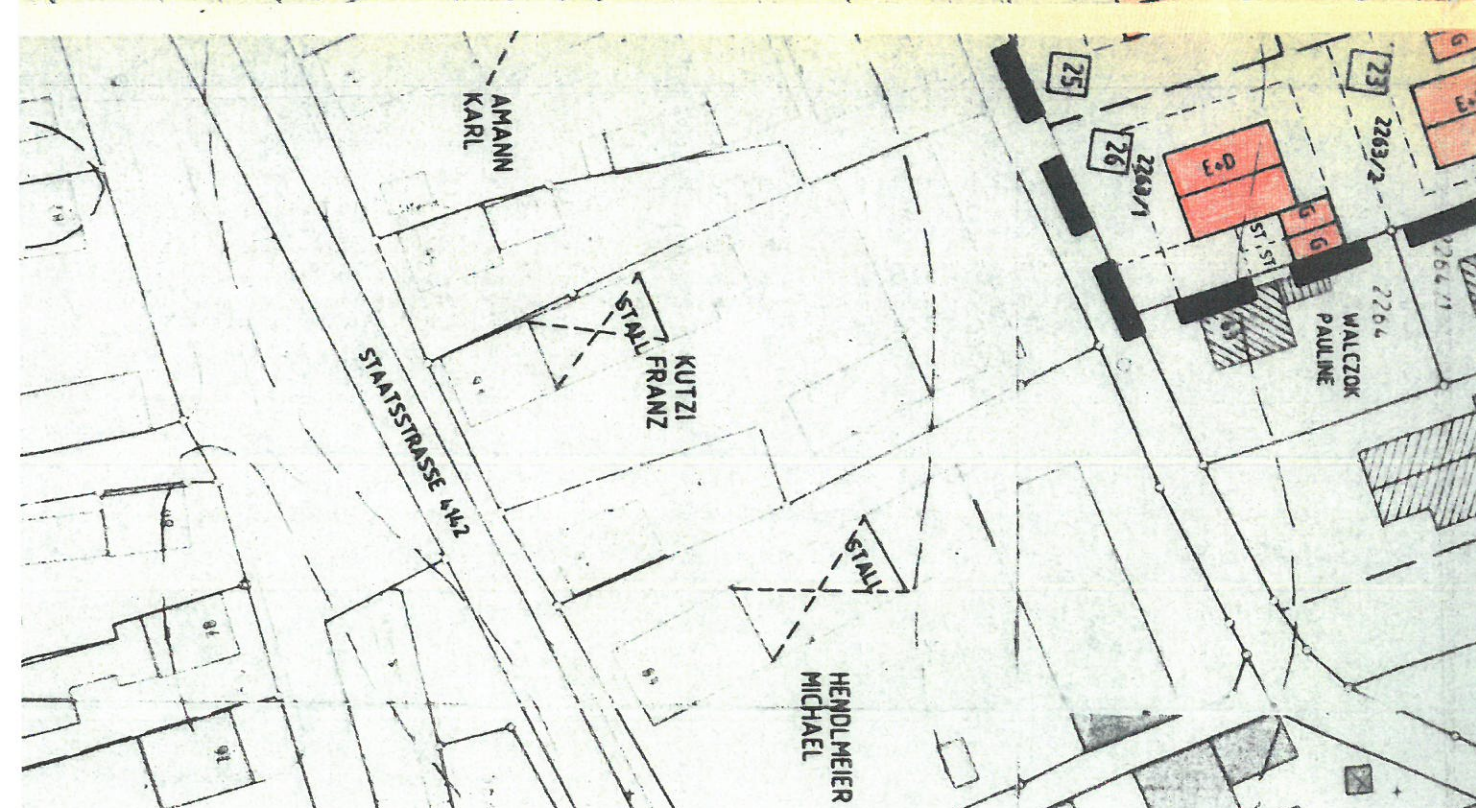
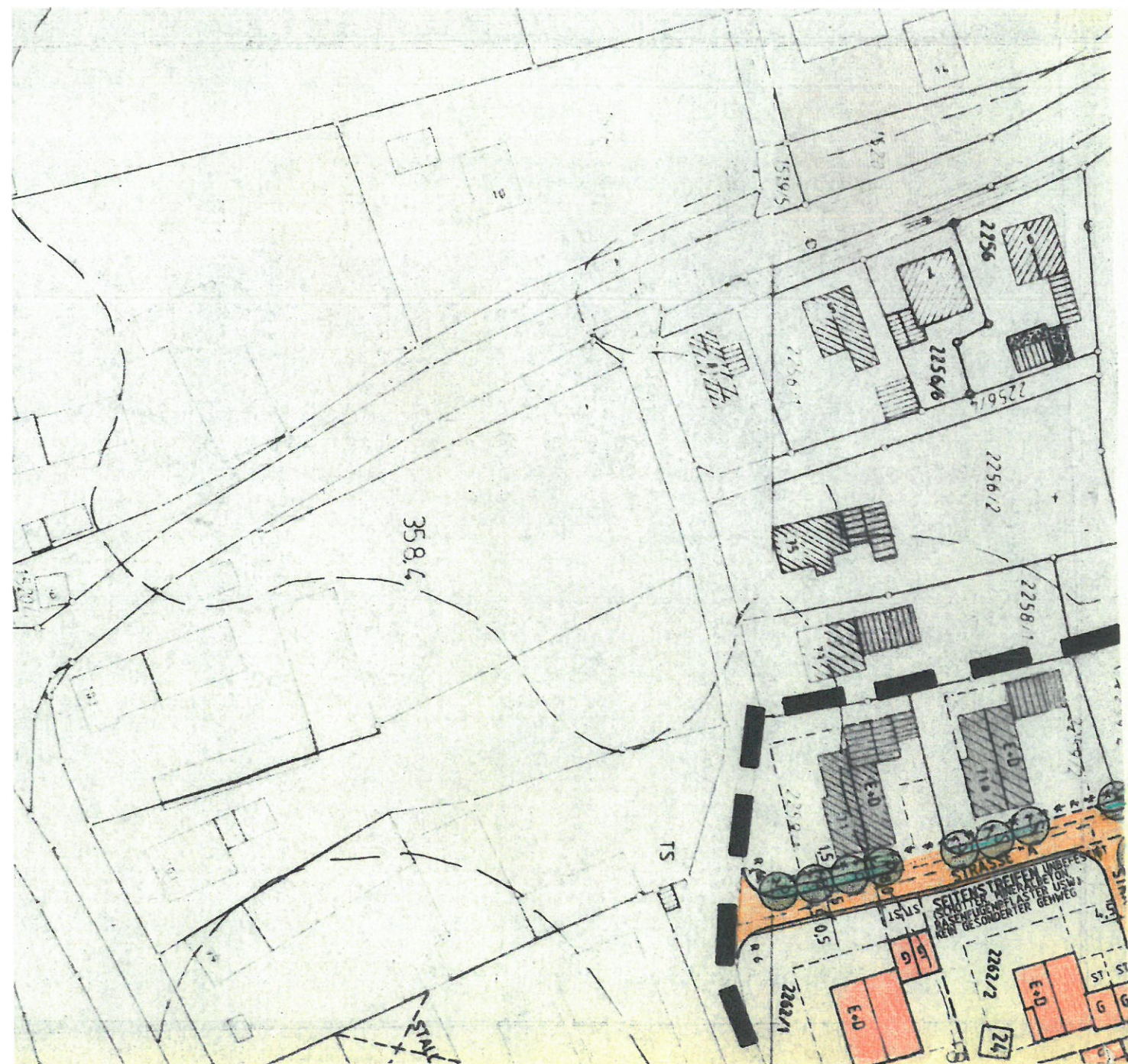
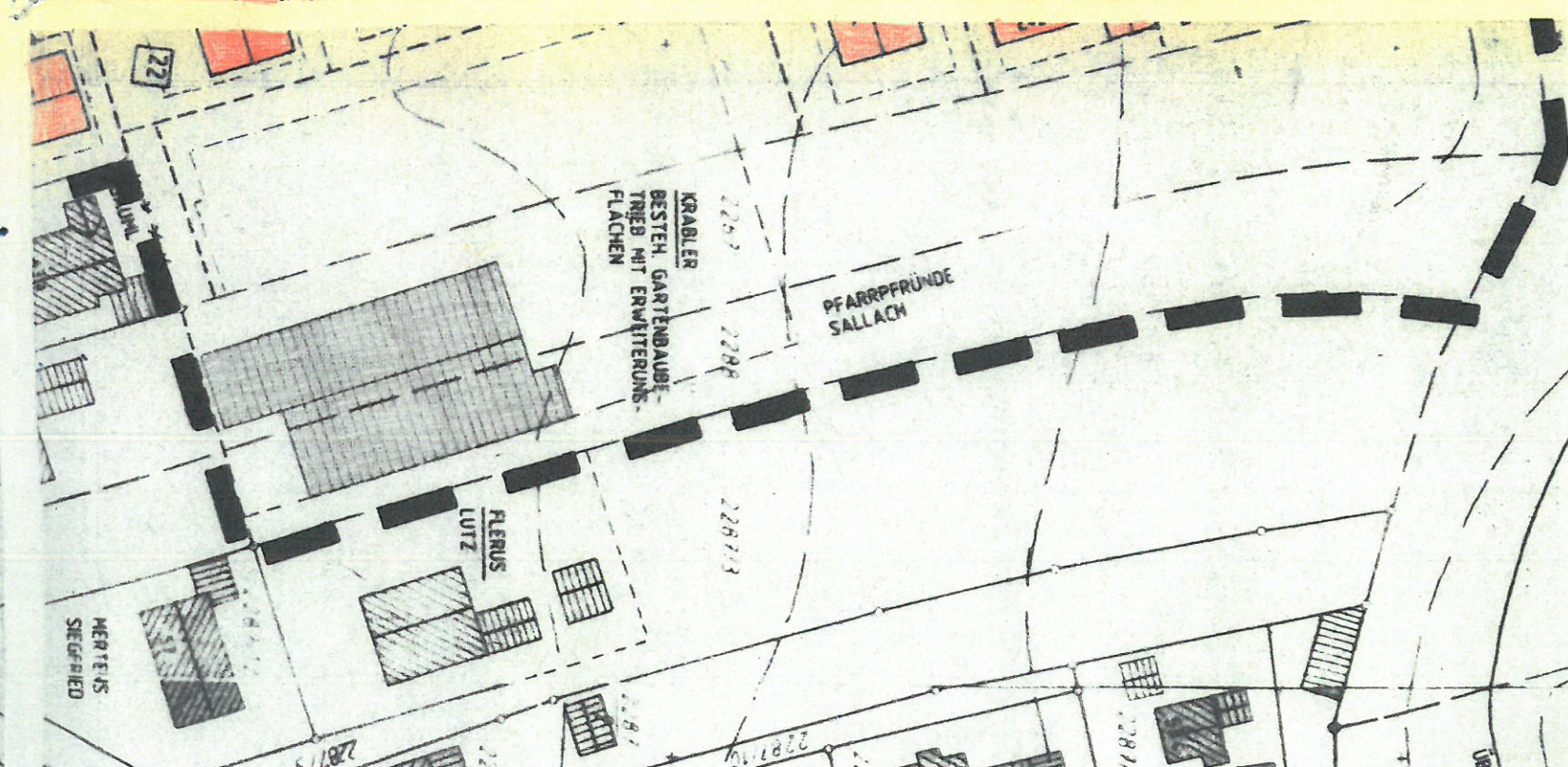
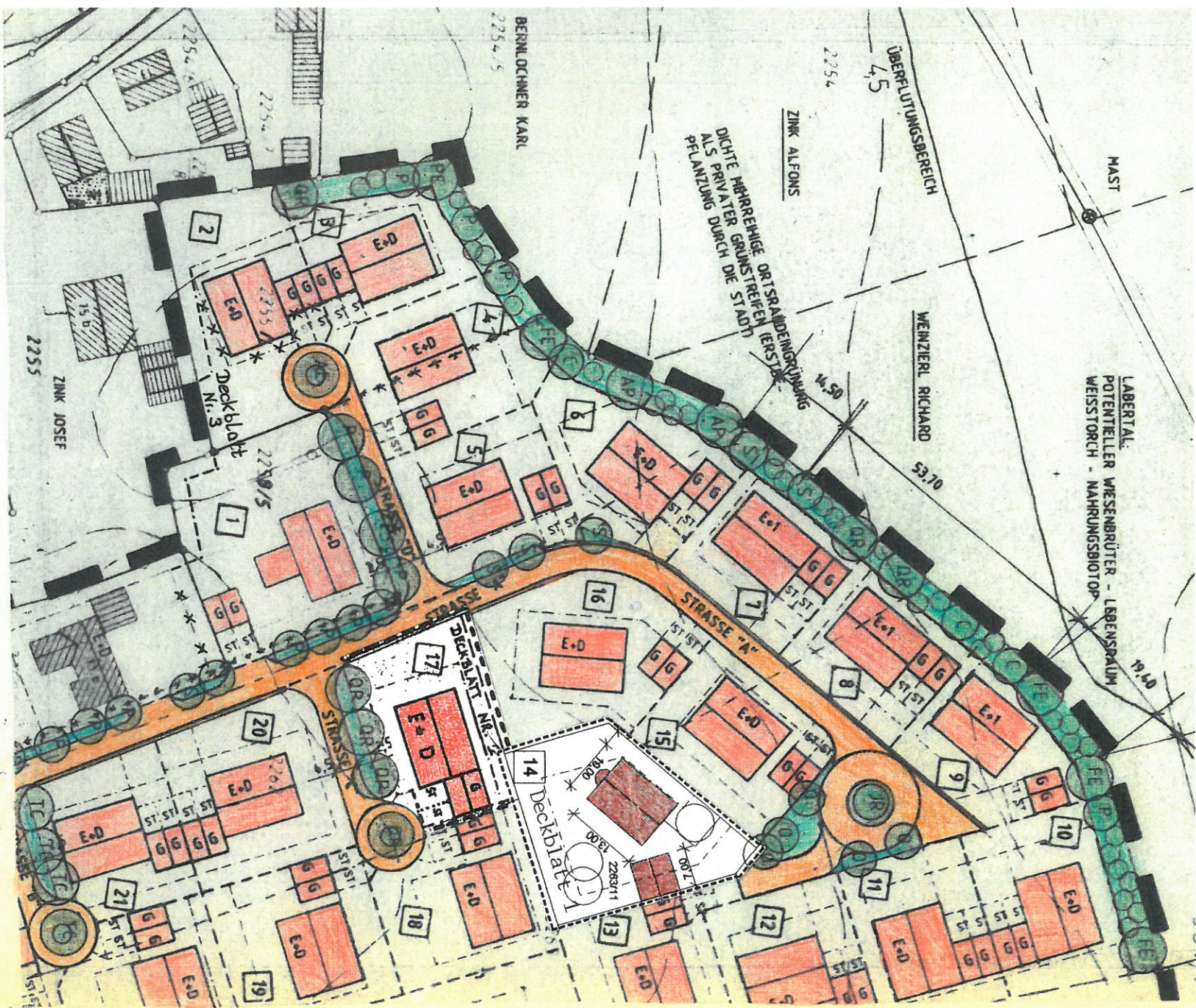
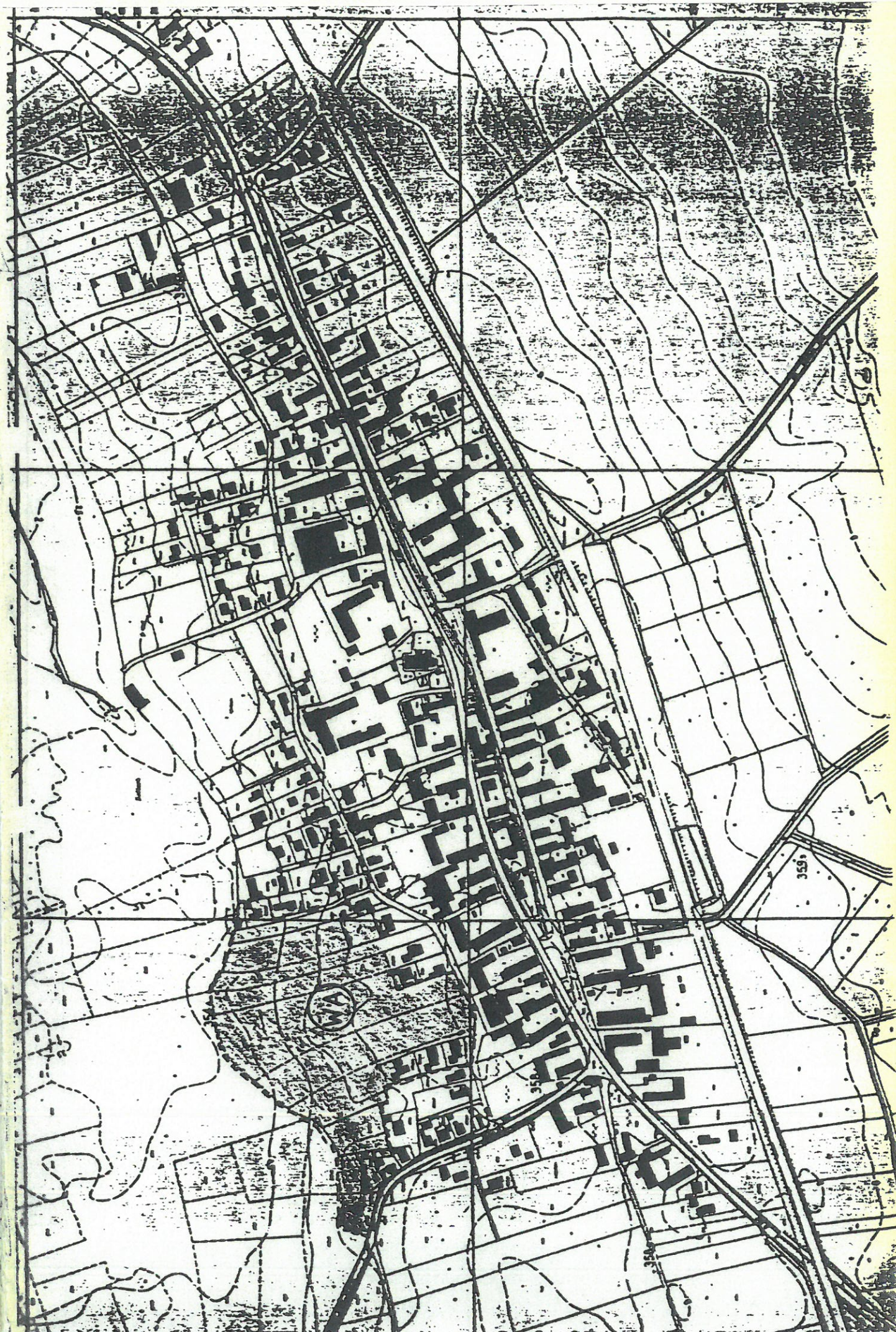






2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Bauweise: Offen, bei Reihenhäusern geschlossen

2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Hauptgebäude

2.2.1.1 zu Ziffer 1.2.2



der planlichen Festsetzungen

- Dachform:** Satteldach mit gleichseitiger Dachneigung von 30° bis 35°
Abwalmung in Form eines Krüppelwalmes mit gleichseitiger Dachneigung von 30° bis 35° beidseitig des Hauptgebäudefirstes ist zulässig, wobei die Abwalmung max. bis zur Geschosshöhe, das heißt bis zum oberen Abschluß des Dachgeschoßes, heruntergeführt werden darf.
- Dachgauben:** Positive Gauben mit höchstens 2,5 m² Vorderansicht sind im inneren Bereich der Dachfläche zulässig.
Abstand vom Ortgang mind. 1/4 der Dachflächenlänge.
Abstand zwischen den Gauben: mind. 2 m jedoch max. 4,00 m
- Firstrichtung des Hauptgebäudes:** Parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter 1.2.2 als Vorschlag geplant, jedoch nicht zwingend festgesetzt. (Dbb. 4)
- Dachüberstände:** Ortgang:
frei auskragend höchstens 60 cm
- Traufe:
frei auskragend höchstens 80 cm waagrecht verlaufend
- Bei Balkon:
max. 30 cm über die Balkonvorderkante
- Dacheindeckung:** Kleinformartige Dachplatten
Farbe: rot
- Kniestock:** Bis 100 cm zulässig, gemessen von OK. Rohdecke über EG bis UK. Sparren, im Schnitt mit der Außenkante der Umfassungswand.
- Sockelhöhen:** Nicht über 50 cm ab fertigem Gelände OK. Rohdecke (Kellerdecke) nicht über 50 cm ab fertiger Straßen- oder Gehsteigoberkante, gemessen senkrecht zur Mitte des Wohngebäudes
- Vordächer:** Bei abgestützten Vordächer mit mind. 2/3 der Trauflänge, Kniestock bei den Stützen max. 30 cm, jedoch bei Hauptgebäudeaußenwand max. 1,75 m.

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNV
Anlagen gem. Abs. (3) Ziff. 1 bis 5 sind
nicht zulässig.
Wohngebäude mit E+D dürfen nicht
mehr als zwei Wohnungen haben.
Wohngebäude mit E + 1 dürfen nicht
mehr als drei Wohnungen haben.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1

Baugrundstücke
Mindestgröße neu zu parzellierender Baugrundstücke
für Einzelhäuser 500 m² (Parzellen 3 - 9) 700 m²
für Doppelhaushälften
für Kettenhäuser und für
Reihenhäuser 250 m²

1.2.2



Ein Vollgeschoß mit Dachgeschoßausbau mit zwei
Wohneinheiten je Bauparzelle als Höchstgrenze.
Zulässig sind auch Doppelhäuser und Kettenhäuser.
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5
Grundflächenzahl GRZ = 0,4



Bbl. 4 (Höchstgrenze) jedoch Parzellen 3 - 9
Zwei Vollgeschosse (*zwingend*) GFZ = 0,4
~~Einzelhausbebauungen sind nicht zulässig~~ GRZ = 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8
Grundflächenzahl GRZ = 0,4

1.2.3



Garagen- und Nebengebäude
mit einem Vollgeschoß

1.2.4.

Baulinie, Baugrenze, und Geltungsbereich

1.2.4.1

----- Baulinie

1.2.4.2

----- Baugrenze

1.2.4.3

■ Grenze des Geltungsbereiches

2.2.1.2

zu Ziffer 1.2.2



der planlichen Festsetzungen

Dachform:

Satteldach mit gleichseitiger Dach-
neigung von 30° bis 35°

Dachgauben:

Wie unter Ziffer 2.2.1.1

Firstrichtung:

Parallel zum Mittelstrich des Zeichens
unter Ziffer 1.2.2 als Vorschlag geplant, jedoch nicht
zwingend festgesetzt (Bbl. 4)

Dachüberstände:

Ortsgang:
frei auskragend höchstens 60 cm

Traufe:
frei auskragend höchstens 80 cm
waagrecht verlaufend

bei Balkon:
max. 30 cm über die Balkonvorderkante
vorstehend

Kniestock:

Bis 30 cm zulässig
gemessen ohne Vordächer

Sockelhöhen:

Wie unter Ziffer 2.2.1.1

2.2.2

Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Form und Gestaltung
dem Hauptgebäude anzupassen.
(Kellergaragen und Kellerabfahrten sind unzulässig)
Die Dachform (Satteldach); Dachneigung und die Dachein-
deckung sind wie beim Hauptgebäude auszuführen.
Die Ausführung und Gestaltung zusammengebaute
Nebengebäude (gemeinsamer Grenzsanbau) regeln sich
nach den Bestimmungen der Bay. BO.

Grenzsanbau:

Direkt an die Grenze gebaute, erd-
geschossige Garagen sind unabhängig von
Firstrichtung und Firsthöhe zulässig.
Garagen und Nebengebäude die Art. 7
Abs. 5 Bay BO entsprechen, dürfen an
den festgesetzten Garagenstandorten
auch in Abständen von 1 m bis 1,50 m
von der Nachbargrenzen errichtet
werden.

Stellflächen:

Für Grundstücke mit einer Bebauung
nach Ziffer 1.2.2 (E+D, E+1) sind mind.
1,5 Stellplätze je Wohneinheit nach-
zuweisen.

2.2.3

Geländehöhen:

Die vorhandenen Geländehöhen sind weit-
gehend einzuhalten. Veränderungen (auf-
füllen und abtragen) sind nur zur An-
passung und Angleichung an die neuen
Straßen und Wege zulässig. Stützmauern
oder Sockel höher als 30 cm über dem
niedrigsten vorhandenen angrenzenden
Gelände sind unzulässig.

2.2.4 Einfriedungen

- 2.2.4.1 Straßenseitige Einfriedung
Senkrechter Holzlattenzaun, Zaunfelder vor Pfosten durchgehend, Pfosten mind. 10 cm niedriger als Zaunoberkante, ausgenommen Holzpfosten.
Gesamthöhe einschließlich Sockel nicht über 1,0 m ab fertiger Gehsteig- oder Straßenoberkante

Sockel: Höhe: max. 30 cm ab fertigem Gehsteig bzw. Straßenoberkante

Breite: max. 25 cm

Gartentore: Gartentore sind zulässig, Gartentore vor Garagen sind nur zulässig, bei einem Mindestabstand der Garageneinfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche von 10 m und einer Stauraumtiefe von 5 m zwischen Gartentor und öffentlicher Verkehrsfläche.

2.2.4.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen.

Ausführung wie straßenseitige oder Maschendrahtzaun mit Stahlsäulen, Gesamthöhe einschl. Sockel nicht über 1,20 m über fertigem Gelände.

Sockel: Höhe: max. 20 cm ab fert. Gelände
Breite: max. 20 cm ab fert. Gelände

2.2.5 Sonstiges:

2.2.5.1 Bepflanzung

Für den gesamten Geltungsbereich wurde ein Grünordnungsplan erstellt.
Dieser ist in dem Bebauungsplan miteingearbeitet.

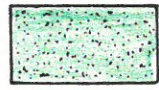
2.2.6 Bebauung bei Gartenbaubetrieb:

Für Gewächshäuser gelten die unter Ziffer 2.2.1.1 und unter Ziffer 2.2.1.2 gemachten Festsetzungen nicht.
Bei Grenzbebauung mit 1,0 m Grenzabstand sind max. 3,0 m Wandhöhe zulässig.

4. ZEICHENERKLÄRUNG

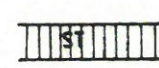
4.1 für planliche Festsetzungen

- 4.1.1  Öffentliche Verkehrsfläche mit geplanter Breite und Begrenzungslinien

- 4.1.2  private Grünflächen, ohne Einfriedung zur Straße hin.

- 4.1.3  Öffentliche Grünflächen

- 4.1.4  private Grünflächen, mit Erstbepflanzung durch die Stadt

- 4.1.5  private Stellflächen

- 4.1.6  Stauflächen vor Garagenzufahrten

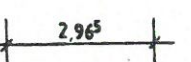
- 4.1.7  Allgemeines Wohngebiet gem. Ziffer 1.1.1

4.2 für planliche Hinweise

- 4.2.1  gepl. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

- 4.2.2  Garagenzufahrt mit Staufläche vor der Garage

- 4.2.3  Trafostation

- 4.2.4  Maßzahlen

3. HINWEISE

- 3.1 Den an das Baugebiet angrenzenden Landwirten wird die ungehinderte Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Der Bauwerber im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Geruchs-, Staub- und Geräuschentwicklung dulden.
- 3.2 Erdarbeiten oder Pflanzungen im Abstand bis zu 2,50 m von Erdkabeln dürfen nur im Einvernehmen mit der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) erfolgen.
- 3.3 Schmutzwasser
Ableitung erfolgt über den neuen Gemeinde-Schmutzwasserkanal
- Oberflächenwasser
Alle Oberflächenwässer sind auf dem Baugrundstück in den Untergrund-Grundwasser einzuleiten
- 3.5 Bodendenkmal im Bereich des gesamten Bebauungsplans ausgenommen: Parzelle 2 und 3
- Der Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen muß möglichst frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege oder mit dem Kreisarchäologen beim Landratsamt Straubing-Bogen, Bahnhofstr. 3, 94327 Bogen abgestimmt werden.

4.2.5



Grundstücksnummerierung

4.2.6



vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch (mit Fließrichtung)

4.2.6.1



vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen oberirdisch (mit Fließrichtung)

4.2.7

2267

-Flurstücksnummern

4.2.8



bestehende Grundstücksgrenzen

4.2.9



vorh. Wohngebäude

4.2.10



vorh. Nebengebäude

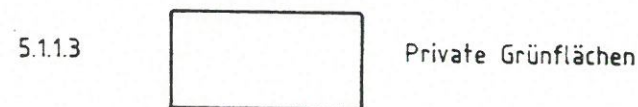
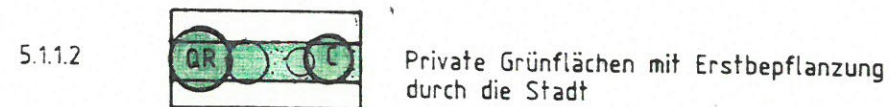
4.2.11



Sichtdreieck

5.1 Festsetzungen durch Planzeichen und Text

5.1.1 Einteilung der Grünflächen



5.1.2 Öffentliche Gehölzneupflanzungen

5.1.2.1 Einzelbäume mit Angabe der Mindestpflanzgröße



FE = Fraxinus excelsior H, 3xv, o. B., 14-16	Gemeine Esche
AE = Aesculus hippocastanum H, 3xv, o. B., 14-16	Roskastanie
AP = Acer platanoides H, 3xv, o. B., 14-16	Spitzahorn
JR = Juglans regia H, 3xv, m. Db., 14-16	Walnuss
QR = Quercus robur H, 3xv, m. B., 12-14	Stieleiche
TC = Tilia cordata H, 3xv, o. B., 14-16	Winterlinde

5.1.2.2

Geschlossene Gehölzpflanzungen aus Heister und Sträuchern

5.1.2.2.1

Heister, Mindestpflanzgröße 2xv, o. B./m. B., 150-200 cm

 Carpinus betulus	- Hainbuche
 Fagus sylvatica	- Rotbuche
 Malus sylvestris	- Wildapfel
 Prunus avium	- Vogelkirsche
 Pyrus communis	- Wildbirne
 Quercus robur	- Stieleiche
 Sorbus aucuparia	- Eberesche
 Tilia cordata	- Winterlinde

5.1.2.2.2

Sträucher, Mindestgröße 2xv, o. B., 60-100 cm

 Acer campestre	- Feldahorn
 Cornus sanguinea	- Hartriegel
 Corylus avellana	- Haselnuss
 Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare	- Liguster
 Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
 Prunus spinosa	- Schlehe
 Rosa arvensis	- Ackerrose
 Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
 Sambucus nigra	- Schw. Holunder
 Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn

5.1.2.2.3

Pflanzabstände

1,30 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von mind. 3-5 (7) Stck. Einer Art, Heister einzeln eingestreut.

- P = Prunus avium
H, 3xv, m. B., 12-14 Vogelkirsche
- S = Sorbus aucuparia
H, 3xv, o. B., 10-12 Eberesche
- C = Carpinus betulus
Stb. 3xv., m. B., 12-14 Hainbuche
- O = Obstbäume als Hochstämme
Pflanzungen von alten bewährten Sorten z. B.

Äpfel: z. B. Brettacher, Schöner von Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Roter Eiserapfel, Dülmener Rosenapfel, Winter-rambur

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Alexander Lukas Pastorenbirne, Stuttgarter Gais-hirtle

Zwetschgen: Hauszwetschge

Kirschen: Hedelfinger, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

Walnuß: als Sämling

5.1.2.1.3

Sicherung der Baumstandorte

Einzelbäume im Straßenraum sind durch geeignete Maßnahmen (Schutzpoller, Schutzbügel, Granitfindlinge etc.) gegen das Anfahren von Fahrzeugen und damit gegen mechanische Beschädigungen zu sichern.

5.1.2.1.4

Mindestpflanzfläche

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o. ä.)

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Sämtliche Vegetationsflächen außerhalb von Pflanzungen sind mit einer Regelsaatgutmischung entspr. RSM 7 "Landschaftsrassen - Normal, mit Kräutern" einzusäen.

5.1.4 Ausführung und Pflege

5.1.4.1 Pflanzzeitpunkt

Die öffentlichen Pflanzungen sollten baldmöglichst nach Fertigstellung der einzelnen Erschließungsabschnitte durchgeführt werden.

5.1.4.2 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die straßenbegleitenden öffentlichen Pflanzstreifen sind von jeglichen Ver- und Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) zwingend freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der gepl. Baumstandorte zu gewährleisten.

5.1.4.3 Pflege

5.1.4.3.1 Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölz gleicher Art und Größe zu ersetzen.

5.1.4.3.2 Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

5.1.4.3.3 Mineralische Dünger, Herbizide und Pestizide sind auf öffentlichen Flächen zum Schutz des Grundwassers nicht zulässig.

5.1.5 Private Grünflächen

5.1.5.1 Je Parzelle sind mind. zwei Laub- oder Obstbaum-Hochstämme (I) als Hausbaum zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch und ökologisch wirksamer Durchgrünung zu erzielen. Pflanzenauswahl gem. Ziff. 5.1.2.1.1 und 5.1.2.1.2

5.1.5.2 Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten wird jedem Bauwerber von der Stadt die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre ausgehändigt.

5.1.6 Zusätzliche Hinweise für private Grün- und Freiflächen

5.1.6.1 Mind. 25 % jeder Grundstücksseite sollte mit einer 2-3reihigen Strauchpflanzung bepflanzt werden.

5.1.6.2 Außenwände von Garagen und Nebengebäude sollten mit Kletter- oder Spalierpflanzen bepflanzt werden.

5.1.6.3 Fremdländische Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) sollten nicht verwendet werden.

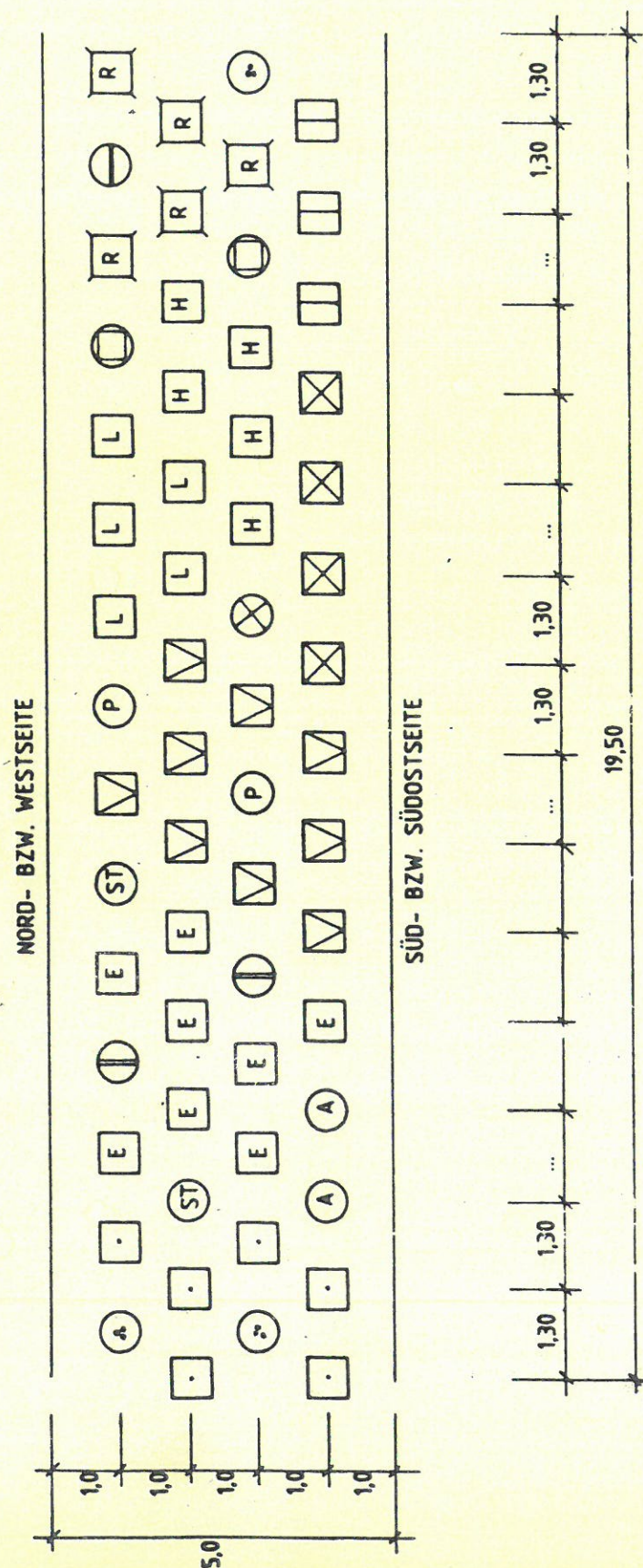
5.1.6.4 Mineralische Dünger, Herbizide und Pestizide sollten auch auf private Flächen zum Schutz des Grundwassers nicht verwendet werden.

5.1.6.5 Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz angelegt werden. Ausreichend große Stellflächen auch für mehrere Restmüllbehälter sollten vorgesehen werden.

5.1.6.6 Durchlaufende Zaunsockel zwischen den Grundstücken sollten vermieden werden.

Anfallendes Dachwasser sollte zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auf ökologisch sinnvolle Verwendung für Waschmaschinen und WC's wird hingewiesen.

FÜR EINEN 19,5 M LANGEN UND 4 REIHEN BREITEN SSSCHN.
ÖFFENTLICHEN GEHÖLZPFLANZUNG AUF DEN PRIVATEN GRUND-
STREIFEN ZUM LABERTAL HIN.

 $M = 1:100$ 

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN B 3
"SIEDLUNG WEST" 1. BAUABSCHNITT

FÜR EIN GEBIET IN DER SALLACHER SIEDLUNG

STADT
LANDKREIS
REG.-BEZIRK

GEISELHÖRING
STRAUBING - BOGEN
NIEDERBAYERN

1. AUSLEGUNG



Der Stadtrat hat in der Sitzung v. 17.08.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.1994 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.1994 bis 01.07.1994 und i.d.F.v. 16.03.1995 in der Zeit v. 05.05.1995 bis 06.06.1995 öffentlich ausgelegt.
Geiselhöring, den 01.06.1995

Bürgermeister

2. SATZUNG



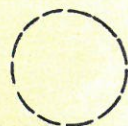
Die Stadt Geiselhöring hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.07.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 11.07.1995 als Satzung beschlossen.

Geiselhöring

den 12.07.1995

Bürgermeister

3. ANZEIGE



Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Straubing - Bogen mit Schreiben vom 28.9.95 § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden laut Schreiben des Landratsamtes vom 17. OKT. 1995 z./NR. nicht geltend gemacht.

Straubing, 17. OKT. 1995

den Landratsamt Straubing - Bogen

Lerner
Landratsamt
Regierungsrat

4. AUSFERTIGUNG



Der Bebauungsplan wird hiermit nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB ausgefertigt.

Geiselhöring

den 24.10.1995

Bürgermeister

5. INKRAFTTRETEN



Die Stadt Geiselhöring hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan mit Begründung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Geiselhöring

den 27.10.1995

Bürgermeister

AUFGESTELLT:

Geiselhöring, den 17.08.1993 07.02.1995
ergänzt: den 01.02.1994 16.03.1995
10.05.1994 11.07.1995
01.06.1994
02.08.1994

Stadt Geiselhöring

Stierstorfer
1. Bürgermeister