

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gewerbegebiet mit Einschränkung gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

maximal zulässige Grundflächenzahl maximal zulässige Wandhöhe

maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse

2.5 **FD** Flachdach

2.6 max. 5° maximal zulässige Dachneigung

3. Baugrenze / Bauweise

3.1 ---- Baugrenze

offene Bauweise

Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

4. Flächen für Sport- und Spielanlagen

Spielplatz

<u>5. Verkehrsflächen</u>

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Öffentlicher Gehweg

5.3 private Verkehrsfläche

5.4 Straßenbegrenzungslinie

5.5 öffentlicher Feld- und Wiesenweg

5.6 • • • ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen

geplante Trafostation

öffentliche Grünfläche

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Bepflanzung mit Bezug zu textlichen Festsetzungen

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzanlage H = 3,00 m über GOK Geländeoberkante

9.4 +353.85 m ü NHN festgesetzter Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull; Abweichungen bis 20 cm sind zulässig.

9.5 Nutzungsschablone

max. Grundflächenzahl Art der baulichen Nutzung Bauweise maximal zulässige Wandhöhe | max. Anzahl der Vollgeschosse Dachneigung Dachform Höhenbezugspunkt m ü NHN

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind im gesamten WA unzulässig.

Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEme) nach § 8 BauNVO Unzulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Unzulässig sind, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.

Grundflächenzahl GRZ 0,4: Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 beschränkt. Höhenlage des Gebäudes:

Die Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder unter der Oberkante Erschließungsstraße in Grundstücksmitte liegen.

(Attika) inklusive Absturzsicherung.

Freistehende Anlagen sind nicht zulässig. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist möglich, wenn eine max. Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird.

Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert. Zusätzlich wird im Gewerbegebiet eine maximale Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ 1,0: Im Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

Wandhöhe WH (traufseitig gemessen): Als Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe gilt der festgesetzte Höhenbezugspunkt.

Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand (Attika). Notwendige Dachaufbauten, Dachausstiege, baulichen Anlagen die dem Brandschutz dienen sowie

technische Anlagen und Einrichtungen, insbesondere Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind von der Attika 3,00 m zurückzusetzen. Ihre Größe und Anzahl muss untergeordnet sein und darf 30% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Technische Dachaufbauten dürfen die zulässige Wandhöhe um max. 3,00 m überschreiten. Geneigte Solaranlagen auf den Dachflächen von technischen Dachaufbauten sind

3. Bauweise Für das gesamte Baugebiet wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4. Abstandsflächen

Im Gewerbegebiet sind die Abstandsflächen ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zu bemessen. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

Im Wohngebiet sind die Abstandsflächen ab der festgesetzten FOK Erdgeschoss zu bemessen. In den Parzellen P1 mit P25 wird gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO festgesetzt, dass: - die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren eigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und - die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3,0 m, beträgt.

In den Parzellen P26 und P27 gilt Art. 6 BayBO. 5. Nebenanlagen

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen und als Flachdach auszubilden.

6. Stellplätze / Garagenvorplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. In den Parzellen P26 und P27 sind davon abweichend 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen Garagenvorplätze müssen eine Mindestlänge von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen und können bei der Berechnung der Stellplätze herangezogen werden. Zufahrten zu Garagen und Kfz-Stellplätzen sowie offene Stellplätze und Wege sind in ihrer gesamten Länge und

Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung auszuführen. Der Kfz-Stauraum darf zur Straße hin nicht

7. Dächer/ Dachaufbauten 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet: Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer zulässig; diese sind extensiv zu begrünen; Dachneigung 0° - 5°.

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und Pultdächer zulässig; Die maximal zulässige Dachneigung von Pultdächern Die Emissionsbezugsfläche umfasst dabei eine Größe von ca. 2045 m². 8. Einfriedungen/ Auffüllungen / Abgrabungen 8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet: Einfriedungen sind ausschließlich als sockellose Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

grenzen sind unzulässig, ausgenommen Parzelle P26 und Parzelle P27. Hier sind Stützmauern in Form von Betonoder Gabionenmauern an den Grundstücksgrenzen zulässig. Ansonsten sind unter Einhaltung eines Grenzabstandes von mind. 3,00 m Stützvorrichtungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über bzw. unter OK Erschließungsstraße in

15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Stützelemente an den Grundstücks-

Grundstücksmitte zulässig. Das geplante Gelände ist mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Länge) an das bestehende Niveau des Nachbargrundstückes an der Grundstücksgrenze anzugleichen. 8.2 Im Gewerbegebiet:

Einfriedungen sind ausschließlich als sockellose Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Abgrabungen sind im Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von 4.0 m zulässig, iedoch auf das notwendige Maß zu beschränken. Hier sind Stützelemente an den Grundstücksgrenzen zulässig. Auffüllungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

8.3 Erschließung
Bei der Errichtung der Erschließungsstraßen sind, um eine geregelte Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, Auffüllungen bis zu 1,5 m zulässig. 9. Werbeanlagen

Werbeanlagen, insbesondere solche, die auf die Staatsstraße St2111 wirken, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig. Beleuchtung auf dem Gelände darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen. Die Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen dürfen durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Gewerbegebietes nicht geblendet oder irritiert werden. Im Gewerbegebiet sind 3 Werbefahnen mit max. 8,0 m und ein Werbepylon mit max. 6,0 m Höhe zulässig. Diese Werbeanalgen sind auch außerhalb der Baugrenze im Bereich der Stellplatzflächen zulässig. Fassadenwerbung ist nur unterhalb der Traufe zulässig. Die Größe ist auf max. 10% der Fassadenfläche beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung einer maximal zulässigen

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 80 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand von der FOK Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss der Wand

Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen:

2.2 Gewerbegebiet Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen

Die Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses darf max. 0,20 m über oder unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

Für Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke gilt es, einen Mindestabstand zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" der Nachbarbebauung einzuhalten. Schallleistung inkl. Tonalitätswert (3 dB) und Reflexionswert (6 dB):

 $45 \text{ dB(A)} \rightarrow \text{mind. Abstand 1,4 m}$ 51 dB(A) \rightarrow mind. Abstand 3,4 m

10.4 Luft-Wärme-Pumpe, etc.

<u>0. Immissionsschutz</u>

Fenstern abgesehen werden.

10.3 Passive Maßnahmen

Erdgeschoss

1.Obergeschoss

2.Obergeschoss

Entlang der Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m über GOK (Bestandsgelände)

Ilm Freien sind auf folgenden Fassadenseiten geeignete bauliche Maßnahmen wie z. B. Mauervorsprung,

Loggien, Glaselemente, etc. für Aufenthaltsbereiche (Terrassenbereich, Balkon) zu errichten, sodass ein

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sind auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle (Bahnlinie) zu orientieren

st aus baulicher oder planerischer Sicht eine Grundrissorientierung nicht möglich, dürfen die Fenster von

Schlaf- und Kinderzimmern mit direkter Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle (Bahnlinie) nicht

Ausnahme: Wird durch technische und bauliche Maßnahmen (z. B. Hamburger-Fenster, verschließbare Loggien

ozw. "kalter Wintergarten", etc.) ein Innenpegel von 30 dB(A) nachts sichergestellt, kann von nicht-öffenbaren

Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche sowie die daraus resul-

tierenden gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{w ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen:

R'w,ges

maßgeblicher

ußenlärmpegel La [dB]

in Richtung Nordwesten an den Ecken (siehe Anlage 2) betragen 13 m.

maximaler Außenlärmpegel von 55 dB(A) eingehalt en werden kann:

zu errichten. Die Länge beträgt dabei entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ca. 152 m. Die jeweiligen Längen

 $57 \text{ dB(A)} \rightarrow \text{mind. Abstand 7,6 m}$ 63 dB(A) \rightarrow mind. Abstand 15,6 m

Teil 1: Mindestanforderungen" nachzuweisen.

 $69 \text{ dB(A)} \rightarrow \text{mind. Abstand } 27,3 \text{ m}$ 75 dB(A) \rightarrow mind. Abstand 44,6 m 81 dB(A) \rightarrow mind. Abstand 79,2 m

Zwischenwerte sind wie folgt zu ermitteln (Formel für logarithmische Ausbreitungsberechnung Vollkugel): Lp = Lw - 11 - 20 * log (r)Lp = 30 dB(A) (um 10 dB reduzierte Nacht-Immissionsrichtwert für Allgemeines Wohngebiet) Lw: Schallleistungspegel (inkl. Tonalitätswert und Reflexionswert) des Gerätes r: Abstand

Ein geringerer Abstand kann zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten die Einhaltung eines um 10 dB reduzierten Immissionsrichtwerts (gem. TA-Lärm) gewährleistet werden kann. Außerdem muss

darauf geachtet werden, dass die verwendeten stationären Geräte keine tieffrequenten Geräusche (< 100 Hz) *gemäß LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte,

Die Einhaltung des gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R' der Außenbauteile für die jeweiligen Lärmpegelbereiche ist von einem Fachbüro gemäß DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau –

Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke), Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Stand 28.08.2013

10.5 Kontingentierung Gerwerbeflächen

die Lärmkontingentierung unwirksam sein sollte.

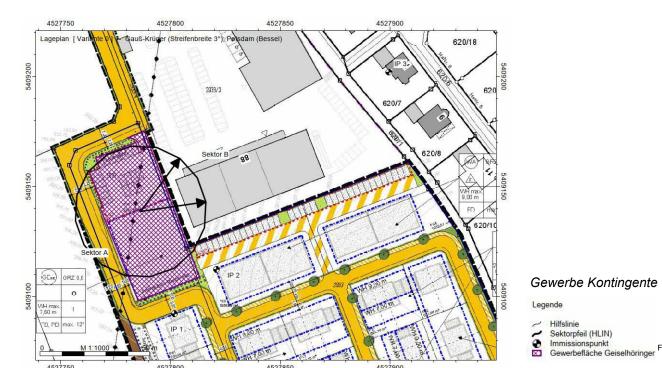
Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lκ nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00 - 22.00 Uhr und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

X: 4527786,46 y: 5409138,64 (Gauß-Krüger-Koordinaten)

Die Richtungssektoren sowie die Emissionsbezugsfläche sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im BP als

"Emissionsbezugsflächen" dargestellten Flächen. Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen. Anmerkung: Für das geplante Gewerbegebiet wurde zusätzlich eine externe Gliederung vorgenommen bzw. es werden Festsetzungen im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten ("Industriegebiet an der Hartelsbacher Straße")

der Stadt Geiselhöring getroffen (vgl. BauNVO §1 Abs. 4 Satz 2). Die Stadt hält am Bebauungsplan fest, selbst wenn



11. Grünordnung:

11.1 Naturschutz und Landschaftspflege 11.1.1 Mindestpflanzqualität von Bepflanzungen

- Bäume als Hochstamm mindestens H 3xv 18/20; Pflanzung in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 16m² durchwurzelbaren Boden; ausnahmsweise sind im Parkplatzbereich auch luftdurchlässige Baumscheiben - Bäume als Heister mindestsens 2xv, 150-200,

IV HINWEISE DURCH TEXT

mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen abzustimmen

'Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden

5. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Boden und Grundwasser verzichtet werden.

ür anliegende Grundstücke verändert werden.

entstehen können. Diese sind zu dulden.

Freiflächenbewässerung, u. ä.) zu verwenden.

bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

13. Grundwasserwärmepumpen

Heizungssysteme zu berücksichitgen.

Prinzipschnitt Wohnstraße

Prinzipschnitt Gewerbestraße

Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

14. Immissionsschutz

Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

6. Streusalz/ ätzenden Streustoffe

7. Hang- und Schichtwasser

8. Landwirtschaft

9. Wintergärten

11. Metalldächer

10. Niederschlagswasser

zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen sind archäologische Untersuchungen erforderlich und

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen.

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen

Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend

Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum

schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw.

Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem

Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer ⊨nergietrage

primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den

Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus

Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete

Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der

zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere

zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese sind zu dulden.

V PRINZIPSCHNITTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Geiselhöring zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische

15. Deutsche Bahn Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen entstehen, die

Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des

mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.

dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung,

Nutzflächen und durch Tierhaltungsbetriebe auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen

Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den

Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen

- aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

1. Archäologie

2. Altlasten

- Sträucher mindestens 2xv 60-100. 11.1.2 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Geiselhöring altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen 11.1.3 In Flächen nach 8.2 ist bei Einschrieb "2-reihige Baum-Strauchhecke" eine 2-reihige Baum-Strauchhecke aus Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt 10% Hochstämmen, 20% Heistern und 70% Sträuchern in einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 4 m² in einem Abstand Deggendorf zu informieren. 11.1.4 In Flächen nach Planzeichen 8.2 ist bei Einschrieb "3-reihe Baum-Strauchhecke" eine 3-reihige Gehölzhecke

aus 15% Hochstämmen, 20% Heistern und 65% Sträuchern in einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 4 m² in einem Abstand von 1x1,5 m zu pflanzen. 11.1.5 In Flächen nach Planzeichen 8.2 sind bei Einschrieb "Bodendecker" Bodendecker in einer Dichte von 3 zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen"

Pflanzen je 1 m² zu pflanzen. 11.1.6 In Flächen nach Planzeichen 8.2 sind bei Einschrieb "Kletterpflanzen" Kletterpflanzen in einer Dichte von 2 Pflanzen je 1 m² zu pflanzen.

11.1.7 In Flächen nach Planzeichen 8.2 sind bei Einschrieb "Spielplatz" 3 Bäume und 6 Sträucher zur Eingrünung 11.1.8 lm WA ist je Baugrundstück 1 Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Im GE ist je 500 m² Baugrundstück je 1 Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, Bäume nach 1.9 sind darauf anzurechnen.

11.1.10 Ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil des Bauantrages vorzulegen 11.1.11 Die Baufeldfreimachung erfolgt in der Zeit zwischen 01. August und 15. März beschränkt. Ist dies witterungsbedingt nicht möglich, so sind folgende Vergrämungsmaßnahmen erforderlich: Um bodenbrütende Vogelarten fern zu halten, sind Pfosten mit einer Höhe von 1,5m über der Geländeoberkante in einem Abstand von 15m anzubringen, die mit einem Trassierband oder einer Flatterleine versehen werden. Diese Maßnahme muss vor

dem 01.03. funktionstüchtig sein und aufrecht erhalten bleiben bis die Baufeldfreimachung erfolgt.

11.1.9 Je 10 offene Pkw Stellplätze ist 1 Baum 1. oder 2. Wuchsgrößenklasse als Hochstamm in deren räumlichem

11.2 Ausgleichsmaßnahmen 11.2.1 Auf Flur Nr. 2550 Gmkg. Sallach ist aus einer extensiven Ackerbrache eine Extensivwiese herzustellen. Die Extensivwiese ist durch Heudrusch, Heusaat oder Heumulch (soweit möglich; ansonsten Verwendung einer autochthonen Magerrasenmischung der Herkunftsregion 5 Ostbayerisches Hügel- und Bergland) herzustellen. Vor Herstellung der Extensivwiese ist die Fläche durch 2-3-jährigen düngefreien Getreideanbau (Wintergetreide) auszumagern. Eine Feldbewirtschaftung zwischen dem 15.03. und 01.08. ist nicht zulässig. Danach ist die Fläche zweimal jährlich zwischen dem 01. Juli und 15. Juli und 01. September und 15. September zu mähen, das Mähqut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.

Das Verwenden von Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig. 11.2.2 Auf Fl.Nr. 2558/2 Gmkg. Sallach ist aus einem Acker eine Extensivwiese herzustellen. Die Extensivwiese ist durch Heudrusch, Heusaat oder Heumulch (soweit möglich; ansonsten Verwendung einer autochthonen Magerrasenmischung der Herkunftsregion 5 Ostbayerisches Hügel- und Bergland) herzustellen. Vor Herstellung der Extensivwiese ist die Fläche durch 2-3-jährigen düngefreien Getreideanbau (Wintergetreide) auszumagern. Die Feldbewirtschaftung zwischen dem 15.03. und dem 01.08. ist nicht zulässig. Danach ist die Fläche zweimal jährlich zwischen dem 01. Juli und 15. September zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Das Verwenden von

11.2.3 Auf Fl.Nr. 2558/2 und Fl.Nr. 2550 Gmkg. Sallach ist entlang der Grundstücksgrenzen ein 5,0 m (auf Fl.Nr. 2550 teilweise 8,4 m) breiter artenreicher Randstreifen durch Aufbringen von samenhaltigem Mäh- oder Druschgut anzulegen. Vor Herstellung der Extensivwiese ist die Fläche durch 2-3-jährigen düngefreien Getreideanbau (Wintergetreide) auszumagern. Eine Feldbewirtschaftung zwischen dem 15.03. und dem 01.08. ist nicht zulässig. Die Fläche ist jährlich alternierend zwischen dem 01. August und dem 15. März zu mähen, das Mähgut ist von de Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Das Verwenden von Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig.

11.2.4 Auf Fl. Nr. 2558/2 Gmkg. Sallach ist eine Teilfläche mit Wintergetreide zu bestellen. Darin sind 2 Feldlerchenfenster mit je 20 m² anzulegen (keine Ansaat der Feldfrucht innerhalb der Fenster). Eine Feldbewirtschaftung zwischen dem 15.03. und 01.08. ist nicht erlaubt. Die Lage der Fenster innerhalb des Ackers ist

11.2.5 Auf Fl.Nr. 2550 und Fl. Nr. 2558/2 Gmkg. Sallach sind in den Extensivwiesen je 4 bzw. 3 Feldlerchenfenster mit 20 m² durch fehlende Ansaat anzulegen. Keine Feldbewirtschaftung zwischen dem 15.03. und 01.08. zulässig. 11.2.6 Auf Fl. Nr. 2558/2 Gmkg. Sallach ist am nordöstlichen Rand ein Ackerbrachestreifen in einer Breite von 20 m und einer Länge von 50 m herzustellen. Der aufkommende Pflanzenbewuchs ist auf dem Brachestreifen vor März sowie im August mittels Grubber, Egge oder Bodenfräse zu entfernen. Eine Bewirtschaftung zwischen dem 15.03. und 01.08. ist nicht erlaubt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. 11.2.7 Die Maßnahmen müssen vor dem Zeitpunkt des Eingriffs bereits fertiggestellt sein.

III HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig.

bestehende Grundstücksgrenzen

Parzellennummer

Parzellengröße

bestehende Gebäude oberirdische Versorgungsleitung

Grundstücksgrenze geplant Schemabaukörper geplant; Wohnhaus

Schemabaukörper geplant; Garage geplante Maßangabe in Meter

Höhenschichtlinien

Die Lärmschutzwand muss ein bewertetes Schalldämmmaß von R´w ≥ 25 dB bzw. eine flächenbezogene Masse von 15 kg/m² aufweisen, sowie fugen- und flächendicht ausgeführt Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung

Lärmschutzwand Höhe 3,0 m über GOK;

unterirdische Versorgungsleitung: Gashochdruckleitung HD 0828 ZGH 150 St PN70

Bodendenkmal: D-2-7140-0149 geplante Oberkante der Erschließungsstraße

VI AUSGLEICHSFLÄCHE

VII VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.10.2018 die Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.10.2018 hat in der Zeit vom 23.11.2018 bis 28.12.2018 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.10.2018 hat in der Zeit vom 23.11.2018 bis 28.12.2018 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2019 bis 19.07.2019 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.05.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2019 bis 19.07.2019 öffentlich ausgelegt. f) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung

g) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 23.09.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2019 bis 04.11.2019

h) Die Stadt Geiselhöring hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.12.2019 den Bebauungsund Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2019 als Satzung beschlossen.

Lichtinger, 1. Bürgermeister

Lichtinger, 1. Bürgermeister

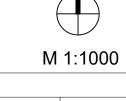
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Geiselhöring, den.

Lichtinger, 1. Bürgermeister

STADT



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANVERFASSER: DATUM: 03.12.2019 GARNHARTNER+SCHOBER+SPÖRL Landschaftsarchitekten, BDLA 09422/8538-0 09427/8538-23 94032 Passau

 $H/B = 891 / 1135 (1.01m^2)$

vom 23.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2019 bis 04.11.2019 beteiligt.

erneut öffentlich ausgelegt.

Geiselhöring, den... (Siegel)

(Siegel)

i) Ausgefertigt Geiselhöring, den

j) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB

(Siegel)

GEISELHÖRING LKR. STRAUBING-BOGEN



"GEISELHÖRINGER FELD"

