

I. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1  allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1  Höchstgrenze
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
für Parzellennummern 16/17/19/20/23/28/40/43/44 ;
GRZ = 0,3 GFZ = 0,8

- 1.2.2 zulässige (Trauf-)Wandhöhen bis 6,5 m ab fertigem Gelände.

1.3 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsfläche

- 1.3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.3.2  Immissionsschutzfläche

- 1.3.3  Baugrenze (blau § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

- 1.3.4  Begrenzungslinien öffentlicher Verkehrsflächen

- 1.3.5  öffentliche Verkehrsflächen

- 1.3.6  Fußwege

- 1.3.7  Stellplätze, befestigt mit Rasenpflaster

1.4 Grünordnung

- 1.4.1  öffentliche Grünflächen

- 1.4.2  private Grünflächen einschl. Grundstückszufahrten ohne Einfriedung zur Straße hin

- 1.4.3  Kinderspielplatz

- 1.4.4  vorh., zu erhaltende u. plenterartig zu pflegende Gehölze, in privaten Grünflächen

- 1.4.5  zu pflanzende Einzelbäume, mit Standortfestlegung

- 1.4.6  zu pflanzende Einzelbäume, ohne Standortfestlegung

- 1.4.7  vorh. Böschungen

1.5 Sonstige Festsetzungen

- 1.5.1  Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfährtrichtung

- 1.5.2  Maßzahlen

- 1.5.3  Sichtdreieck, innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 1 m über OK Straße durch nichts behindert werden.

- 1.5.4 Auf den Parzellen 36/37/38/39 sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

- 1.5.5  vorh. Kapelle

II. PLANLICHE HINWEISE

KENNZEICHNUNG U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 2.1  Gebäudebestand

- 2.2  vorgeschlagene Teilung der Grundstücke (neu zu vermessen)

- 2.3 1569/17 Flurstücksnummern

- 2.4  Parzellennummern

- 2.5  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

III. SONSTIGE HINWEISE

Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes B 13, BA III handelt es sich um ein ehemaliges Ziegeleigelände. Ein kleiner Teilbereich im Nord-Osten, der der ehemaligen Ziegelei zum Lehmabbau diente, wurde später mit Bauschutt und Hausmüll verfüllt. Das gesamte Gelände wurde rasterförmig auf Altlasten hin untersucht. Bei belasteten Bereichen wurde ein Bodenaustausch veranlaßt. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, daß im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fremdanteile im Boden vorhanden sind. Sollten bei Bauarbeiten Fremdstoffe auftreten, sind diese einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Gutachten über die Baugrunduntersuchungen können bei der Stadt Geiselhöring eingesehen werden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Bauweise

- 4.1.1 offene Bauweise
bei Doppel- und Reihenhäusern geschlossen

4.2 Baugestaltung

- 4.2.1 Für Bebauung mit Trauf-Wandhöhen bis 4,50 m
ab fertigem Gelände:
Das fertige Gelände darf max. 0,20 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach
und Krüppelwalmdach
Dachneigungen: 18 - 40°
Dachgauben: zulässig sind nur positive Dachgauben
bis 3 m² Ansichtsfläche
Dachüberstand: als Gesims auszubilden, oder max. 0,5 m
an Traufe und Ortgang
Dachmaterial: kleinformatige Eindeckungen,
bei Pultdächern auch Folien- und
Farben: Grau-, Braun-, und Rottöne
Sonnenkollektoren: zulässig
Anbauten: Bei untergeordneten Anbauten können die
vorgenannten Dachneigungen unterschritten
werden. Hier sind auch Blech- und
Folieneindeckungen zulässig.
- 4.2.1 Für Bebauung mit Trauf-Wandhöhen über 4,50 m
ab fertigem Gelände:
Das fertige Gelände darf max. 0,20 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach
und Krüppelwalmdach
Dachneigungen: 18 - 30°, Pultdächer 5 - 20°
Dachgauben: nicht zulässig
Dachüberstand: als Gesims auszubilden, oder max. 0,5 m
an Traufe und Ortgang
Dachmaterial: kleinformatige Eindeckungen,
bei Pultdächern auch Folien- und
Farben: Grau-, Braun-, und Rottöne
Sonnenkollektoren: zulässig
Anbauten: Bei untergeordneten Anbauten können die
vorgenannten Dachneigungen unterschritten
werden. Hier sind auch Blech- und
Folieneindeckungen zulässig.
- 4.2.3 Gebäude an der ST 2111 (Parzellen Nr. 16,36,37,38,39) :
Für Schlafräume sind nur Fenster mit
mind. Schallschuttklasse 3 zulässig
- 4.2.4 Nebengebäude: zulässig sind Gebäude mit Dächern
in Form u. Dachneigung wie Hauptgebäude
sowie Flachdächer

4.3 Stellflächen

Für Wohnungsgrößen bis 80 m² mind. 1 Stpl./WE
alle übrigen mind. 2 Stpl./WE

4.4 Altlasten

Bei Errichtung von Gebäuden ist der Aushub bis in den Bereich des gewachsenen Untergrunds vorzunehmen. Auftretende Fremdstoffe sind zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Freiflächenbereich (Garten) ist ein mind. 30 cm starker Oberboden aufzutragen, der schadstofffrei ist bzw. in seinen Gehalten den regionalen Hintergrundwerten entspricht.

4.5 Einfriedungen

Einfriedungen an der Südostgrenze des Baugebiets sind nur mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Feldwegen zulässig.

V. GRÜNORDNUNG

5.1 Private und öffentliche Grünflächen

5.1.1 Aussere Randbereiche

Der vorh. Pflanzen- und Baumbewuchs an den Böschungen der privaten Grünflächen soll weitgehend erhalten und plenterartig gepflegt werden.

5.1.2 zu pflanzende Gehölze

Für die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten und Größen zu verwenden:
Einzelbaumpflanzung, Pflanzgröße mind. H od. Stbu 3xv 18-20

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Prunus avium	- Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Zusätzlich können im Straßenraum verwendet werden:

Acer platanoides "Globosum"	- Kugelahorn
Aesculus carnea "Briottii"	- rotblühende Kastanie
Corylus colurna	- Baumhasel

In den Freiflächen zusätzlich Obstbäume:
alte bewährte Sorten, Pflanzgröße: Hochstämme oder Stbu

Weitere, einzeln verwendete Arten sind aus gestalterischen Gründen zulässig.

Die dargestellte Anzahl der Einzelbaumpflanzungen stellt eine Minderanzahl dar, die Standorte sind, mit Ausnahme der gekennzeichneten Einzelbäume im Straßenraum, variabel. Jedoch muß der räumlich und gestalterisch beabsichtigte Effekt bei Änderung des Standortes erkennbar bleiben.

5.1.3 Grenzbepflanzung

Die durch Planzeichen festgesetzte Bepflanzung hat im dargestellten Bereich entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes flächig zu erfolgen Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m.

Die unmittelbar den Gebäuden zugeordneten Pflanzungen sind vom Standort variabel.

Die Pflanzungen haben mind. 2-reihig zu erfolgen.

Arten, Bäume: Pflanzgröße mind. H od. Stbu 2xv 150-200
- je 100 m² Schutz- und Gliederungspflanzung ist ein Baum der Pflanzgröße II od. Stbu 3xv 18-20 zu verwenden.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula verrucosa	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyrausta	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Arten, Sträucher: Pflanzgröße mind. 2xv 60-100
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea * - roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus * - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare * - Liguster

Lonicera xylosteum *	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus *	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Salix viminalis	- Korbweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus *	- Gemeiner Schneeball

Arten, Kletterpflanzen: Pflanzengröße Tb

Clematis vitalba	- Weiße Waldrebe
Humulus lupulus	- Hopfen

Weitere Arten sind im unmittelbaren Bereich der Gebäude zulässig, jedoch nicht im Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Die mit * gekennzeichneten Arten nicht am Kinderspielplatz verwenden.

BEBAUUNGSPLAN B 13, BA III
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

DECKBLATT NR. 3
ÄNDERUNG NACH §12 BAU GB

STADT : GEISELHÖRING
LANDKREIS : STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird eine Genehmigung für die Verringerung der - im rechtskräftigen Bebauungsplan B13/III vorgesehenen - Immissionsfläche in Aussicht gestellt, um dadurch eine teilweise Bebauung dieser Fläche zu ermöglichen.

Damit für diesen Teilbereich eine geordnete Bebauung gesichert wird, beantragt der Eigentümer dieser Grundstücke eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes B13/III.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan B13/III ist ein allgemeines Wohngebiet mit, für die Grundstücke Parz. 16 + 17 größeren Wohnblöcken (ca. 60 WE), sowie für die Parzellen Nr. 19,20,23,24,27,u. 28 relativ grossen Einzelgrundstücken geplant.
Für eine solche Bebauung besteht keinerlei Nachfrage und sie läßt sich deshalb nicht verwirklichen.

Für diese Teilbereiche soll deshalb eine Wohnbebauung mit E+I (II als Höchstgrenze) mit kleineren Einzelgrundstücken vorgesehen werden.

Die bestehenden Erschließungsanlagen sind durch die vorgesehenen Änderungen nicht, oder nur geringfügig betroffen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die geplante Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 3) hat keine erhöhte Verdichtung der Bebauung zur Folge.

Für die neu gestalteten Bauflächen bleiben GRZ auf 0,4 und GFZ auf 0,8 festgesetzt.

Für den Innenbereich bleibt die GRZ bei 0,4 und die GFZ wird auf 0,8 herabgesetzt.

Für die Teilbebauung der ehemaligen Immissionsfläche wird die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt.

Nach den Vorgaben des Leitfadens

"Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Abb. 2 Checkliste) entsteht durch Deckblatt 3 kein weiterer Bedarf an Ausgleichsflächen.

BEBAUUNGSPLAN B 13, BA III

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

DECKBLATT NR. 3

ÄNDERUNG NACH § 13 BAU GB

STADT : GEISELHÖRING
LANDKREIS : STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN

Der Stadtrat Geiselhöring hat mit Beschluß vom 7.7.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB vom 20.7.2009 bis 31.8.2009 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.7.2009 ortsüblich bekanntgegeben.



Geiselhöring, den 23. Juli 2009

Bernhard Krempf
(1. Bürgermeister)

Die Stadt Geiselhöring hat mit Beschluß vom 15.9.2009 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Bau GB als Satzung beschlossen.



Geiselhöring, den 15. Sep. 2009

Bernhard Krempf
(1. Bürgermeister)

Die Änderung des Bebauungsplanes wird mit Begründung ab 29.9.2009 im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.9.2009 ortsüblich hingewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.



Geiselhöring, den 29. Sep. 2009

Bernhard Krempf
(1. Bürgermeister)

Planung:

Planungsbüro
Architekt ByAK

Eduard Würstl Dipl.-Ing. (Univ.)
94333 Geiselhöring, Mozartstraße 34
Tel. 09423/9415-0 Fax 09423/9415-71
eMail: wuerstl.planungsbuero@gmx.de

aufgestellt:

Geiselhöring, den 18.06.2009

geändert am 15. Sep. 2009