

1. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 **WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauV
Ordnung gem. Bau (33) 177 7 bis 8 sind
nicht zulässig
Wohngebäude mit 1-20 dürfen nicht
mehr als zwei Vollgeschosse haben
- 1.1.2 **SO** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauV
Zulässig ist ein Einzel- oder Mehrfamilien-
haus mit einer Geschosshöhe und Verkaufsfläche
bis 100 m² Verkaufsfläche

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung Nr. 1.2.1

Mindestgröße der Baugrundstücke	
für Einzelhäuser	400 m ²
für Doppelhäuser	180 m ²
für Reihenhäuser	180 m ²
für Reihenvillen	130 m ²

Festsetzung Nr. 1.2.2

E+D Zulässig sind ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude als Höchstgrenze. Reihenhäuser sind nur mit maximal 3 Gebäuden je Reihe zulässig	
Geschosshöhe	GRZ 0,8
Grundflächenzahl	GRZ 0,5

Festsetzungen Nr. 1.2.3

E+1 Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze Geschosshöhe 0,8 (bei Reihenvillen 0,7) Grundflächenzahl 1,5 (bei Reihenvillen 0,7)	
---	--

Festsetzungen Nr. 1.2.4

Festsetzung Nr. 1.2.4 wird ersatzlos gestrichen

Festsetzung Nr. 1.2.5

G Vorgeschlagener Garagenstandort

1.2.6 Tiefgaragenzufahrt
In Bereichen für eine Bebauung mit E+1 und E+2
sind Tiefgaragen innerhalb der Baugrenze bzw.
Baulinie zulässig

1.2.7 **SO** E+D zulässig
Ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss ausser
Geschosshöhe
Grundflächenzahl
GRZ = 1,2
GRZ = 0,6

1.2.8 Baulinie, Baugrenze und Geltungsbereich

- 1.2.8.1 Baulinie
- 1.2.8.2 Baugrenzen (vor geplanten Garagen)
- 1.2.8.3 Grenze des Geltungsbereiches
- 1.2.8.4 Eingrenzung von Flächen mit vor-
gezeichnetem Baulinienverlauf

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Bauweise Offen bei Reihenhäusern
geschlossen

2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Hauptgebäude

Baugesamplan Gewölbung B 17 - Deckblatt 18

Festsetzung Nr. 2.2.1.1

Zu Ziffer 1.2.2 (E+D) der planischen Festsetzungen

Dachform
Zulässig sind Sattel-, Krüppel- und versetzte Pultdächer mit
gleichzeitiger Dachneigung von 25° bis 35°.
Bei versetzten Pultdächern müssen sich die beiden Dachkörper auf
mindestens 80% ihrer Länge überlagern. Die beiden Dächer müssen in
entgegen gesetzte Richtungen geneigt sein und dürfen einen Versatz
von maximal 2 m aufweisen.

Dachgauen
Zulässig sind positive Giebeln mit einer Vorderansichtfläche von
maximal 2,5 m². Der Abstand vom Giebel zum Giebelrand muss mindestens 1/4
der Dachlänge des einzelnen Gebäudes (d.h. des einzelnen Einzel-,
Doppel-, Reihen- oder Kettendaches) betragen. Zwischen Dachgauen
ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Firstrichtung
Firstrichtung parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter 1.2.2.
Für die Parzellen 1, 8, 9, 13, 14 und 18 ist die Firstrichtung verbindlich
für die jeweiligen Parzellen vorgeschrieben.

Dachüberstände
Ordnung frei ausserhalb höchstens 60 cm
Traufe frei ausserhalb höchstens 60 cm, waagrecht verlaufend
Bei Balken max. 30 cm über die Balkonvordante

Dacheindeckung
Zulässig sind kleinformige Dachplatten in roten, braunen und grauen
Farbtönen sowie eine Blechdeckung (kein Trapez- oder Wellblech)

Kniestock
entfällt

Soekhöhen
Nicht über 50 cm ab fertiger Gelände
OK Rohdecke (Kellerdecke) nicht über 50 cm ab fertiger Straße oder
Gehsteigoberkante gemessen senkrecht zur Mitte des Wohnhauses

Wandhöhe
Traditionelle Wandhöhe maximal 4,50 m ab fertiger Straße oder
Gehsteigoberkante gemessen senkrecht zur Mitte des Wohnhauses
Bei Pultdächern zusätzlich Firsthöhe maximal 7,50 m,
Baugesamplan wie oben

Dachform
Zulässig sind Sattel-, Krüppel- und versetzte Pultdächer mit
gleichzeitiger Dachneigung von 25° bis 35° oder Pultdächer mit einer
Dachneigung von 10° bis 20°.
Bei versetzten Pultdächern müssen sich die beiden Dachkörper auf
mindestens 80% ihrer Länge überlagern. Die beiden Dächer müssen in
entgegen gesetzte Richtungen geneigt sein und dürfen einen Versatz
von maximal 2 m aufweisen.

Dachgauen
Zulässig sind positive Giebeln mit einer Vorderansichtfläche von
maximal 2,5 m². Der Abstand vom Giebel zum Giebelrand muss mindestens 1/4
der Dachlänge des einzelnen Gebäudes (d.h. des einzelnen Einzel-,
Doppel-, Reihen- oder Kettendaches) betragen. Zwischen Dachgauen
ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Firstrichtung
Vorgeschlagene Firstrichtung parallel zum Mittelstrich des Zeichens
unter 1.2.2

Dachüberstände
Ordnung frei ausserhalb höchstens 60 cm
Traufe frei ausserhalb höchstens 60 cm, waagrecht verlaufend
Bei Balken max. 30 cm über die Balkonvordante

Dacheindeckung
Zulässig sind kleinformige Dachplatten in roten, braunen und grauen
Farbtönen sowie eine Blechdeckung (kein Trapez- oder Wellblech)

Kniestock
entfällt

Soekhöhen
Nicht über 50 cm ab fertiger Gelände
OK Rohdecke (Kellerdecke) nicht über 50 cm ab fertiger Straße oder
Gehsteigoberkante gemessen senkrecht zur Mitte des Wohnhauses

Wandhöhe
Traditionelle Wandhöhe maximal 4,50 m ab fertiger Straße oder
Gehsteigoberkante gemessen senkrecht zur Mitte des Wohnhauses
Bei Pultdächern zusätzlich Firsthöhe maximal 7,50 m,
Baugesamplan wie oben

Festsetzung Nr. 2.2.1.3

Festsetzungen zu E+2 werden ersatzlos gestrichen.

Festsetzung Nr. 2.2.2

Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
Kellergeraden und Kellerabfahrten sind unzulässig (ausgenommen Tiefgaragen bei
Mehrfamilienhäusern). Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien sind wie beim
Hauptgebäude auszuführen.
Zugestellen sind auch begründet flächendeckend.

Stellflächen
Für Grundstücke mit einer Bebauung nach Ziffer 1.2.3 (E+1) sind mindestens 1,5
Stellflächen je Wohneinheit nachzuweisen.

Vor Garagen und Hoforten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m anzulegen, der zum
öffentlichen Verkehrsraum hin nicht eingezäunt werden darf.

2.2.3 Geländehöhen
Die vorhandenen Geländehöhen sind weit-
gehend einzuhalten. Veränderungen (auf-
füllen und Abgraben) sind nur zur An-
passung und Angliederung an die neue
Strassen- und Wegeausführung, Stützmauern
oder Sockel, höher als 20 cm über den
niedrigsten vorhandenen angrenzenden
Gelände sind unzulässig.

2.2.4 Einfriedungen

2.2.4.1 Strassenseitige Einfriedung
Sicherheits- und Schutzfunktion. Zeilen von Pfosten
durchgehend. Pfosten sind 1,0 m niedriger als zum
öffentlichen Verkehrsraum hin. Sockel sind 1,0 m
ab fertiger Gelände- oder Strassenoberkante.

Socket
Höhe: Max. 20 cm ab fertiger Gelände-
bzw. Strassenoberkante
Breite: Max. 20 cm

Gartentore
Gartentore sind zulässig. Gartentore von
Garagen sind nur zulässig, bei einem
Hofabfahrt sind Gartentore in der
öffentlichen Verkehrsfläche von 10 m
und einer Stützmauer von 5 m
zwischen Gartentor und öffentlicher
Verkehrsfläche.

2.2.4.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen

Aufnahme wie strassenseitige oder nachschänd-
lichen mit Stützmauern. Gesamthöhe einseitig. Sockel
nicht über 1,20 m über fertigen Gelände

Socket
Höhe: Max. 20 cm ab fert. Gelände
Breite: Max. 20 cm ab fert. Gelände

2.2.5 Sonstiges

2.2.5.1 Lärmschutz 5 Dekkelt 20!

Bei Neubauten und Umbauten der vorhandenen Bebauung
der Parzellen 10, 11, 7, 9, 13, 14, 18, 27, 88, 89
u. 91 (siehe Hausnummern) sind Fenster (für Keller- und
Kinderfenster (Ruhende) nur an der der St. 2142 ab-
gewandten Seite zulässig.
An der senkrecht zur St. 2142 liegenden Gebäudesseite
sind Fenster für Ruhende nur als Schallschutzfenster
KL II und nur zusätzlich zu einem (Lüftung-)Fenster
an der der St. 2142 abgewandten Gebäudesseite
An der der St. 2142 zugewandten Gebäudesseite sind
Fenster für Ruhende nur zusätzlich zu einem Schallschutzfenster
KL II und nur zusätzlich zu einem Lüftungsfenster
an der senkrecht zur St. 2142 liegenden Seite zulässig.

Für die Grundstücke Parzellen 2, 10, 12, 15, 19, 76,
77, 80, 82 und 93 (siehe Reihe) sind Fenster für
Schlaf- und Kinderfenster (Ruhende) an der der
St. 2142 abgewandten Gebäudesseite und an der senkrecht zur St. 2142
liegenden Gebäudesseite zulässig.
An der der St. 2142 zugewandten Gebäudesseite sind
Fenster für Ruhende nur zusätzlich zu einem Schallschutz-
fenster an der senkrecht zur St. 2142 liegenden oder
von der St. 2142 abgewandten Seite zulässig.

Unter dem gesamten Geltungsbereich wurde ein Grund-
gesamplan erstellt.

5.1 Für das Sondergebiet (SO) ist ein
Frei- und Bebauungsplan u. ein Grundgesamplan
zum Baueingriff erforderlich.

5.1.1 Auf den ges. 2142, 4.1.1.1 genehmigten Flächen
des geplanten Baugesamplans B 17 an Bungalows sind
aufgrund von Luftlärmschutz und Lärmschutz bedingte
Bauabstände einzuhalten.
In Bereichen dieser Flächen (bei Freizeitanlagen
u. Bungalows) haben Baueigentümer bei der
Bauarbeiten von Beginn von Erdarbeiten eine
entsprechend durchzuführende Grabung durch den
Lärmschutz für den Baueingriff zur Begründung und
zu beabsichtigten Auswirkungen von Bodenveränderungen
zu überlegen.
Die Lärmschutz (für den Baueingriff) wird, nach Baueingriff
auf Grabungen, durch die Einwirkung mit
der Stadt unzulässig und ohne Unterbrechung
mit ausreichendem Personal die Sicherung und
Freilegung von Bodenveränderungen durchzuführen,
da für Freizeitanlagen und für Wohnbauten
keine Verabredungen entstehen.

3. HINWEISE

3.1 Den an das Baugelände angrenzenden Landwirten wird
die ungenutzte Bebauung ihrer Flächen zur-
gekehrt. Der Bauverbot in landlichen Raum soll
zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausge-
hende Gerüche-, Staub- und Geräuscheinwirkung
werden.

3.2 Erdarbeiten oder Pflanzungen im Abstand bis zu 2,50 m
von Erdarbeiten dürfen nur in Einvernehmen mit der
Energieversorgung Bayern AG (EVB) erfolgen.

4. ZEICHENERKLÄRUNG

4.1 für planische Festsetzungen

4.1.1 öffentliche Verkehrsfläche mit ge-
planten Breite und Begrenzungslinien

4.1.1.1 Fusswege

4.1.2 private Grünflächen, ohne Einfriedung
an Strasse hin

4.1.3 öffentliche Grünflächen

4.1.4 private Grünflächen, mit Erstbepflan-
zung durch die Stadt

4.1.5 private Stellflächen

4.1.6 Stellflächen von Garagenzufahrten

4.1.7 öffentliche Parkplätze
(genau Lage wird in der Ausführungs-
planung festgelegt)

4.1.8 Allgemeines Wohngebiet gem. Ziffer 1.1.1

4.1.9 Sonstiges Sondergebiet gem. Ziffer 1.1.2

4.1.10 Spielplatz

4.1.11 Flächen mit voraussichtlichen Bodenver-
änderungen

4.2 für planische Hinweise

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

4.2.2 Garagenzufahrt mit Stellfläche
von der Garage

4.2.3 Treppe

4.2.4 Halbzahlen

4.2.5 Grundstücksnummerierung

4.2.6 vorh. Ver- und Entsorgungslinien
unterirdisch (mit Freileitung)

4.2.6.1 vorh. Ver- und Entsorgungslinien
oberirdisch (mit Freileitung)

4.2.7 1490 Flurstücksnummern

4.2.8 bestehende Grundstücksnummern

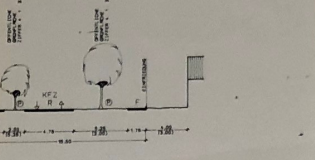
4.2.9 Bänderungen

4.2.10 vorh. Wohngebäude

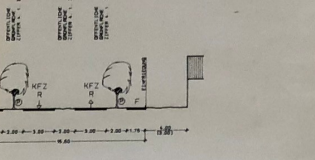
4.2.11 vorh. Nebengebäude

4.2.12 Bundesbahn

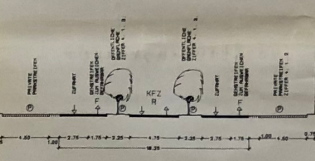
Strasse A = B = C



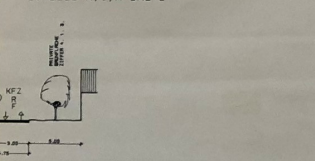
5.1.1 Strasse A = B = C (Inselbereich)



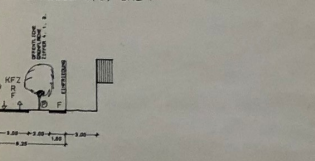
5.1.2 Strasse B (Parkflächenbereich)



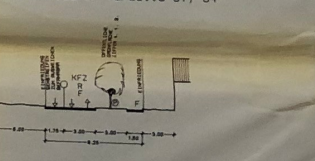
5.2 Strasse H, I, K und L



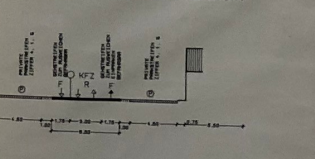
5.3 Strasse O, G, und F



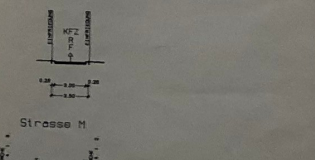
5.4 Strasse E Parzelle 81, 64



5.4.1 Strasse E (Parkflächenbereich)



5.5 Einzelzufahrten zu Parzellen 3, 55 u. 78



5.6 Strasse M

BEBAUUNGSPLAN B 17
VON BURGENFELD ZWISCHEN LINDSHUTER STRASSE
UND DER BUNDESBahn
STADT GEISELHÖRING
LINDSHUTER STRASSE
NIEDERBAYERN

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3
des BauGB von 20.07.92 - 20.08.92 und von 08.12.92 - 08.01.93 in
Reife zur öffentlichen Ausfertigung. Ort und Zeit der Ausfertigung wurden am
10.07.92 u. 20.11.92 anlässlich der öffentlichen Ausfertigung festgesetzt.
A-malig bekannt gemacht.

Geiselhöring, den 09.01.1993
H. Müller
(Bürgermeister)

Die Stadt Geiselhöring hat mit Beschluss des Stadtrates von 24.11.93
den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 11 Abs. 3
BayVerf. in die Satzung beschlossen.

Geiselhöring, den 24.11.1993
H. Müller
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan B 17 wurde mit der Begründung gemäß § 3
des BauGB von 20.07.92 - 20.08.92 und von 08.12.92 - 08.01.93 in
Reife zur öffentlichen Ausfertigung. Ort und Zeit der Ausfertigung wurden am
10.07.92 u. 20.11.92 anlässlich der öffentlichen Ausfertigung festgesetzt.
A-malig bekannt gemacht.

Geiselhöring, den 24.11.1993
H. Müller
(Bürgermeister)

Die Stadt Geiselhöring hat mit Beschluss des Stadtrates von 24.11.93
den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 11 Abs. 3
BayVerf. in die Satzung beschlossen.