



**DECKBLATT NR. 1 ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "GREISSING"**

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BAUNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WOHNGEBÄUDE MIT
 - MAX. ZWEI GESCHOSSE (II)
 - ALS HÖCHSTGRENZE GILT: HAUS-TYP A: E+I ODER HAUS-TYP B: E+U
 - MAX. TRAUFSSEITIGE WANDHÖHE BEI HAUS-TYP A: 6,50 M, BEI HAUS-TYP B: 5,50 M
 - MAX. FIRSTHÖHE BEI HAUS-TYP A: 9,00 M, HAUS-TYP B: 7,50 M
 - MAX. FIRSTHÖHE BEI EINFACHEN PULTDÄCHERN HAUS-TYP A: 8,00 M, HAUS-TYP B: 6,00 M
 - GEMESSEN JEWEILS AB FOK DES ANGRENZENDEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSENABSCHNITTES IN DER MITTE DER DIE PARZELLE BEGRENZENDEN STRASSENLINE
 - NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG VON HAUPTGEBÄUDEN
o	SD = SATTELDACH (K)WD = (KRÜPPEL-)WALMDACH ePD, = EINEITELIGE UND VERSETZTE vPD PULTDÄCHER

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o OFFENE BAUWEISE
- △ ED IM GELTUNGSBEREICH SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - JE DARGESTELLTER PARZELLE SIND BEI EINZELHÄUSERN MAX. ZWEI WOHNHEITEN (WE) ZULÄSSIG.
 - JE DARGESTELLTER PARZELLE IST BEI EVTL. ERRICHTUNG EINES DOPPELHAUSES I.S. DES § 22 ABS. 2 BAUNVO JE DOPPELHAUS-HÄLFTE NUR EINE WE ZULÄSSIG. DIESE OBERGRENZE VON MAX. ZWEI WE JE PARZELLE GILT AUCH BEI EINER EVTL. SPÄTEREN TEILUNG EINER PARZELLE
- BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1.1 Öffentliche Erschliessungsstrasse (geplanter Ausbau des Kiesweges auf Fl.Nr. 1869); bituminöse Befestigung zulässig
- 4.1.2 Strassenbegrenzungslinie
- 4.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - 4.2.1.1 Öffentliche Rand- und Ausweichstreifen mit wasserdurchlässiger Befestigung (weitfugig verlegtes, grossformatiges Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen; Wiesenstreifen)
 - 4.2.2 Festgesetzte Lage der Garagenzufahrt(en); bituminöse Befestigung nicht zulässig; Pflasterbelag

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - 5.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 - 5.2.1 Zu pflanzende Einzelbäume ohne Festlegung des Standortes mind. ein Baum je 300 qm angefangene Grundstücksfläche
 - 5.2.2 Zu pflanzende 2-reihige Gehölzgruppen zur Ortsrandeingerünung auf mind. 50 % der gekennzeichneten Grundstücksflächen; Mindestbreite 3 m; Heisteranteil mind. 5 %
 - 5.3 DIE GESETZLICHEN GRENZABSTÄNDE (S. ZIFF. C. 10 DER HINWEISE) SIND ZU BEACHTEN!
ZU ZIFF. 5.2: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
6. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 6.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE (STAU- UND GARAGENZUFahrTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG; EINZÄUNUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM NICHT ZULÄSSIG ZIFF. 2.2.1 MIT ZIFF. 2.2.3 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT BEACHTEN!
 - 6.4 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES NR. 1 (§ 9 ABS. 7 BAUGB).

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE

1. MASSANGABEN
2. GEBÄUDEBESTAND
3. FLURSTÜCKSGRENZEN
4. 1856 FLURSTÜCKSNUMMER
5. Mögliche(s) Wohngebäude mit Garagen
6. 16 GRUNDSTÜCKSNUMMERIERUNG
7. 352 HÖHENLINIEN IN M.Ü.NHN
8. WASSERSENSIBLER BEREICH (AKTUALISIERT) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN ATLAS
9. FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DER KLEINEN LABER "HQ 100" VOM 28.04.2023 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN ATLAS
10. 20 KV-FREILEITUNG MIT BEIDSEITIGEM 8,00 M SCHUTZSTREIFEN
11. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANES WA "GREISSING" (SATZUNGSBESCHLUSS VOM 07.04.2020)
12. BEREITS AUSGEBAUTER STRASSENABSCHNITT MIT RANDSTREIFEN

**DECKBLATT NR. 1 ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "GREISSING"**

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

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.01.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mittels Deckblatt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.05.2025 hat in der Zeit vom 23.06.2025 bis 24.07.2025 stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.05.2025 erfolgte ebenfalls vom 23.06.2025 bis 24.07.2025.
Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 02.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.09.2025 (Fristsetzung bis 23.10.2025) beteiligt.
Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 02.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2025 bis 23.10.2025 öffentlich ausgelegt.
Die Stadt Geiselhöring hat mit Beschluss des Stadtrats vom 02.12.2025 das Deckblatt zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.12.2025 als Satzung beschlossen.

Geiselhöring, den 23.04.2025
Herbert Lichinger (Erster Bürgermeister)

Geiselhöring, den 23.04.2025
Herbert Lichinger (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan - Deckblatt wurde am 23.04.2025 gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Geiselhöring, den 23.04.2025
Herbert Lichinger (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT
BY AK
182 075
HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09 422 / 805450, Fax: 09 422 / 805451
Elsa-Brändström-Strasse 7, 94327 Bogen
info@ac-heigl.de | www.la-heigl.de

MASSTAB 1:1000

PLANUNTERLAGEN:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahr Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßnahme nur bedingt geeignet.

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

02.12.25	SATZUNG	HG
02.09.25	ENTWURF	HG
06.05.25	VORENTWURF	HG
Geä.	Anlass	von
Gepr.	APRIL 2025	HG
Bea.	APRIL 2025	HU