



# Entwurf

Stand 12.02.2019

## -Bebauungsplan- „Oberharthausen“

Aufstellung im beschleunigten  
Verfahren nach § 13b BauGB

Stadt Geiselhöring  
Stadtplatz 4  
94333 Geiselhöring

Landkreis: Straubing-Bogen

Verfasser:

BACHMANN & PETER  
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH  
Hochweg 87  
93049 Regensburg

---



Lageplan

Bautypen/Höhenentwicklung

Textliche Festsetzungen

Begründung



Lageplan M= 1:1000

## Zeichnerische Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung



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



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



Garagen/Carports Standortvorschlag



Zufahrt bindend

### 5. Sonstiges



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB



Sichtdreieck mit Angabe Schenkellänge  
Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung (auch verfahrensfreier), Zäunen und anderen Einbauten, Ablagerungen und sich behinderndem Bewuchs über 0,80m über Fahrbahnkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

### 6. Grünordnung



Pflanzgebotssfläche-privat



zu pflanzender Baum auf privater Fläche gemäß Artenliste



zu erhaltender Baum

### 7. Kennzeichnungen/Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



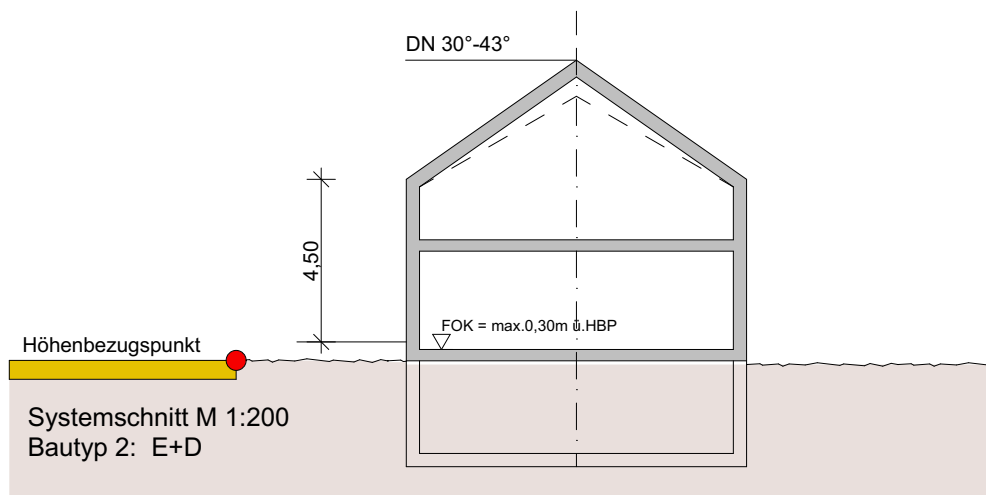
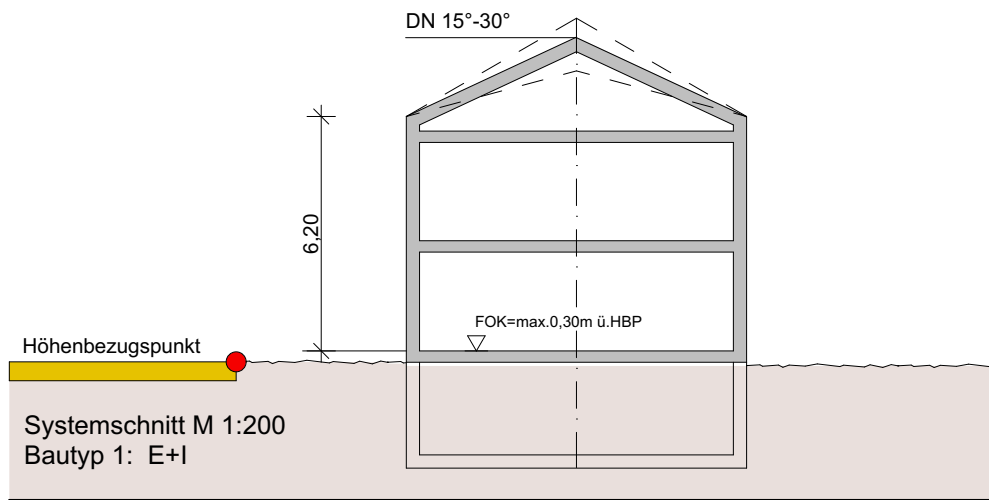
bestehendes Gebäude

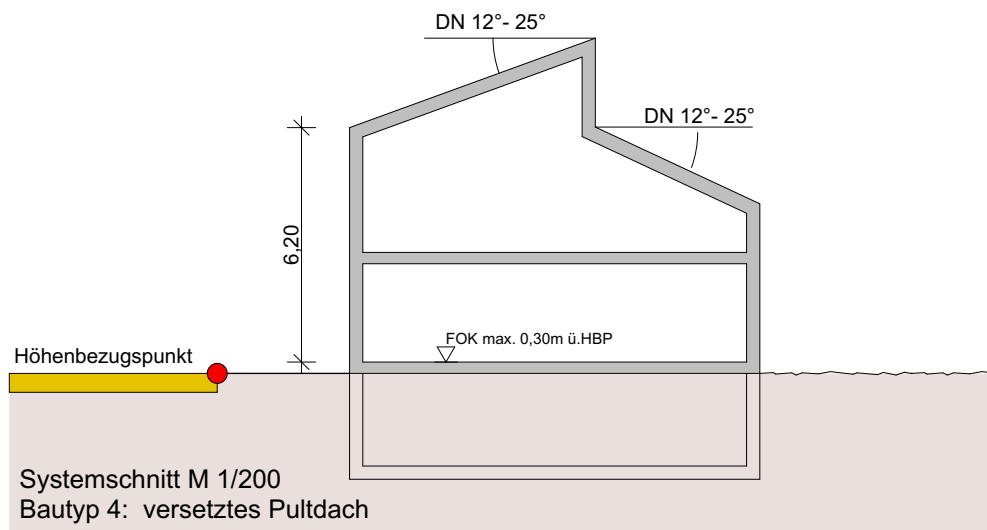
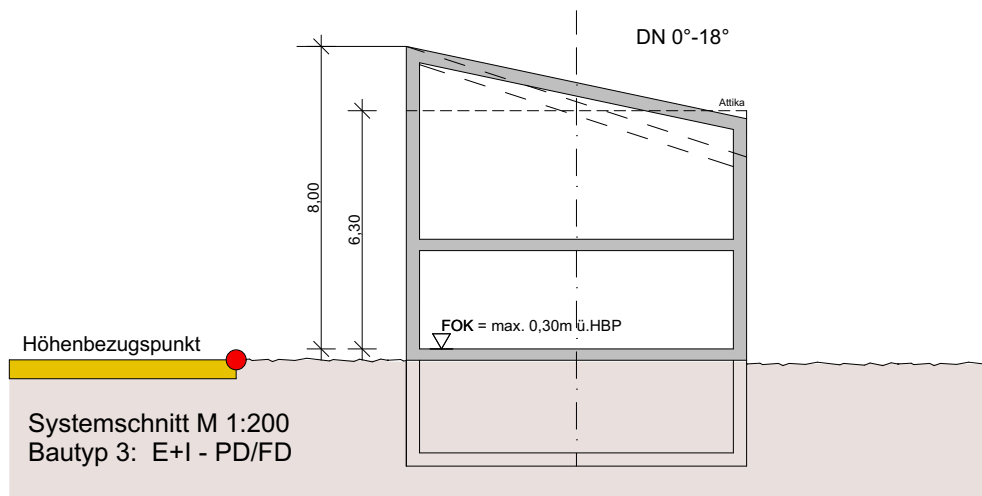


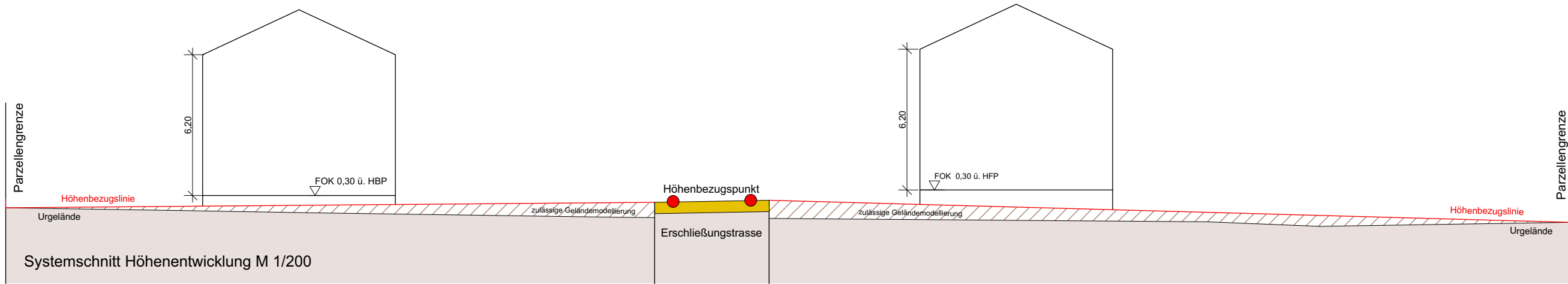
möglicher Baukörper



Bestandsbaum







## 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 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 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 m<sup>2</sup> 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: Erdgeschoss + 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 m<sup>2</sup> 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

### Bautyp 3 :

E+I-PD/FD: Erdgeschoss + Obergeschoss Pulldach/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/Pulldach 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 abzuschleppen 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, vordurchlässige 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 400m<sup>2</sup> 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 kurzwellige 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       | Alnus 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    |
| Zweigrieffliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingrifflicher 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 Wasserhaushaltgesetzes (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 Grundwasserhaushaltes 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 (TREN OG) 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 Heizungssysteme 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.



# **-Bebauungsplan- „Oberharthausen“**

Aufstellung nach § 13b BauGB

**Begründung** § 9 Abs. 8 BauG  
Entwurf: 12.02.2019

Stadt Geiselhöring  
Stadtplatz 4  
94333 Geiselhöring

Landkreis: Straubing-Bogen

Verfasser:

BACHMANN & PETER  
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH  
Hochweg 87  
93049 Regensburg



## Inhalt

1. Anlass, Zielsetzung und Bedarfsbegründung
2. Raumordnung, Landes und Regionalplanung
3. Bauleitplanung, Flächennutzungsplan
4. Lage und Ausgangssituation
5. Städtebauliches Konzept, Grundzüge der Planung
6. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenbilanz
7. Erschließung, Technische Infrastruktur
8. Maßnahmen zur Grünordnung
9. Datengrundlagen, planerische und gesetzliche Vorgaben



## 1. Anlass, Zielsetzung und Bedarfsbegründung

Die Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet Geiselhöring ist konkret unverändert groß. Ziel bleibt eine kontinuierliche und verhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung, die einerseits den demographischen Wandel berücksichtigt und abfedert, andererseits zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit und der öffentlichen Einrichtungen beiträgt.

Es sollen neue attraktive Baumöglichkeiten sowohl für Einheimische als auch Neubürger/innen geschaffen werden.

In den Siedlungsgebieten sind nach LEP vorhandene Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zu Verfügung stehen. Nach Prüfung der Gemeindeverwaltung gibt es im Gemeindegebiet Oberharthausen derzeit keine präsenten Nachverdichtungspotentiale.

Baulücken im Innenbereich Hauptort/Ortsteile sind vorhanden, diese werden jedoch teilweise noch landwirtschaftlich genutzt oder befinden sich in Privateigentum und sind für die Gemeinde nicht erhältlich.

Das Planungsgebiet liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile und erfüllt mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern die Voraussetzung nach § 13b im beschleunigten Verfahren behandelt zu werden.

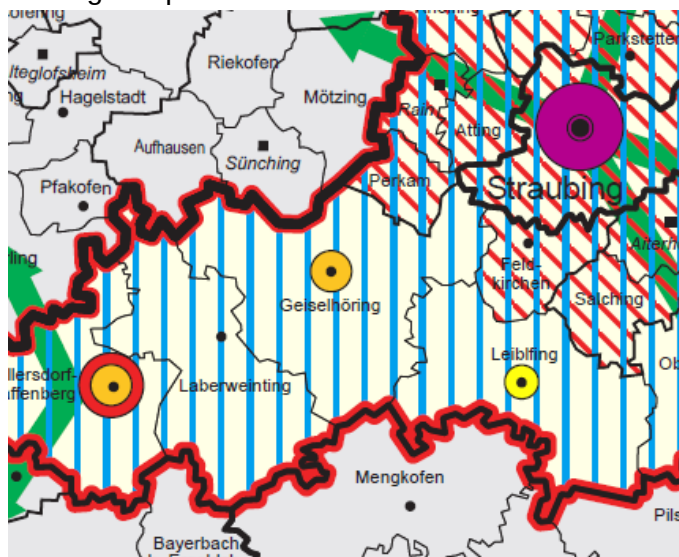
Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan sind im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 2. Raumordnung, Landes und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan ist die Gemeinde Geiselhöring in die Gebietskategorie Allgemeiner ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingeordnet.

Die Stadt Geiselhöring im südwestlichen Landkreis Straubing- Bogen wird als Unterzentrum eingestuft, der Ortsteil Oberharthausen besitzt keine Einstufung als zentraler Ort oder Siedlungsschwerpunkt und liegt an keiner Entwicklungsachse.

Im Regionalplan werden für Oberharthausen keine weiteren Aussagen getroffen.



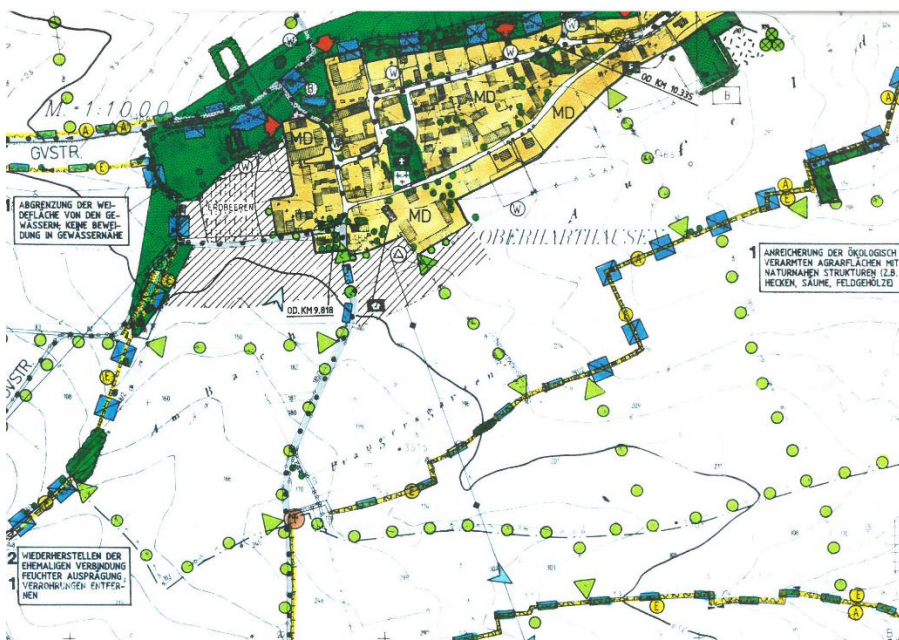
Regionalplan 12 Region Donau- Wald Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur



### 3. Bauleitplanung, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan sind für den gesamten nördlichen Ortsrand *gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünflächen* ausgewiesen.



Das Planungsgebiet befindet sich auf diesen Grünflächen bzw. auf Flächen für die Landwirtschaft. Zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies kann im Wege der Berichtigung erfolgen.



#### 4. Lage und Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Oberharthausen am Perkamer Weg. Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Die im Westen bestehende Wohnbebauung grenzt direkt an das Planungsgebiet.

Der Gehölzbestand auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück prägt an dieser Stelle den Ortsrand in der sonst ausgeräumten Landschaft. Es handelt sich um einen gemischten Bestand aus z.T. alten Laub- und Nadelgehölzen.

Es sind keine FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder kartierte Biotope gem. Art.13d BayNatSchG sowie Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.



Blick auf das Planungsgebiet von Osten



Blick auf das Planungsgebiet von Westen



Blick auf den Harthausener Bach

Südlich des Planungsgebietes verläuft der Harthausener Bach.

Hier wurden Maßnahmen zum Hochwasserschutz für den OT Oberharthausen durchgeführt. Der Graben ist von der Planung nicht betroffen, Flächen für Erschließung und Parzellen befinden sich außerhalb dieses Bereiches

Die angrenzende Bebauung ist durch Einzelhäuser und landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Gebäude geprägt. Die weiteren angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Westen werden intensiv als Ackerflächen genutzt.

Das Gelände fällt leicht von West nach Ost, die Höhenlage beträgt ca. 348m üNN.

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Unterbayerischen Hügelland in der Gäulandschaft des Dungau.

Das Klima ist mild und verhältnismäßig niederschlagsarm. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei etwa 750mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8°C.



## 5. Städtebauliches Konzept, Grundzüge der Planung

Es ist ein WA mit offener Bebauung auf 8 Einzelhausparzellen parallel des Perkamer Weges und des Harthausener Baches im Süden geplant. Die Bestandsbebauung im Westen auf der Fl.Nr. 635/1 sowie das nördlich davon angrenzende Grundstück Fl. Fl.Nr. 635/2 sind in die Planungskonzeption integriert liegen aber nicht im Geltungsbereich des Entwurfes.

Die nördliche Grenze der Fl. Nr. 635/2 stellt auch die nördliche Grenze des Planungsgebietes dar und schafft durch das in den grünplanerischen Festsetzungen geregelte Pflanzgebot eine Ortsrandeingrünung die der bestehenden Begrünung des Bestandsgrundstückes folgt

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der nach Pilling führenden Einfallstraße, mittels einer Stichstraße mit Wendepflanzung, parallel zum Perkamer Weg, der fußläufig von der Wendepflanzung aus angebunden ist.

Die Platzierung der Gebäude auf den einzelnen Parzellen ist durch Baugrenzen zur Ortsrandeingrünung im Norden und Westen und zum Harthausener Bach im Süden geregelt. Die Orientierung bezüglich der Dachausrichtung und der Grenzabstände zwischen den Parzellen ist im Rahmen der Abstandsflächenregelung der BayBO frei planbar. Die notwendigen Garagen bzw. Carportstandorte sind als Vorschlag dargestellt.

Es sind vier grundsätzliche Bautypen zugelassen und mit Systemschnitten in den Planzeichnungen dargestellt:

- Bautyp 1 E+I SD/WD/ZD 15°-30° Erdgeschoss + Obergeschoss
- Bautyp 2 E+D SD 30°- 43° Erdgeschoss + 1 Dachgeschoss
- Bautyp 3 E+I-PD: 7°-18°
- Bautyp 4 E+I-PDv: 12°- 25°

Die Höhenlage ist mit einer max. Höhe der FOK-EG über einen Bezugspunkt zur Erschließungsstraße für jede Parzelle geregelt, die Höhenentwicklung über eine Beschränkung der in den Systemschnitten aufgezeigten zulässigen Wandhöhen.

## 6. Erschließung, Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Altdorf, Eugenbacherstraße 1, 84032 Altdorf, gesichert.

Der Träger der Wasserversorgung ist der Wasserzweckverband Spitzberggruppe, Leutner-Straße 26, 94315 Straubing.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser aus den Baugrundstücken wird in einem geplanten Schmutzwasserfreispiegelkanal gesammelt und an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Perkamer Weg angeschlossen.

Im Baugebiet wird grundsätzlich eine Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf das vorhandene natürliche Maß angestrebt. Hierzu werden auf den einzelnen Baugrundstücken kombinierte Niederschlagswasser-Speicher- und Pufferschächte errichtet.

Diese dienen zunächst zur Brauchwassernutzung (je ca. 4,5 m³ Zisternen-Nutzvolumen) und verfügen über ein zusätzliches freies Pufferspeichervolumen (ca. 5 m³), welches über eine



Drosseleinrichtung aktiviert wird und im Starkregenfall das Niederschlagswasser zwischenspeichert und gedrosselt in den geplanten Niederschlagswasserkanal ableitet. Für den geplanten Niederschlagswasserkanal, welcher auch das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen aufnimmt, ist ein Teil der Rohrleitung als Stauraumkanal DN 800 im Bereich des geplanten Fusswegs vorgesehen. Über einen am Ende des Stauraumkanals vorgesehenen Sedimentationsschacht mit Drosseleinrichtung wird das Niederschlagswasser vorgereinigt und auf das natürliche Abflussmaß begrenzt, in den bestehenden offenen Graben (Harthausener Bach) eingeleitet. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Empfohlen werden Rasenfugenpflaster, Pflaster mit mind. 2 cm breite offene Fugen, vlldurchlässige Pflaster, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Kiesflächen ode Spurbahnen mit Grünstreifen.

## 7. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,85 ha auf den Flurstücken 631/1, 631/2

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| Gesamtfläche:                  | 8.500,15 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Straßenfläche/Wege | 925,24 m <sup>2</sup>   |
| Straßenbegleitgrün :           | 1.353,07 m <sup>2</sup> |
| Graben/Hochwasserschutz:       | 887,54 m <sup>2</sup>   |
| 8 Bauparzellen:                | 5.899,98m <sup>2</sup>  |



Luftbild mit Planungsgebiet in der Mitte, ohne Maßstab  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018



## **8. Maßnahmen zur Grünordnung**

Schwerpunktmäßig bestehen die geplanten Maßnahmen aus einer zusammenhängenden Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen, der Beibehaltung der Oberflächenform und der Verwendung sickerfähiger Beläge zur Vermeidung übermäßiger Versiegelung.

Durch die vorgesehenen standortgerechten Gehölzstrukturen wird das neue Baugebiet in das Landschaftsbild integriert.

Der Erhalt des Bestandes, insbesondere der im Plan dargestellten Bäume wird empfohlen.

Aufgrund §13b BauGB ist eine Umweltprüfung sowie ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

## **9. Datengrundlagen, planerische und gesetzliche Vorgaben**

- BauGB
- Regionalplan 12 Region Donau- Wald
- Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan
- [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de) Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Schutzgebiete nach BayNatSchG
- Natura 2000 Gebiete
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern
- Biotopkartierung
- FIN Web (online viewer)
- BayernAtlas