Bebauungsplan B14-V in Geiselhöring

Deckblatt Nr. 4

und jeweils Deckblatt Nr. 3
zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19
Fassung: 12.10.2026

Stadt Geiselhöring

Stadtplatz 4
94333 Geiselhöring

Landkreis: Straubing-Bogen

Verfasser:

BACHMANN & PETER
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Hochweg 87
93049 Regensburg

Inhalt

1. Begründung
2. Änderung von textlichen Festsetzungen
3. Ergänzung von zeichnerischen Festsetzungen

1. Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Deckblatt 4 passt die Stadt Geiselhöring den Bebauungsplan B14 V den aktuellen Erfordernissen an. Im Zuge der Planung und im Sinne des Bestimmtheitgebotes werden die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne B 14-IV und B 19 angepasst und jeweils als Deckblatt 3 dargestellt.

Um ein konkretes Ansiedlungsbestreben zu ermöglichen, soll der östlich des ansässigen Betriebes der Kartoffel Centrum Bayern GmbH liegende Bereich neu parzelliert und verkehrstechnisch neu strukturiert werden.

Die ursprünglich geplante Ringerschließung wird durch eine Anbindung an die Parzelle 18a mit vorgelagerter Wendemöglichkeit ersetzt.

Die Bestandsparzellierung mit den Parzellen 16a, 16b, 18 und 23 wird durch eine Aufteilung in die Parzellen 18a, 18b, und 23 abgeändert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich/Flächenaufstellung

Das Plangebiet (B 14-V) hat eine Gesamtfläche von ca. 240.000 m²

auf den Flurnummern 815; 815/1;815/3 815/14; 815/15; 815/12; 815/16; 815/7; 815/10; 965; 966; 966/1;967; 968; 970; 969; 969/2; 998; 978; 979; 980; 981; 974; 983; 984; 1140/2; 3113Teilfläche; 813 Teilfläche; 813/1 Teilfläche; 816 Teilfläche; 3143 Teilfläche; 3144 Teilfläche; 3145 Teilfläche; 3146; 3147 Teilfläche; 3148 Teilfläche; 3149

Flächenaufstellung:

Erschließung/Planstraße mit Mehrzweckstreifen	ca.8.118 m²
Fahrradweg	
Feldwege	ca.5.790 m²
Doppelgraben	ca.1.757 m²
Öffentliche Grünflächen	ca.4.446 m²
Private Grünflächen	ca.17.753 m²
GI - Nettobaulandflächen	ca.216.841 m²

Parzellen-Nr.

16	ca.15.170 m²
18a (B-14-V)	ca.89.943 m²
18b	ca.19.144 m²
20	ca. 9.007 m²
22	ca. 5.993 m²
21/21a/23	ca. 77.584 m²

1.3 Niederschlagswasser

Für die Regenwasserbehandlung gemäß dem Merkblatt DWA-M 153 sieht die aktuelle Abwasserplanung eine Sedimentationsanlage vor.
Hierbei wird das angeschlossene Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen (Straße, Mehrzweckstreifen, Grünstreifen) über den geplanten Niederschlagswasserkanal zu einer technischen Vorreinigungsanlage abgeleitet, wo es dann gereinigt und in das Regenrückhaltebecken abgeleitet wird.
Die privaten Anwesen sind dazu verpflichtet, das Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken rückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von 5 l/s*ha in den öffentlichen NW-Kanal abzuleiten.
Laut der qualitativen Gewässerbelastung gemäß DWA-M 153 wird die zukünftige Sedimentationsanlage auf eine Luftverschmutzung Typ L 2 und Flächenverschmutzung Typ F 5 bemessen. Der gedrosselte Niederschlagswasserabfluss aus den privaten Anwesen stellt für die öffentliche Vorreinigung kein Problem für die Behandlung dar, sofern die privaten Flächen die Flächenbelastung F 5 nicht überschreiten.

Tabelle A.3: Bewertungspunkte des Regenabflusses in Abhängigkeit von der Fläche

Flächenverschmutzung	Beispiele	Typ	Punkte
gering	Gründächer; Gärten, Wiesen und Kulturland mit Regenabfluss in das Entwässerungssystem	F1	5
	Dachflächen* und Terrassenflächen in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebieten	F2	8
	Rad- und Gehwege außerhalb des Spritz- und Sprühfahnenbereichs von Straßen (Abstand über 3 m)	F3	12
	Hofflächen und Pkw-Parkplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebieten		
	wenig befahrene Verkehrsflächen (bis zu 300 Kfz/24 h) in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebieten z. B. Wohnstraßen		
mittel	Straßen mit 300 - 5000 Kfz/24 h z.B. Anlieger-, Erschließungs-, Kreisstraßen	F4	19
	Hofflächen und Pkw-Parkplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten **	F5	27
	Straßen mit 5000 - 15000 Kfz /24 h z.B. Hauptverkehrsstraßen		
stark	Pkw-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel z.B. von Einkaufszentren	F6	35
	Straßen und Plätze mit starker Verschmutzung z.B. durch Landwirtschaft, Fuhrunternehmen, Reiterhöfe, Märkte		
	Straßen über 15000 Kfz/24 z.B. Hauptverkehrsstraßen mit überregionaler Bedeutung, Autobahnen		
	stark befahrene Lkw-Zufahrten in Gewerbe-, Industrie oder ähnlichen Gebieten z.B. Deponien	F7	*** 45
	Lkw-Park- und Stellplätze		

* kupfer-, zink oder bleigedeckte Dachflächen sind nach Abschnitt 5.3.2 zu regeln
** Umschlagflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sind im Einzelfall zu regeln
*** Versickerung nur mit Kontrollmöglichkeit nach der Reinigung zulässig

2. Änderung von textlichen Festsetzungen/ Hinweise

Die Parzellierung wird aktualisiert. Die Parzellen 16a, 16 b und 18 werden zu einer Parzelle 18a zusammengefasst. Die Parzelle 18 b aus der bestehenden Parzelle 23 herausgenommen.

Punkt 1.2.4 Höhenentwicklung
aufgrund einer konkret vorliegenden Planung auf der Parzelle 18a wird die zulässige Höhenentwicklung überarbeitet und angepasst

Neu:

Für die Parzellen16, 18b, 20, 21a, 22 und 23 wird
Größte Traufhöhe
Über der festgelegten Geländehöhe TH = 10.00
Größte First- und Gebäudehöhe
Über der festgelegten Geländehöhe FH = 15.00
bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut festgesetzt

Für die Parzelle 18a u. 21 ist die Höhenlage ist durch ein maximales Niveau der Gebäude E-FOK NHN (Normalhöhen-Null) im DHHN16 (Status170) -, geregelt
Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der E -FOK Fußboden bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut, festgesetzt.

Parzelle	max. FOK ü.NN Gebäude	max. WH
21/21a	374,10	25m

Parzelle	max. FOK ü.NN Gebäude	max. WH
18a	375,50	15m

Punkt 2.3 Schallschutz:
Grundlage: Schalltechnische Untersuchung vom 03.02.2020
und Prüfbericht vom 21.08.2026

Punkt 2.3 wird an die Ergebnisse des Prüfberichts vom 21.08.2026 des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH wie folgt angepasst und abgeändert

Neu:

Der flächenbezogene Schallleistungspegel wird nachts für
die Grundstücke 12, 13, 14, 15, 16, 20 auf 60dB(A)m²,
und das Grundstück 11 (städtischer Bauhof), auf 45 dB(A)/m² beschränkt.

Für die Grundstücke 18a, 18b, 21, 21a, 22 und 23 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche/Parzelle	L_{EK} in dB(A)/m² in Abstrahlrichtung Norden	
	Tags	Nachts
18 a	65	55
18 b	65	60
21	65	60
21 a	65	53
22	65	54
23	65	50

In Abstrahlrichtung Süden ist auch nachts keine Einschränkung von Nöten. Hier kann den Parzellen ein uneingeschränktes Emissionskontingent von 65/65 dB(A)/m² tags/nachts zugeteilt werden.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Emissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind. Das Gutachten darf nur von einem nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Schallschutz bekannt gegebener Messstelle erstellt werden.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologie-verhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissions-orten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)

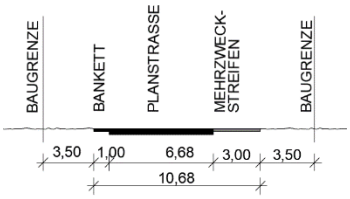
Punkt 2.4 Entwässerung

Punkt 2.4 wird formal auf die Neuregelung der Parzellenbezeichnung abgeändert.

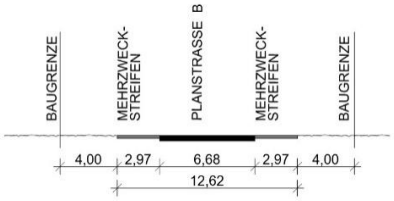
Das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen der Parzellen 16a, 18a, 18b, 20, 21,21a, 22 und 23 kann gemäß den DWA- Merkblatt M 153 bis zu einer Flächenverschmutzung Typ F5 = 27 Punkte mit einem Drosselabfluss von 5 l/s * ha in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden.
Bei einer Überschreitung der Flächenverschmutzung größer dem Typ F5 ist eine Vorreinigung des Niederschlagswassers am Privatgrundstück vor der Ableitung vorzunehmen.

3. Ergänzung/Änderung von zeichnerischen Festsetzungen/Planzeichen

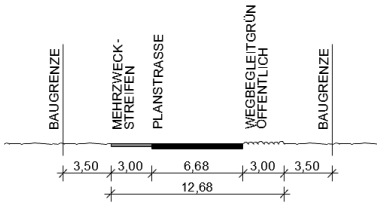
3.1.3 Anliegerstraße



Anliegerstraße B - Deckblatt 3



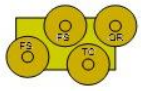
Anliegerstraße B neu



Anliegerstraße C - entfällt

4.1.1 Öffentliche und private Grünflächen

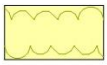
wird ergänzt

4.1.1.5 

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:
PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN MIT ARTANGABE

4.1.1.5 Deckblatt 3

wird zu

4.1.1.6 

PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT GEHÖLZPFLANZUNG AUS
HEISTERN (PUNKT 4.1.3.4) UND STRÄUCHERN (PUNKT4.1.3.3)

4.1.2 Hinweise und Empfehlungen

Punkt 4.1.2.3 Altlasten und Bodenschutz wird wie folgt ergänzt

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um u. a. den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.

Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird. Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm.

Punkt 4.1.2.4 Niederschlagswasser/Dachentwässerung wird wie folgt neu aufgenommen

Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens
die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.
Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Punkt 4.1.2.4 alt Denkmalpflege wird zu Punkt 4.1.2.5 neu

Punkt 4.1.3 Planzungen privater und öffentlicher Flächen wird wie folgt ergänzt:

Es wird empfohlen bei der Auswahl der Gehölze aus den Artenlisten die sich ändernden klimatischen Verhältnisse (Klimawandel) zu berücksichtigen!

Punkt 4.2.2 Private Grünflächen wird wie folgt ergänzt:

(Diese Grünfläche wird z.T. durch Aufstellflächen für die Feuerwehr unterbrochen und durch die Feuerwehrumfahrung verschmälert).

Die Ausweichflächen und die Umfahrung sind sickerfähig mit geeigneten Belägen (mittl. Abflussbeiwert kleiner bzw. gleich 0,5) zu befestigen.

4.2. Festsetzungen durch Text wird wie folgt ergänzt:

4.2.6 Ausgleichsmassnahmen

Der Ausgleich wird von Flur-Nr. 1661/1 Gem. Sallach (Ökokontofläche Stadt Geiselhöring) abgebucht.