



1.1 Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der B Nutz Vo., soweit nicht im Plan ein Mischgebiet gem. § 6 der B Nutz Vo. u. ein Dorfgebiet gem. § 5 der B Nutz Vo. festgesetzt ist (siehe planliche Festsetzungen Ziff. 2.31 bis 2.43)

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

- 1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und im Dorfgebiet:
 Bei 1 Vollgeschoss: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
 Geschöpfelchenz. (GFZ) = 0,5
 Bei 2 Vollgeschossen: Grundflächenz. (GRZ) = 0,4
 Geschöpfelchenz. (GFZ) = 0,8
 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zulässig.

1.3 Bauweise: offen

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet u. Dorfgeb.:

- 1.4.1.1 zu 2.38 Dachform: Satteldach 25° - 30°
 Kniestock: bis 30 cm zulässig
 Sockelhöhe: nicht über 50 cm ab fertige Straßenoberkante (bzw. Gehsteig), gemessen an der straßenwidigen Gebäudekante
 Dachgaupen: unzulässig
 Traufhöhen: nicht über 3,50 m über fertigem Gelände
- 1.4.1.2 zu 2.39 Dachform: Satteldach 25° - 30°
 Kniestock: genaus wie unter 1.4.1.1
 Sockelhöhe: bei gleichem Dachprofil
 Dachgaupen: nicht zulässig
 Traufhöhen: nicht über 6,50 m über fertigem Gelände.
 Im Mischgebiet und im Dorfgebiet können für Gebäude, die aus betrieblichen Grün größere Traufhöhen erfordern Ausnahmen gem. § 31 BauGB, zugelassen werden.

ÜBERHOLT

1.4.1.3 zu 2.36 bzw. 2.39

- 1.4.1.4 zu 2.41 Dachform: Satteldach 25° - 30°
 Kniestock: bis 70 cm zulässig
 Sockelhöhe: genau wie unter 1.4.1.1 beschrieben
 Dachgaupen: nicht zulässig
 Traufhöhen: an der talseitigen Gebäudekante nicht über 6,50 m über fertigem Gelände, an den hiergegenliegenden Gebäudekanten nicht über 3,50 m über fertigem Gelände.

- 1.4.1.5 zu 2.42 Garagen und Nebengebäude, ausdr. reine Betriebsgebäude im Mischgebiet und im Dorfgebiet sind in Dachform und Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen, oder mit Flachdächern (*keine Pultdächer*) auszuführen. Kellergaragen sind nicht zulässig.

- 1.4.1.6 Dachdeckung:
 Material: Bei allen Gebäuden mit Satteldächern, Pfannen oder Gitterschwanzziegel eingedeckt.

1.4.1.7 Einfriedung:

- ART: Holzzäunezaun, schmiedeeiserne Zaunfelder oder verputztes Lehmwerk, seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen Maschendrahtzaun zulässig.
 HÖHE: Gesamthöhe der Gehwegabstandskante einschl. Sockel 1,10 m; Sockelhöhe nicht über 0,25 m, Maschendrahtzäune mit 1,50 m über fertigem Gelände zulässig.

1.4.1.8 Firstrichtung:

- Die einzuwählende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.30 bis 2.42 bzw. 2.31 bis 2.35

1.4.1.9 Dachüberstände:

- Tragseitig: 20 cm - 60 cm
 Ortsgang: bis 40 cm

ZEICHENERKLÄRUNG

2. Für die planlichen Festsetzungen:

- 2.1 Grenze des Geltungsbereiches
 2.22 Verkehrsflächen und Grünflächen
 2.21 öffentliche Verkehrsflächen mit geplanter Breite und Begrenzung
 2.22 Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,0 m über Straßengrenoberkante durch nichts behindert werden)
 2.23 private Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen, mit Buschwerk u. Blumen bepflanzt.
 2.24 zu erstellende allezeitige Deplantierung mit grosskronigen Laubbäumen.
 2.25 zu erhaltende Bepflanzung
 2.26 öffentliche Grünflächen (Grünlage)
 2.27 öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

2.3 Maß der üblichen Nutzung:

- 2.31 allgemeines Wohngebiet WA
 2.32 Mischgebiet MI
 2.33 Dorfgebiet RD
 2.34 Gemeinbedarfsonlage
 2.35 Baugrenzen
 2.36 Baulinie
 2.37 Abgrenzung bei unterschiedlicher Nutzung des Baugebietes
 2.38 zulässig nur Erdgeschoss

- 2.39 E1 zulässig nur Erdgeschoss und ein Vollgeschoss (zwingend)
 2.40 E2 zulässig höchstens Erdgeschoss und ein Obergeschoss
 2.41 E3 zulässig nur Erdgeschoss und ausgebautes Untergeschoss (Hängelager)

Anmerkung zu 2.30 - 2.41:

Bei Ausführung der Gebäude mit zwei Firstrichtungen (= Winkelhäuser) muss sich der Anbau in Volumen und Gestaltung dem Hauptgebäude deutlich unterordnen!

- 2.42 Flächen für Garagen mit Zufahrt und privaten Stellflächen, die an der Straße auf eine Tiefe von 5,0 m nicht eingezäunt werden dürfen.

3. Für die planlichen Hinweise:

- 3.1 712 Grundstücksplannummern
 3.2 -8 bestehende Grundstücksgrenzen
 3.31 vorhandene Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen
 3.32 vorhandene Wohngebäude mit 1 Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
 3.33 vorhandene Wohngebäude mit 1 Vollgeschoss
 3.34 vorhandene Nebengebäude (Garagen etc.)
 3.35 vorhandene Trafostation
 3.4 geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
 3.5 vorhandene Kabelleitung

Der Bebauungsplan - Entwurf vom 14. Dezember 1976 mit Begründung hat vom 23.12.1976...bis 28.1.1977 in Geiselhöring im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden offiziell durch Ausschlag an den Anlässen und Presse... ...hiermit in der Rtg. Ladezeitung bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss vom 17. Mai 1977... Nr. 4 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und Art. 10 der Bay. Bauordnung erlassen.

Geiselhöring, den 23.7.1977

Stadt Geiselhöring

(Siegel) *der Heimat*
 (Siegel) *(1. Bürgermeister)*

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes genehmigt vom Landrat Straubing-Bogen

Der Genehmigungsbeschluss ist mit Datum vom 20.7.1977 mit Schreiben

des BVR vom 20.7.1977 Nr. V/1b-610-8/2 genehmigt.

Bogen, den 1.7.9.77 I.R.

Wiederholung
 Dr. Voigtmeyer
 Regierungspräsident

Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 15.9.1977 bis 3.10.1977

In Geiselhöring im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Genehmigung des Bebauungsplans, sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden offiziell durch

Ausschlag an den Anlässen und Presse... in der Rtg. Ladezeitung bekannt gemacht.

Geiselhöring, den 5.10.1977

Heindl
 1. Bürgermeister