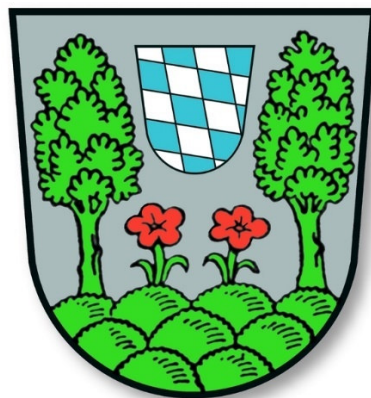


Markt Tännenberg, Lkr. Neustadt/WN

**Bebauungsplan
mit integriertem
Grünordnungsplan**

„Gewerbegebiet Tännenberg“



Textliche Festsetzungen mit Grünordnung

Entwurf vom 06.10.2025

Verfasser:



Architektur- und Ingenieurbüro

Schultes GmbH

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr

Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 02.10.2025

INHALT

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss	4
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Bestandteile der Satzung	4

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Art der baulichen Nutzung	5
5. Maß der baulichen Nutzung	5
6. Bauweise	5
7. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	5
8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen	6
9. Stellplätze	6
10. Baukörper	6
10.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten	6
10.2 Dachüberstand, Dacheindeckung	6
11. Einfriedungen	6
12. Freizuhaltende Flächen	7
13. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser	7
13.1 Bodenversiegelung	7
13.2 Regenwasserversickerung	7
14. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen	7
15. Grünordnerische Festsetzungen	9
15.1 Dachbegrünung	9
15.2 Unbebaute private Grünflächen	9
15.3 Private Eingrünung nördlicher und nordwestlicher Gebietsrand	10
15.4 Verbot von Arten	10
15.5 Erhalt von Bäumen	10
16. Ausgleichsmaßnahmen	10
16.1 Interne Ausgleichsflächen	11

16.2	Externe Ausgleichsflächen	12
17.	Auffüllungen und Abgrabungen	12
C) Nachrichtliche Übernahmen		
18.	Bodendenkmäler	13
D) Hinweise		
19.	Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung	13
19.1	Grundwasser	13
19.2	Versickerung von Niederschlagswasser	13
19.3	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung	13
20.	Altlasten	13
21.	Vorsorgender Bodenschutz	14
22.	Planunterlagen ..	14
23.	Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen	14
24.	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen	14
25.	Immissionen	15
25.1	Landwirtschaft	15
26.	Müllbeseitigung	15
E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan		16

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Marktgemeinde Tännenberg beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

3. Bestandteile der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummern 434/5, 436, 436/3, 436/4, 438/1, 438/2, 439, 441, 441/1, 441/2, 441/3, 441/4, 442/1, 596, 596/1, 596/2, 597, 600, 600/1, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 608/1, 608/2 und auf Teilflächen der Flurnummern 434, 435, 438, 440, 442, 448, 512, und 599, jeweils Gemarkung Tännenberg und umschließt eine Gesamtfläche von 14,87 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke in der Fassung vom werden Bestandteile der Satzung.

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen zulässigen Arten von Nutzungen werden für folgende Arten nicht zugelassen:

Nr. 3 Vergnügungsstätten

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablonen.

Als Höhenlage für die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) wird festgesetzt:

Max. 0,50 m über **Urgelände**

Gemessen wird zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen zwischen OK FFB EG und oberen Dachabschluss (First, Attika).

Grenzgaragen im Sinne der BayBO in der aktuell gültigen Fassung dürfen, in Abweichung von Artikel 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO, auch dann ohne eigene Abstandsflächen bzw. in den Abstandsflächen anderer Gebäude errichtet werden, wenn die Höhe der talseitigen Wand bis zu 6,0 m und die mittlere Wandhöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze bis zu 4,75 m beträgt, sofern das an der betroffenen Grundstücksgrenze vorhandene Urgelände mit mindestens 8 % aus Richtung der Verkehrsfläche abfällt. Gleichzeitig darf in diesem Fall die Garage nicht mehr als 6 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben und die Wandhöhe entlang der Straßenseite max. bis 3,20 m über die Straßenoberkante reichen. Das maßgebende Straßenniveau ist der Schnittpunkt der Grenze an der angebaut wird mit dem angrenzenden Straßenrand.

Festgesetzt wird:

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, max. 0,8

GFZ 2,4 Geschossflächenzahl, max. 2,4

Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 16,00 m über OK FFB EG.

Zulässig sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen.

6. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise

7. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist, innerhalb der Baugrenzen frei wählbar. Ein Garagen- bzw. Carportvorfeld von mind. 5,50 m ist straßenseitig zwischen Grundstücksgrenze und Garage bzw. Carport einzuhalten.

9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten.

Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässig auszuführen.

10. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

10.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (VPD), Zeldach (ZD) und Flachdach (FD).

Zudem sind alle Dachformen zulässig, soweit diese nutzungsspezifisch für Gewerbebauten zulässig sind.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pultdächer, versetzte Pultdächer und Zeldächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 5°

Die Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen ist, mit max. Bauhöhen von 1,50 m, gemessen ab oberen Dachabschluss, auch in aufgeständerter Ausführung zulässig.

10.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig. Zudem sind begrünte Dächer zulässig.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Auf Flachdächern von Hauptgebäuden sind ausschließlich extensiv begrünte Dächer zugelassen.

11. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und sockellosen Zäunen zulässig. Sockellose Zäune sind hierbei ausschließlich mit einer Bodenfreiheit von min. 15 cm zulässig.

Die maximale Höhe von Zäunen darf 2,00 m nicht überschreiten.

Die Höhe von Gabionen und Zäunen wird lotrecht zwischen geplanter Geländeoberkante und oberem Abschluss des jeweiligen Objektes gemessen.

Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich topographisch bedingter Geländeauffüllungen gestattet. Auffüllungen gelten dann als „topographisch bedingt“, wenn diese an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 0,50 m überschreiten. Die max. Ansichtshöhe der Stützmauer wird auf 1,50 m begrenzt. Ggf. erforderliche Geländer zur Absturzsicherung bleiben hierbei ohne Höhenanrechnung.

Die Höhe von Stützmauern wird lotrecht zwischen geplanter Geländeoberkante auf der jeweils tieferen Geländeseite und oberem Abschluss der Mauer, ohne Anrechnung der vor beschriebener Absturzsicherung, gemessen.

12. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der Bundesstraße B 22 wird eine 20 m breite Anbauverbotszone gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt. Der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2665 muss mind. 20 m betragen.

13. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

13.2 Regenwasserversickerung

Für die auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem betroffenen Grundstück zu versickern. Sofern die Beschaffenheit, bzw. der Verschmutzungsgrad des Regenwassers dies erfordern, sind die nach den Regeln der Technik erforderlichen Behandlungsanlagen der Versickerung vorzuschalten.

14. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Fläche	L _{EK,Tag}	L _{EK,Nacht}
TF 01	60	49
TF 02	56	43
TF 03	60	53
TF 04	57	48
TF 05	57	49
TF 06	57	47
TF 07	60	49
TF 08	60	48
TF 09	60	58
TF 10	52	51
TF 11	55	48

Fläche	LEK,Tag	LEK,Nacht
TF 12	55	45
TF 13	66	46
TF 14	66	46
TF 15	67	48
TF 16	63	52
TF 17	63	57
TF 18	63	54
TF 19	70	55
TF 20	67	57
TF 21	67	52
TF 22	71	56
TF 23	55	63
TF 24	55	51
TF 25	77	62
TF 26	66	56
TF 27	66	53

- Zusatzkontingente:
Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende LEK,ZUS,k:

Abgrenzung Sektoren					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte (Koordinatensystem: UTM32 (EPSG:25832))					LEK,ZUS,k , Tag dB(A)	LEK,ZUS,k Nacht dB(A)
Bezugs- punkt	740153,36	5491317,88				
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
A	740308,24	5491351,74	740224,88	5491066,91	0	1
B	740224,88	5491066,91	740308,24	5491351,74	0	0

RW: Rechtswert HW: Hochwert Zählrichtung im Uhrzeigersinn

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Anwendung der Gleichung (7) aus DIN 45691:2006-12 (Summation) ist damit explizit nicht ausgeschlossen.

15. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nachfolgende Festsetzungen zur Dachbegrünung sind spätestens mit Baufertigstellung umzusetzen. Festsetzungen zu privaten Grünflächen spätestens 2 Jahre nach Baufertigstellung.

15.1 Dachbegrünung

Bei Flachdächern sind nutzbare Dachflächen der Hauptgebäude als begrüntes Dach mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen: Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie Abstandsflächen bautechnischer oder bauordnungsrechtlicher Art.

15.2 Unbebaute private Grünflächen

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Durchgrünung innerhalb des Gewerbegebiets

Pro 1.000 m² Grundstücksfläche wird ein Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum regionaler Arten und Sorten lt. Pflanzliste festgesetzt, bei Grundstücksgrößen kleiner 1.000 m² mindestens 1 Baum.

Pflanzliste

Obstarten:

Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8

Malus domestica - Gartenapfel

Pyrus communis - Gartenbirne

Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge

Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel

Birne: Madame Verte, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims

Frühzwetschge

Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Burlat

Laubbäume:

Mindestpflanzgröße: mB, 3xv, Stammumfang 12-14 cm

Prunus avium – Vogel-Kirsche

Prunus padus – Trauben-Kirsche

Quercus robur oder andere klimatolerante Sorten –Eiche

Sophora japonica - Schnurbaum

Castanea sativa – Marone

Juglans regia – Walnuss

Tilia in klimatoleranten Sorten, z.B. tomentosa ‚Brabant‘ - Stadt-Linde

15.3 Private Eingrünung nördlicher und nordwestlicher Gebietsrand

Die im Plan auf den Flurnummern 436, 438 und 442/1 zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einer einreihigen, durchgängigen Hecke anzulegen, welche eine dauerhaft durchgehende Eingrünung bewirkt.

Folgende Arten sind zulässig:

Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn),
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn),
Corylus avellana - Haselnuss
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Rosa rubiginosa (Apfelrose),
Sambucus racemosa (Traubenholunder),
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Rosa canina - Heckenrose
Acer campestre - Feld-Ahorn
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Erforderliche Mindestqualität: Hei oder v Str, oB, 100-125 cm

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden. Ausfälle ab 20 % sind in der nächsten Pflanzperiode umgehend zu ersetzen. Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu unterhalten.

15.4 Verbot von Arten

Die Pflanzung von Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus* als Art und Sorten) als invasive Art, die die heimischen Gehölze verdrängt, wird verboten.

Fremdländische Nadelgehölze (*Thuja* in Arten und Sorten) als gleichmäßige Heckenstrukturen sind zur Pflanzung nicht zugelassen.

15.5 Erhalt von Bäumen

Die beiden, auf Flurnummer 434 im Nebenbereich der Staatsstraße St 2157, neben dem dort befindlichem Feldkreuz, vorhandenen Einzelbäume sind, gemäß zeichnerischer Festsetzung, unbeeinträchtigt zu erhalten.

16. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im Umweltbericht werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ermittelt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflege der Flächen verbindlich festgelegt.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Flächen verbindlich zugeordnet.

Sämtliche Ausgleichsflächen sind nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans durch den Markt Tannesberg an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

16.1 Interne Ausgleichsflächen:

**FREI WACHSENDE HECKE / BAUMHECKEN UND SAUMSTRUKTUREN
(Ausgleichsfläche A1 – B112)**

Entwicklungsziel:

B 112 Mesophiles Gebüsch mit Saumstrukturen in den Randbereichen (Entwicklungszeit 5-10 Jahre).

Planung:

- Im Bereich Randbereich des Bebauungsplanes (Norden) ist eine Hecke / Baumhecke vorzusehen.
- Pflanzung Hecke / Strauchgruppen lt. Pflanzliste
- Abstand der Reihen 1-1,5 m und der Pflanzen in der Reihe 1,5 m, geschwungener Rand: 10 % Freifläche / verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 5 -10 Stück
- In die Hecke sind einzelne Bäume zu pflanzen und ein Saum (min. 3 m Breite) her-zustellen.
- Gehölze müssen zu Weg- und Nachbargrundstücken einen Abstand von min. 2 m einhalten
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Zaun (evtl. Hasengitter). Errichtung des Zauns um die Gehölzgruppen, ohne Freiraum zum Boden.
- Ersatz ausgefallener Pflanzen

Maßnahmen:

Pflanzung und Erhalt einer 6-7 reihigen Hecke mit 1,5 m Abstand und 1,5 m Pflanzabstand

Die Artenzusammensetzung wie folgt

(autochtones Pflanzmaterial, Qualität vStr, oB, 100 - 125 cm)

In der Mitte der Hecke:

Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn),
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn),
Corylus avellana - Haselnuss
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),

Am Rand der Pflanzung:

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche),
Rosa rubiginosa (Apfelrose),
Sambucus racemosa (Traubenholunder),
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Rosa canina – Heckenrose

zzgl. 15 St. Bäume als Überhalter in der Mitte der Hecke mit folgenden Arten:
(autochtones Pflanzmaterial, Qualität Hei, oB, 150-175 cm)

Acer campestre - Feld-Ahorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Pflege:

- Abschnittsweise auf den Stock setzten alles alle 10-15 Jahre nach Rücksprache mit der uNB

16.2 Externe Ausgleichsflächen:

RENATURIERUNG DES KAINZBACHS VON DURCHLASS KREISSTRASSE NEW 40 BIS OT KLEINSCHWAND – 800 lfm (Ausgleichsfläche A2)

*Entwicklungsziel:
Ökologische Aufwertung des Baches
(Entwicklungszeit 15-20 Jahre).*

Planung:

- *Anlegen von Mäandern*
- *Anheben der Sohle*
- *Pflanzung von Ufergehölzen als Gruppen (Erlen, Weiden)*
- *Anlegen von Pufferstreifen zur benachbarten Landwirtschaft*

Maßnahmen:

- *Erdarbeiten für Sohlgestaltung und Mäander*
- *Abflachen der Ufer in Teilbereichen*
- *Ansaat einer Ufermischung in den bearbeiteten Teilbereichen*
- *Pflanzung und Erhalt von 10 Gehölzgruppen (Erlen, Weiden) mit je 20-30 Gehölzen, 1,5 m x 1,5 m Pflanzabstand. Zu verwenden ist autochtones Pflanzmaterial (Qualität Hei, oB, 100 - 125 cm) zur Beschattung des Gewässers*

Pflege:

- *Ausmähen der Gehölz-Flächen einmal jährlich in den ersten 5 Jahren.*
- *Verwendung von Dünger und Pestiziden ist nicht zugelassen.*

17. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 2,50 m begrenzt.

Entlang der nachbarschaftlichen Grundstücksgrenzen werden die zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen unabhängig davon auf max. 1,50 m begrenzt.

Innerhalb eines Grenzstreifens von 2 m entlang der nachbarschaftlichen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus alle Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m durch natürliche Böschungen auszugleichen.

C) Nachrichtliche Übernahmen

18. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

D) Hinweise

19. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung

19.1 Grundwasser

Sofern Grundwasser anstehen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

19.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist vorzunehmen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

19.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung

Der Einbau von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung wird, zur Vermeidung unnötigen Trinkwasserverbrauchs, zudem ausdrücklich empfohlen.

20. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

21. Vorsorgender Bodenschutz

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

- Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des Bodenschutzrechtes zu verwerten.
- Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden.
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

22. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

23. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmimmissionskontingente gegliedert. Im Gebiet gibt es ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Nutzungsarten zu verwirklichen. Dabei beruft sich die Marktgemeinde Tännenberg auf das Urteil des 4. Senats des BVerwG 4 CN 8.19 vom 29 Juni 2021.

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente LEK ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

Für die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweist.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Tännenberg, Pfreimder Straße 1, 92723 Tännenberg während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Öffnungszeiten sind z. B. unter <https://www.taennes-berg.de/vg-taennesberg-startseite/> ersichtlich. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 2614_0 des Büros alfred bartl akustik | bauphysik, vom 18.12.2024 zu entnehmen.

24. Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen

Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einem Farbspektrum von 2700 bis max. 3000 Kelvin werden empfohlen.

Zudem sind Außenbeleuchtungen in räumlicher, wie zeitlicher Hinsicht, auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

25. Immissionen

25.1 Landwirtschaft

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

26. Müllbeseitigung

Ein direktes Anfahren der Flurnummern 436 und 438 mit Müllfahrzeugen ist wegen geltender Unfallverhütungsvorschriften nicht möglich. Insofern sind die Abfallbehälter von den Bewohnern/Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung/Abholung zu verbringen.

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2024 hat in der Zeit vom 31.01.2025 bis 03.03.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2024 hat in der Zeit vom 31.01.2025 bis 03.03.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Tännenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Tännenberg, den

.....

(Siegel)

Markt Tännenberg
Gürtler, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Tännenberg“ 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 am 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.

Tännenberg, den

.....

(Siegel)

Markt Tännenberg
Gürtler, 1. Bürgermeister