungen
 erster Baum: Laubbäum (kein Obstbaum)
 Standort in der straßenseitigen Grundstücksgrenze im Vorgarten, genaue Lage frei wählbar, jedoch straßenseitig einsehbar
 Standort im gesamten Grundstück frei wählbar
- Erhaltung bestehender Obstgehölze
- Flächen für die Forstwirtschaft: Wald zu erhalten
 Wald zu erhalten: Fläche mit Regelungen und Maßnahmen hier: dauerhafte Begrenzung der Baumhöhen zur Einhaltung der Baumfallgrenze; Entnahme oder Kappung von hochkronigen Bäumen
 Entwicklung von Biotopelementen wie stehendes Totholz
- Flächen für den Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern keine Rodung zulässig
 nicht eingefriedete Hauseinfahrtszone: Verwendung von versickerungsfähigem Belag (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Pflanzung gebietsheimischer, standortgerechter Gehölze gem. Artenliste und Mindestqualität der textlichen Festsetzungen

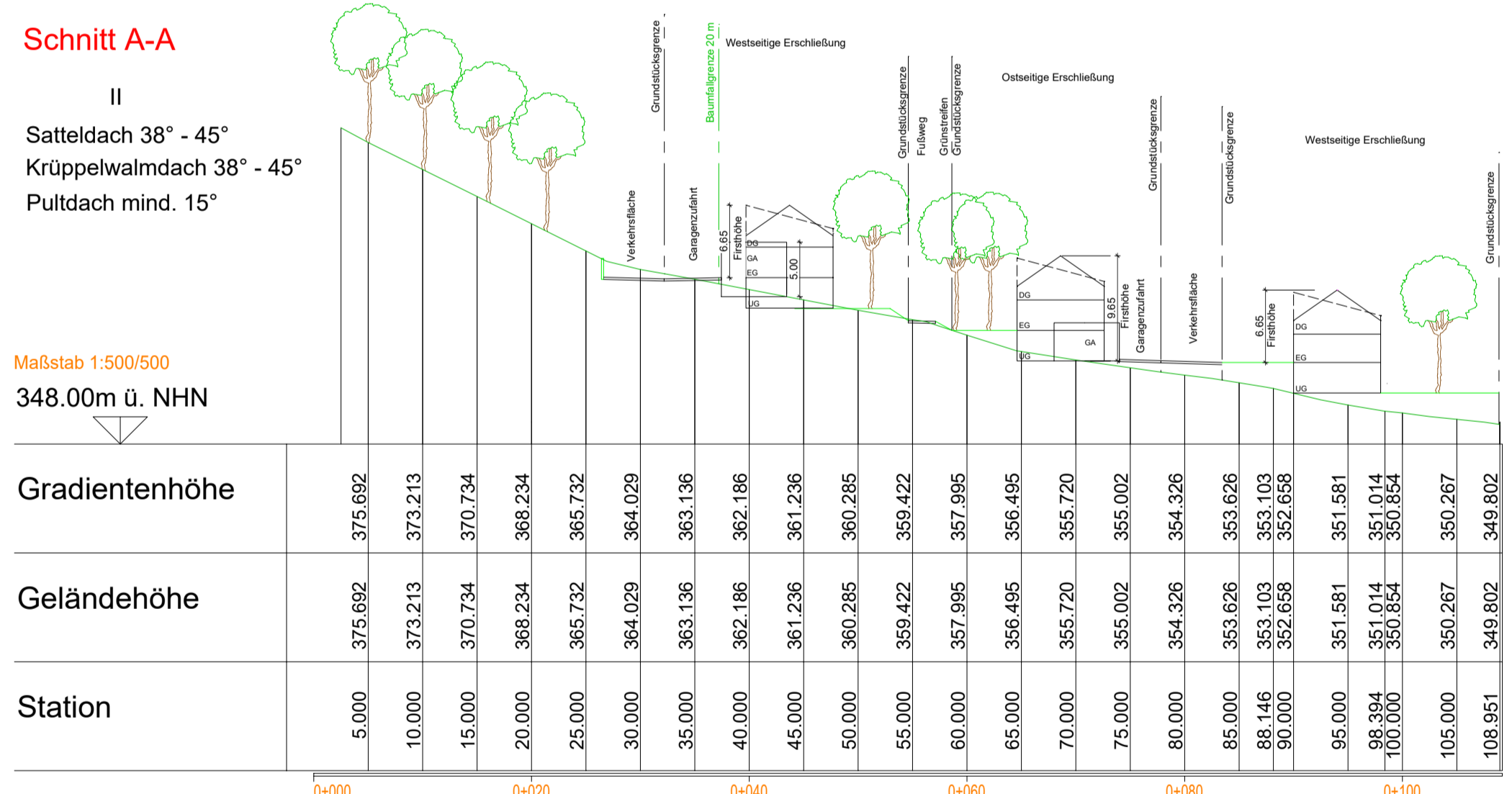
Verfahrensablauf

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 09.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 05.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2022 bis 23.01.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2022 bis 23.01.2023 öffentlich ausgelegt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 27.03.2023 bis 27.04.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom 27.03.2023 bis 27.04.2023 erneut beteiligt.
 - Die Stadt Teublitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.05.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2023 als Satzung beschlossen.
- Teublitz, den
- (Siegel)
- Thomas Beer, 1. Bürgermeister
9. Ausgefertigt
- den
- Teublitz
- (Siegel)
- Thomas Beer, 1. Bürgermeister
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.
- den
- Teublitz
- (Siegel)
- Thomas Beer, 1. Bürgermeister

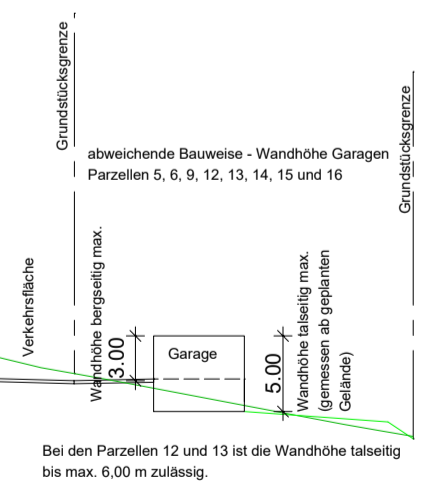
Schnitt A-A

II
 Satteldach 38° - 45°
 Krüppelwalmdach 38° - 45°
 Pultdach mind. 15°

Maßstab 1:500/500
 348.00m ü. NHN



Regelquerschnitt Wandhöhe Garage



Baugebiet "Brunnacker II" in Teublitz

Geltungsbereich	14.787 m²
- Nettobaulandfläche (16 Parzellen)	8.980 m²
- bestehende Waldfläche	2.525 m²
- öffentliche Verkehrsflächen	2.377 m²
Straße + Gehweg = 1.657 m², Fußwege = 721 m²	
- Flächen besonderer Zweckbestimmung	198 m²
- öffentl. Grünflächen	218 m²
- Fläche zu erhalten	489 m²

N
M 1 / 1000

Stadt Teublitz
 Landkreis Schwandorf

Bebauungsplan

mit integrierter Grünordnung



"Brunnacker II" - Teublitz

Entwurf



Bauort: Flurnummern: 101/3, 102/6, 104, 104/6, 105, 105/2, 106
 Gemarkung Münchshofen

Plangeber: Stadt Teublitz
 Platz der Freiheit 7
 93158 Teublitz

Planverfasser: Preihls + Schwan
 Beraten und Planen GmbH
 Kreuzbergweg 1a
 93133 Burglengenfeld

Grünordnung: Lichtgrün
 Landschaftsarchitektur
 Linzer Straße 13
 93055 Regensburg

1. Bürgermeister
 Thomas Beer

Fabian Biersack
 Dipl.-Ing. (FH)

Annette Böde
 Landschaftsarchitektin