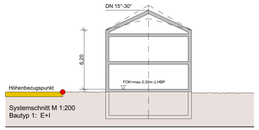
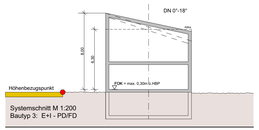
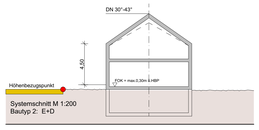


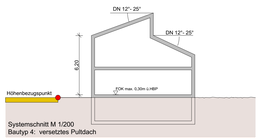
Systemschnitt M 1:200
Bautyp 1: E+I



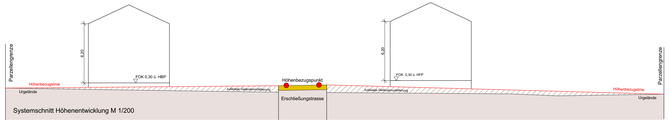
Systemschnitt M 1:200
Bautyp 3: E+I - PD/FD



Systemschnitt M 1:200
Bautyp 2: E+D



Systemschnitt M 1:200
Bautyp 4: versetztes Pultdach



Systemschnitt Höhenentwicklung M 1:200

Übersichtsplan M= 1:5000

WA	II
0,35	0,5
o	Bautyp 1/2/3/4

Lageplan M= 1:1000

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 Bau GB

1. 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 (n. BauNVO) 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 Grundstücksfläche
(§ 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 (Verbindungslinie 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 Gebäudemitte".
Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Wandhöhe
in Verbindung mit dem Höhenbezugspunkt, der Dachform
und der nach der Erschließung vorgefundenen und durch ein
Nivellement dokumentierten Geländeoberfläche festgelegt.

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 Wandhöhe 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 Walm-Zeltdach DN 15°- 30°
Dachaufbauten:
Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig

Bautyp 2:

E+D: Erdgeschos + 1 Dachgeschoss

Die Wandhöhe 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 Zwerchgiebel 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

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

Nutzungsschablone:

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

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
Die Anbauverbotszone (Bundes- und Landesstraßen, Kreisstraßen und Gemeindeverbindungsstraßen) ist bei Abgrenzungen und einhaltenden Bereichs über 0,80m, über Straßenniveau und von jeglicher Anlagen freizuhalten.

6. Grünordnung

Pflanzgebotsfläche-privat

zu pflanzender Baum auf privater Fläche
gemäß Artenliste

zu erhaltender Baum

7. Kennzeichnungen/Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude

möglicher Baukörper

Bestandsbaum

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-PDv: Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss Pultdach versetzt
Die Wandhöhe 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:
Ziegelrot oder grau bis anthrazitfarben
Auffällig farbig gestaltete (glasierte) Dacheindeckungen sind unzulässig

Einfriedungen:

Generell sind Einfriedungen zu vermeiden.
Soweit Einfriedungen notwendig sind, beispielsweise aus Sicherheitsgründen (Tierhaltung, Gartenteich etc.) sind diese 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 Bauanträgen darzustellen.
Private Aufschüttungen sind im Bereich der Erschließungsstraße bis zur Höhe der Randeinfassung zulässig. Das nach der Erschließung vorgefundene Geländeniveau 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 abzuschieben 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 wasserdurchlässiger 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 Abs1 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 Ortsrandeingrünung
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 (Glatthaferwiese)
Pflege: 2- 3 Schnitte pro Jahr mit Mahdgutabfuhr, 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 bzw.kaltweiße Spektrenmaxima) 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
Schwarzerle	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
Kopfweide	Salix viminalis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obst- Hochstämme	

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus 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 Thujen.

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 zeitweise 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 Geländehöhe 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 und durch Tierhaltungsbetriebe können zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

5. Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grund-wasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000, geändert zum Niederschlagswasser in das grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

6. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Der Planungsbereich liegt am Harthausener Bach. Die Ortschaft hat in Form einer Flutmulde einen Hochwasserschutz, der auf HQ100 und 15% Klimazuschlag ausgelegt ist. Bei Extremhochwasser kann es auch im Planungsbereich Überschwemmungen geben. Eine Anlage von Kellern in Gewässernähe wird nicht empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssyteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

7. Altlasten und Bodenschutz

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

8. Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde

gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "OBERHARTHAUSEN"

Entwurfsfassung: 12.02.2019

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB

Stadt Geiselhöring - Lkr. Straubing-Bogen

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4. 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 .....

.....
(Siegel)
Herbert Lichtinger
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Geiselhöring, den .....

.....
(Siegel)
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 _____

.....
(Siegel)
Herbert Lichtinger
1. Bürgermeister

Architekt
Bernhard Brückner
Dipl. Ing. (FH)
Freyunger Str. 1
93047 Regensburg
TEL.: 0941 46 18 18 45

Landschaftsarchitektur
Maria Lindl Dipl.Ing.(FH)
Riedhaeck 190
94315 Straubing
TEL.: 09421 / 40454
info@mlla.com

BACHMANN & PETER Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Hochweg 87 | 93049 Regensburg
BACHMANN & PETER
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH