Planliche Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

festgesetzte Grundstücksgrenze

2. 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)
- Tankstellten (§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

3. Mass der Baulichen Nutzung

0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

0.60 maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ

Höhenbezugspunkt Parzelle 3 / 5 festgesetzter Höhenbezugspunkt für Parzelle 5 / Parzelle 3

4. 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

E nur Einfamilienhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Zahl der Wohneinheiten

Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

6. Dächer der Hauptgebäude

vorgeschlagene Firstrichtung

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei nutzbaren Dachflächen Haupt- und Nebengebäuden mindestens 20 m² mit Photovoltaikdachmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

7. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenlage ergibt sich aus den zulässigen Firsthöhen.
Diese betragen bei Erschließung auf der Westseite 6,65 m und Ostseite 9,65 m.
(siehe textliche Festsetzungen). Im Bereich der Parzelle 1 darf der nächste, innerhalb der Baubeschränkungszone der 20 kv-Freileitung Punkt des Daches max. 6 m über der Geländeoberkante liegen.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis insgesamt 1,50 m über vorhandenen Gelände, jedoch max. bis OK Rohfußboden (OK RFB) zulässig. (Zur Höhe von Stützelementen siehe textliche Festsetzungen)

9. Baugrund/ Grundwasser

Ein Baugrundgutachten wurde erstellt und kann bei der Stadt Teublitz eingesehen werden. Sollte dieses Baugrundgutachten den Grundstückskäufern nicht ausreichen, muss eigenverantwortlich ein zusätzliches Baugrundgutachten beauftragt werden.
Bei den Bohrungen wurde Grundwasser bzw. Schichtenwasser in einer Tiefe von -2,40 m angetroffen. (Zeitpunkt der Bohrungen 05.04.2022)
Bei Starkregenereignissen kann der Grundwasserspiegel steigen.

10. Garagen (auch Grenzgaragen) und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen außerhalb des Baufensters errichtet werden. Straßenseitig sind diese mit einem Abstand von mind. 5.0 m zu errichten.
Ausnahmen für Parzellen 5, 6, 9, analog Textliche Festsetzungen Punkt 8.
Auf Parzellen 5 und 10 sind Garagen innerhalb der Baumfallgrenze zulässig.
Für Parzellen 5, 6, 9, 12, 13, 14, 15, und 16 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Wandhöhe bei den Parzellen 12 und 13 ist aufgrund der Hanglage mit bis zu 6,0 m talseitig zulässig.

11. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Gehweg

Flächen besonderer Zweckbestimmung

Fußwege

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	ZULÄSSIGE DACHFORMEN
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahme

18 Parzellennummer

401 Höhenlinie

best. Feldweg

Sichtdreiecke

vorgeschlagene Gebäude

vorgeschlagene Garagen begrünte Flachdächer

vorgeschlagene Garagenzufahrten

nach Möglichkeit zu erhaltendende Gehölze

Baumfallgrenze 20 m

Rückbau der bestehenden 20 kv Leitung

Schutzstreifen von 3 m ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

bestehende Verrohrung

öffentliche Stützwand

bestehende Böschung

geplante Straßenböschung

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 Bezugsfertigkeit der Gebäude**
- Eine Nachweis des Vollzugs der Pflanzung ist einzureichen beim Bauamt der Stadt Teublitz.

Standort der privaten Baumpflanzungen

erster Baum: Laubbaum (kein Obstbaum)
Standort in der straßenseitigen Grundstücksseite im Vorgarten, genaue Lage frei wählbar, jedoch straßenseitig einsehbar

Standort im gesamten Grundstück frei wählbar

Erhalt 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 und liegendes 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

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2025 bis 15.09.2025 beteiligt.

3. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 14.08.2025 bis 15.09.2025 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 06.08.2025 hingewiesen.

4. Die Stadt Teublitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.09.2025 den Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2025 als Satzung beschlossen.

Teublitz, den 26.09.2025

(Siegel)

.....
Thomas Beer,
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Teublitz, den .....

(Siegel)

.....
Thomas Beer,
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

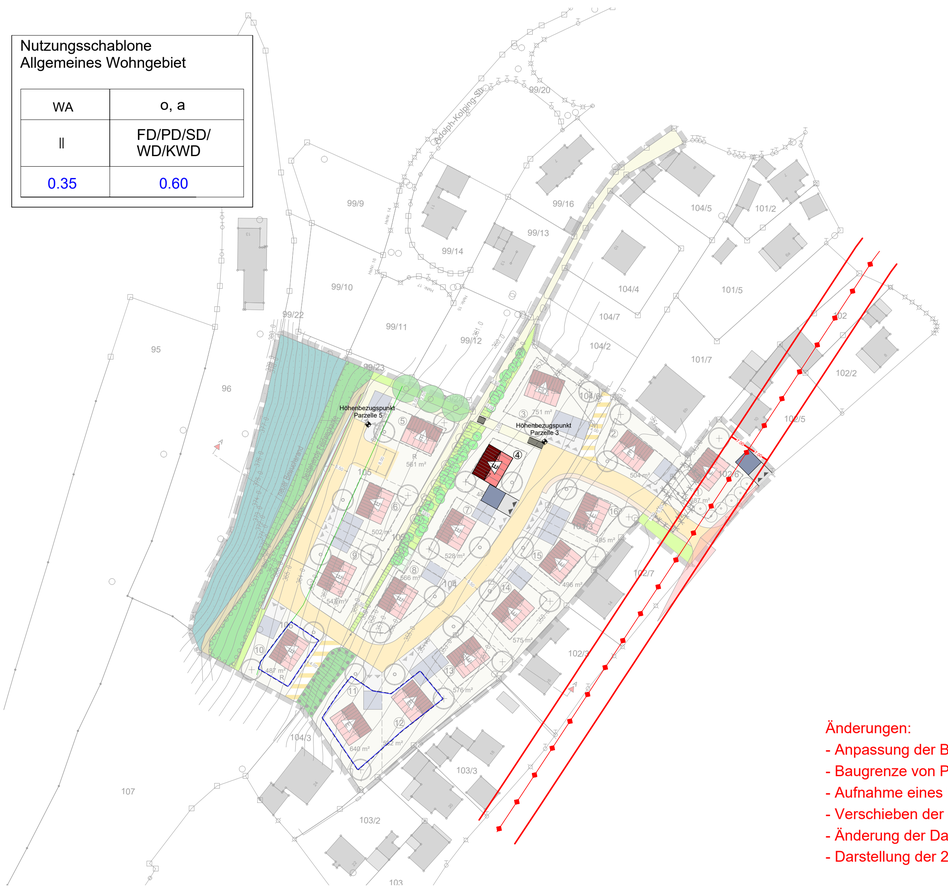
Teublitz, den .....

(Siegel)

.....
Thomas Beer,
Erster Bürgermeister

Nutzungsschablone
Allgemeines Wohngebiet

WA	o, a
II	FD/PD/SD/ WD/KWD
0.35	0.60



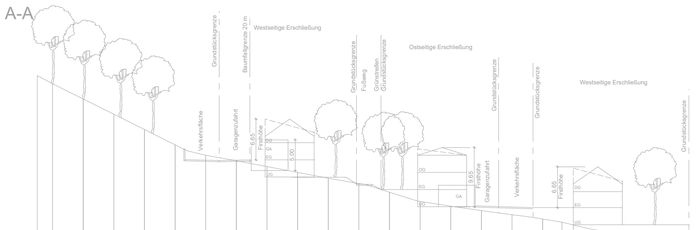
Schematische Darstellung der Gebäudestellungen mit Geländeschnitt A-A

II

Flachdach: max. 5°
Pultdach: 5°-15°
Sattel-, Walm, und Krüppelwalmdach: 45°

Maßstab 1:500/500

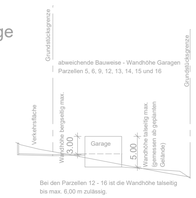
348.00m ü. NHN



Gradientenhöhe	375,692	373,213	370,734	368,234	365,732	364,029	363,136	362,186	361,236	360,285	359,422	357,995	356,495	355,720	355,002	354,326	353,626	353,103	352,658	351,581	351,014	350,854	350,267	349,802
Geländehöhe	375,692	373,213	370,734	368,234	365,732	364,029	363,136	362,186	361,236	360,285	359,422	357,995	356,495	355,720	355,002	354,326	353,626	353,103	352,658	351,581	351,014	350,854	350,267	349,802
Station	5,000	10,000	15,000	20,000	25,000	30,000	35,000	40,000	45,000	50,000	55,000	60,000	65,000	70,000	75,000	80,000	85,000	88,146	90,000	95,000	98,394	100,000	105,000	108,951

0+000 0+020 0+040 0+060 0+080 0+100

Regelquerschnitt Wandhöhe Garage



Die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen darf nicht überschritten werden.

Änderungen:
- Anpassung der Baugrenze von Parzelle 10 aufgrund der Baumfallgrenze
- Baugrenze von Parzelle 11 und 12 zusammengeführt
- Aufnahme eines Höhenbezugspunktes für Parzelle 3 und 5
- Verschieben der vorgeschlagenen Gebäudestellungen von Parzelle 4
- Änderung der Darstellung der Treppenanlage nördlich Parzelle 4
- Darstellung der 20-kv-Freileitung als Rückbau

Die Änderungen sind in Vollfarbe dargestellt. Unverändertes ist ausgegraut/blass dargestellt.

Baugebiet " Brunnäcker 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 10 20 30 40 50

M 1 / 1000

Stadt Teublitz
Landkreis Schwandorf

1. Änderung des Bebauungsplanes

"Brunnäcker II" - Teublitz

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: Preihsl + 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 Bolle
Landschaftsarchitektin

Fassung vom:	geändert	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
25.09.2025	...	Brindl	TEUB-04-227-25	1:1000