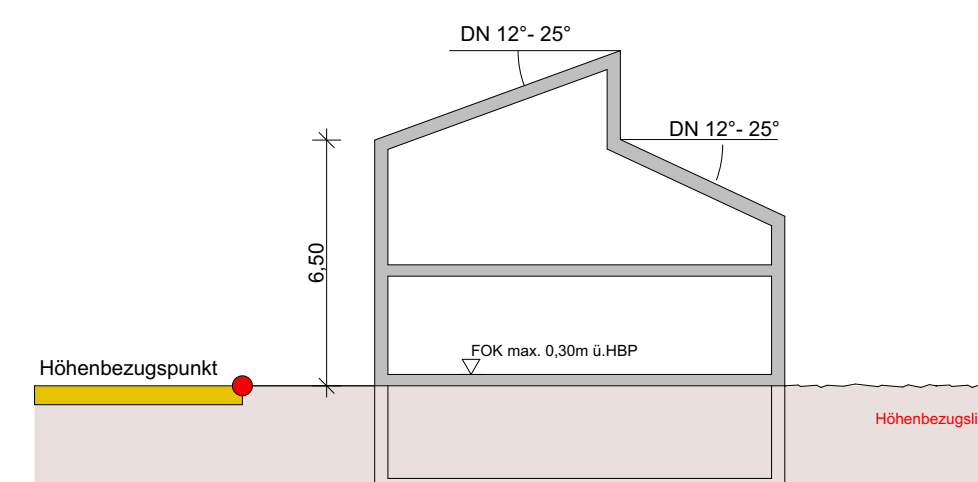
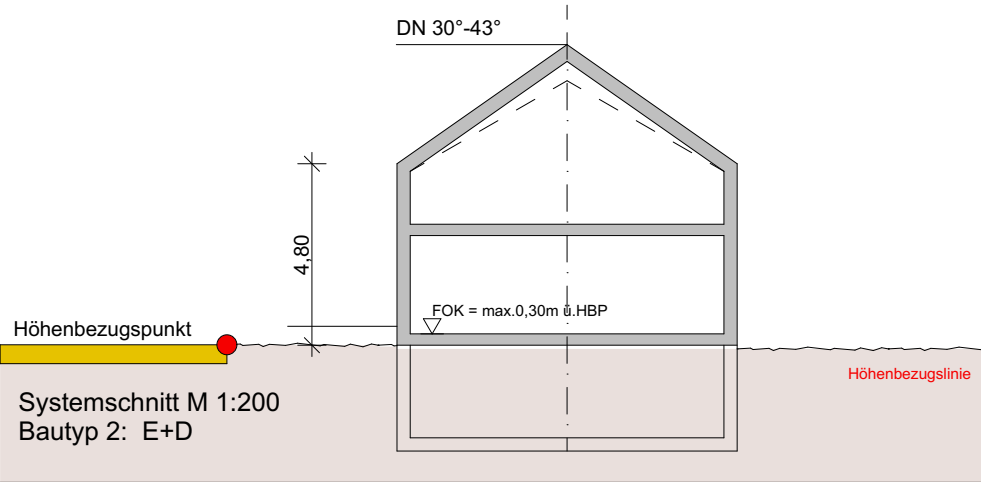
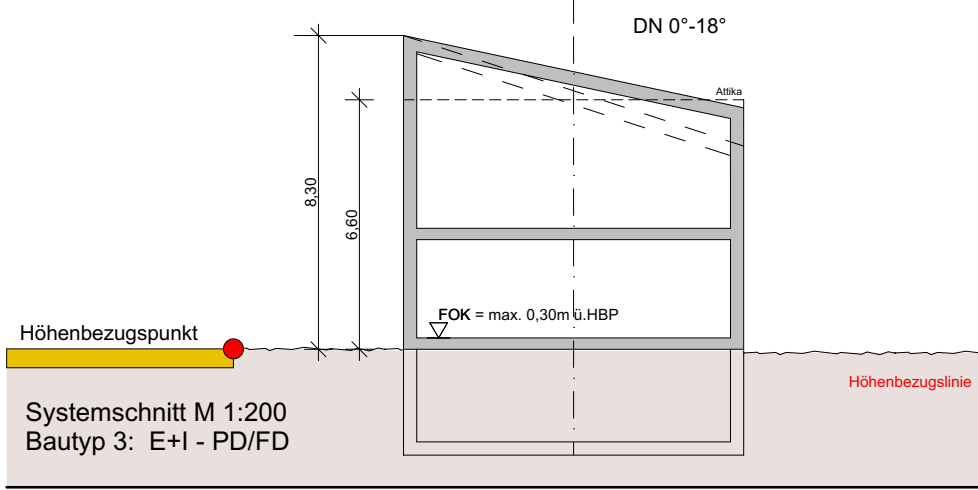
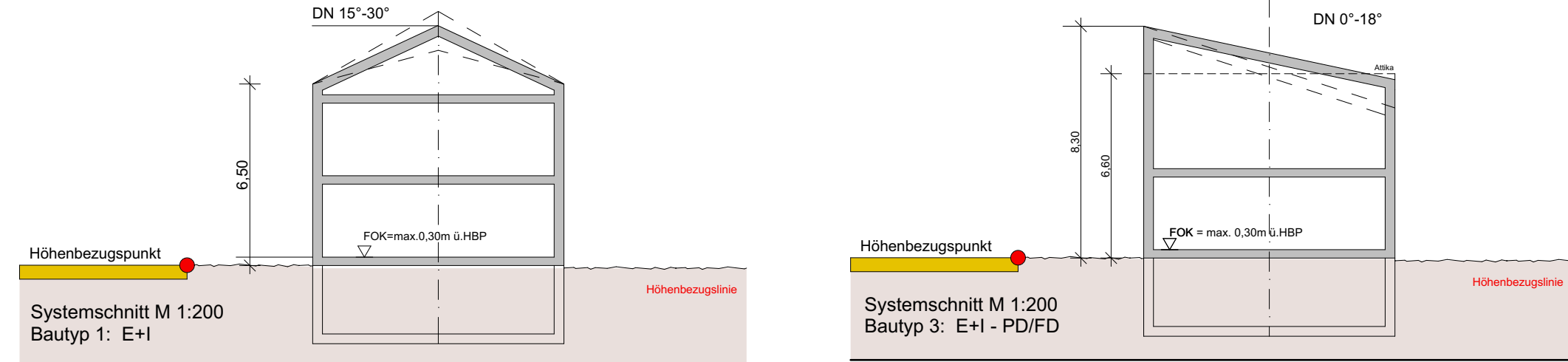


Übersichtsplan M= 1:5000

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, nicht zulässig sind die Ausnahmen 4 & 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO
Nutzungscharakter:	
Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Gebäudetyp

2. Bauweise / Baulinie/ Baugrenze

O	Offene Bauweise
—	Baugrenze

Höhenbezugspunkte zum Strassenniveau

●	Höhenbezugspunkt FOK-Gebäude
●	Höhenbezugspunkt FOK-Garagen

3. Verkehrsflächen

■	Straßenverkehrsflächen
■	öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich
■	öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich-wassergebundene Oberfläche

4. Flächen Stellplätze, Garagen

GA	Garagen/Carports Standortvorschlag
▼	Zufahrt bindend

5. Sonstiges

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
■	Sichtdreieck mit Angabe Schenkellänge

6. Grünordnung

■	Pflanzgebotfläche-privat
●	zu pflanzender Baum auf privater Fläche gemäß Art. 12
●	zu erhaltender Baum

7. Kennzeichnungen/Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

—	bestehende Grundstücksgrenze
---	geplante Grundstücksgrenze
■	bestehendes Gebäude
■	möglicher Baukörper
●	Bestandsbaum

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 Bau GB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Gebiet wird ausgewiesen als WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Unter der Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, Vorhaben nicht zugelassen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt, die zulässige Geschossflächenzahl auf 0,5.
Garagen Stellplätze, Nebenanlagen (gem. § 14 (1) BauNVO, sowie untergeordnete Bauteile sind auf die GRZ anzurechnen.

3. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind höchstens zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Eine Einliegerwohnung gilt als Wohneinheit.

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgelegt.
Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude zueinander gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung BayBO. Die maßgebende Geländeoberfläche nach Art.6 Abs. 4 Satz 2 BayBO wird über die Höhenbezugslinie (Verbindungsline Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße mit gegenüberliegendem Grenzpunkt) festgelegt. Garagen und Nebengebäude sind im Rahmen des Art. 6 (9) BayBO als Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Es sind für jede Parzelle Höhenbezugspunkte zum Straßenniveau, über die das maximale Höhenniveau der Gebäude FOK geregelt wird, festgelegt. Höhenbezugspunkt ist die vorhandene Straßenhöhe am Schnittpunkt „Straßenrand (Einfassung-Asphaltkante) und Gebäude-Fluchtlinie“. Es darf der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßen-Längsgefälles angenommen werden. Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Traufwandhöhe TH in Verbindung mit dem Höhenbezugspunkt, der Dachform und der nach der Erschließung vorgefundenen und durch ein Nivellement dokumentierten Geländeoberfläche festgelegt.

Die mittlere Wandhöhe der Garagen wird von der festgesetzten Geländeoberfläche(Höhenbezugslinie) aufzunehmen –dem Bauantrag beizulegen.

Bei Garagen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO eine Grenzbebauung bei einer max. Wandhöhe von 3,20m straßenseitig, sowie einer fassseitigen max. Wandhöhe von 3,60m zulässig. Die Wandhöhe wird von der festgesetzten Geländeoberfläche (Höhenbezugslinie) wie im Systemschnitt-Höhenentwicklung dargestellt, gemessen, wobei die FOK des Garagengebäudes max. 0,15 über OK Straßenniveau-Zufahrt liegen darf. Es darf der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßen-Längsgefälles angenommen werden.

7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
Nebenanlagen
Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf 15 m² überbauter Grundfläche begrenzt.

Garagen
Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 12 BauNVO sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind wie beim Hauptgebäude auszuführen. Zugelassen sind auch Flachdächer. Bei Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mind. 5m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der notwendige Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet. Bei an der Grundstücksgrenze aneinanderstoßenden Garagen / Nebengebäuden ist die Dachform und Deckung, sowie die Höhe an das schon bestehende Gebäude anzupassen. Garagen können auch als Carport ausgebildet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen §9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO

Bautyp 1:

E+I: Erdgeschoss + Obergeschoss
Die Traufwandhöhe TH ist mit max. 6,20 m ü. FOK festgesetzt. Die maximale absolute Höhenlage FOK ist über den Höhenbezugspunkt geregelt. Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN: SD/Satteldach mit DN 15° bis 30° WD/ZD Walmdach DN 15°- 30° Dachaufbauten: Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig

Bautyp 2:

E+D: Erdgeschoss + 1 Dachgeschoss
Die Traufwandhöhe TH ist mit max. 4,50 m ü. FOK festgesetzt. Die maximale absolute Höhenlage FOK ist über den Höhenbezugspunkt geregelt. Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN: SD Satteldach mit DN 30° bis 43° Dachaufbauten: Dachgauben mit einer Außenansichtsfläche von max. 2,5 m² sind zulässig. (Lage im inneren Drittel der Dachfläche) Ein Zwerggiebel je Gebäudeseite mit einer Breite von maximal 33% der Gebäudelänge ist zulässig. Die Dachform, Dachneigung und Deckung ist wie das Hauptdach auszuführen Der Abstand von der Gebäudeaußenecke muss mindestens 2,50m betragen. Der First muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen

Bautyp 3:

E+I-PD/FD: Erdgeschoss + Obergeschoss Pultdach/Flachdachvariante PD: die Firsthöhe FH ist mit max. 8,00 m ü. FOK festgesetzt. FD: die Attikahöhe ist mit max. 6,30 m ü. FOK festgesetzt Die maximale absolute Höhenlage FOK ist über den Höhenbezugspunkt geregelt. Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN: FD/PD Flach/Pultdach mit DN 0° bis 18° Dachaufbauten: Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig Bei Flachdächern wird eine extensive Begrünung empfohlen.

Bautyp 4:

E+I-PD+V: Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss Pultdach versetzt Die Traufwandhöhe TH ist mit max. 6,20 m ü. FOK festgesetzt. Die maximale absolute Höhenlage FOK ist über den Höhenbezugspunkt geregelt Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN: PD Pultdach versetzt mit Neigung DN 12° bis 25° Der Dachversatz muss mind. 1,20m betragen Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig

Zulässige Dachdeckung bei allen Bautypen: Ziegelfarbig oder grau bis anthrazitfarben Auffällig farbig gestaltete (glasierte) Dacheindeckungen sind unzulässig

Einfriedungen:

Generell sind Einfriedungen weitestgehend zu vermeiden. Notwendige Einfriedungen sind aus Holz oder Metall auszuführen. Sie dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten und sind sockelfrei (wie auch die Einfriedungen zwischen den Grundstücken und zur freien Landschaft hin) auszuführen. Der Abstand zum Gelände muss mindestens 10cm betragen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die nach der Erschließung vorgefundene Geländeoberfläche ist durch ein Nivellement aufzunehmen und dem Bauantrag beizulegen. Es ist sowohl das vorhandene Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände in den Bauunterlagen darzustellen. Private Aufschüttungen sind im Bereich der Erschließungsstraße bis zur Höhe der Randeinfassung zulässig. Das nach der Erschließung vorgefundene Geländenniveau der östlichen, nördlichen und westlichen Grenze des Planungsgebietes, sowie des Grabens im Süden, ist zu erhalten. Stützmauern sind nur bei Garagen und deren Zufahrten (bis max. 7m Tiefe) zulässig.

Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

Schutz des Oberbodens (BauGB §202)

Bei allen Erdarbeiten ist DIN 19731 anzuwenden. Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleiben und fachgerecht in maximal 1,50m hohen Mieten zwischenzulagern und mit Leguminosen einzusäen. Das natürlich gewachsene Bodenprofil ist in allen nicht überbauten Grundstücksflächen zu erhalten. Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigung sind zu vermeiden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§1a Abs.2 BauGB).

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorgesehenen Baumpflanzungen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel ausgeschlossen wird (v.a. im Wurzelbereich). Siehe Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Begrenzung der Flächenversiegelung

Untergeordnete Verkehrsflächen sowie Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszubilden. Empfohlen werden Rasenfugenpflaster, Pflaster mit mind. 2cm breiten offene Fugen, volldurchlässige Pflaster, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Kiesflächen oder Spurbahnen mit Grünstreifen. Der öffentliche Fußweg entlang des Bachs ist als wassergebundene Wegefläche auszuführen.

Einfriedungen

Der Abstand zum Gelände muss mindestens 10cm betragen. Es sind nur Punktfundamente zulässig.

Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebote

§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen bzw. DIN Normen entsprechen. Der Erhalt des Bestandes, insbesondere der im Plan dargestellten Bäume wird empfohlen.

Pflanzgebote auf privaten Flächen

Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum (Kern-/ Steinobst, möglichst traditionelle Sorte) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltene Laubbäume sowie die im Plan dargestellten Bäume sind darauf anrechenbar.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte im Straßenraum auf privaten Flächen sind innerhalb einer 5m Zone gemessen ab Fahrbahnrand mit einem hochstämmigen Laubbaum (H 3xv) der Pflanzenliste oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser 5m Zone ist der Baumstandort variabel.

Pflanzgebot Ortsrandeingußung

An der nördlichen Grenze der Parzellen 5-9 sowie an der gesamten westlichen Grenze des Baugebietes ist eine 2- reihige Hecke mit Gehölzen der Pflanzenliste mit einem Baumanteil von 5-10% anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bepflanzung auf privaten Flächen ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude als abgeschlossen nachzuweisen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen, ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Rodungen bestehender Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

Öffentliche Grünflächen

Ansaat der öffentlichen Grünflächen mit autochthonem Saatgut, z.B. TerraGrün GbR Mischung Frischwiese (Glatthafwiese) Pflege: 2- 3 Schnitte pro Jahr mit Mahdgräbtafur, keine Düngung, kein Pestizideinsatz

Hinweis Straßenbeleuchtung

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemission werden für Beleuchtungsanlagen möglichst insektenfreundliche Leuchtmittel (LED ohne kurzwellige Spektramaxima) mit nach unten gerichtetem Lichtkegel empfohlen.

Pflanzenliste

Für Pflanzgebote auf privaten Grünflächen sind Gehölze der folgenden Pflanzenliste zu verwenden. Diese wird für alle weiteren Pflanzungen empfohlen.

Laubbäume 1. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides sowie große und mittelgroße Sorten (Straßenraum)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata sowie Sorten (Straßenraum)

Laubbäume 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Anus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Silberweide	Salix alba

Laubbäume 3. Ordnung

Salweide	Salix caprea
Kopfleweide	Salix viminalis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obst: Hochstämme	
Sträucher	
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigflügeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflafrhütchen	Eunonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Empfehlenswerte Ziergehölze

Kupfer- Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Gartenjasmin	Philadelphus coronarius
Flieder	Syringa vulgaris

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Koniferen, wie Thujaen.

Textliche Hinweise

1. Baugrund/Grundwasser

Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen zur Festlegung des „aufnehmbaren Sohldrucks“ und eventuell erforderlicher Zusatzmaßnahmen durchführen zu lassen. Es ist zumindest teilweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei der baulichen Ausbildung der Keller sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberfläche und Straßenoberkante zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

3. Geothermie

Bezüglich der Nutzbarkeit von Geothermie wird auf die beim bayerischen Landesamt für Umwelt abrufbare Auskunft verwiesen. Nach der Geothermie-Standortauskunft sind im Planungsgebiet Erdwärmekollektoren möglich. Der Bau von Erdwärmesondenanlagen und Bohrungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

Für den Bau und Betrieb von Anlagen, die oberflächennahe Geothermie nutzen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Genaue Auskünfte bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis erteilt die Kreisverwaltungsbehörde.

4. Landwirtschaft

Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "OBERHARTHAUSEN" Entwurfssfassung: 05.12.2018

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB

Stadt Geiselhöring - Lkr. Straubing-Bogen

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

- Die Stadt Geiselhöring hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Geiselhöring, den
Herbert Lichtinger
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Geiselhöring, den
Herbert Lichtinger
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Geiselhöring, den
Herbert Lichtinger
1. Bürgermeister