



1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN:

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GI INDUSTRIEGEBIET GEMÄSS § 9 BauNv, NICHT ZULÄSSIG SIND DIE AUSNAHMEN DES ABS. 3 NR. 1 BauNvO & 1 ABS. 6 NR. 1 BauNvO

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1	GRUNDFLÄCHENZAHL:	GRZ = 0,80
1.2.2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	GFZ = 2,00
1.2.3	BAUMASSENZAHL:	BMZ = 8,00
1.2.4	HÖHENENTWICKLUNG	

FÜR DIE PARZELLEN 16, 18a, 20, 21a, 22 UND 23
GRÖSSTE TRAUFGHÖHE
ÜBER DER FESTGELEGTE GELÄNDEHÖHE
GRÖSSTE FIRST- UND GEBÄUDEHÖHE
ÜBER DER FESTGELEGTE GELÄNDEHÖHE
BIS ZUM SCHNITTPUNKT WANDDACHHAUT FESTGESETZT.
FÜR DIE PARZELLEN 18a UND 21 IST DIE HÖHENLAGE DURCH EIN MAXIMALES NIVEAU DER GEBÄUDE E-FOK HÖHE NHH (NORMALHÖHEN-NULL) IM DHH 16 (STATUS 170) GEREGLT.
DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE WIRD DURCH EINE MAXIMALE ZULÄSSIGE WANDHÖHE GEMESSEN VON DER E-FOK FUSBOODEN BIS ZUM SCHNITTPUNKT WANDDACHHAUT 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

1.3. GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

AN DER INNENSEITE DES PLANZEICHENS

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

2.1. ABWEICHENDE BAUWEISE

ES SIND ABWEICHEND VON DER OFFENEN BAUWEISE GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50 M ZULÄSSIG

2.2. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

2.2.1 HAUPTGEBÄUDE

ZULÄSSIG SIND GENEIGTE DÄCHER MIT DACHNEIGUNG VON 5° - 20° SOWIE FLACHDÄCHER

DACHDECKUNG: BEI GENEIGTEN DÄCHERN: ZIEGEL, BETONDACHSTEINE, STAHL- UND ALUBLECHE UND FASERZEMENTDECKUNG BEI FLACHDÄCHERN: FOLIENDACH, KIESSCHÜTTUNG, EXTENSIVE BEGRÜNUNG.

FASSADENFLÄCHEN: ZULÄSSIG SIND SICHTMAUER, PUTZE, STAHL- UND ALUBLECHE

2.2.2 NEBENGEBÄUDE

CHARAKTER UND NEBENGEBÄUDE SIND IN FORM UND GESTALTUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN. DIE DACHFORM (GENEIGTE DÄCHER), DACHNEIGUNG UND DIE DACHDECKUNG SIND WIE BEIM HAUPTGEBÄUDE AUSZUFÜHREN. FÜR UNTERGEORDNETE AN- ODER HAUPTKÖRPERGLIEDERENDE ZWISCHENBAUTEN SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.

2.2.3 WERBEANLAGEN

WERBEANLAGEN MIT WECHSELLEICHT SIND ZULÄSSIG. WERBEANLAGEN DIE AUF DIE STAATSTRASSE AUSGERICHTET SIND UND DURCH EINE ABLENKUNGSWIRKUNG DIE SICHERHEIT UND LEICHTIGKEIT DES VERKEHRS BEEINTRÄCHTIGEN KÖNNEN, SIND NICHT ZULÄSSIG.

2.3 SCHALLSCHUTZ

DER FLÄCHENBEZOGENE SCHALLLEISTUNGSSPEL WIRD NACHTS FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, AUF 60 dB (A)/m² DAS GRUNDSTÜCK 22, AUF 54 dB (A)/m² DAS GRUNDSTÜCK 21a, AUF 53 dB (A)/m² DIE GRUNDSTÜCKE 18a, 18b und 23, AUF 50 dB (A)/m² UND DAS GRUNDSTÜCK 11 (STÄDTISCHER BAUHOF), AUF 45 dB (A) MIT BESCHRÄNKTER GRUNDLAGE: SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG VOM 03.02.2020

2.4. ENTWÄSSERUNG

DAS NIEDERSCHLAGSWASSER AUS DEN PRIVATEN FLÄCHEN DER PARZELLEN 16a, 18a, 18b, 20, 21, 21a, 22, 23, KANN GEMÄSS DEM DWA-MERKBLATT M 153 BIS ZU EINER FLÄCHENVERSCHMUTZUNG TYP FS = 27 PUNKTE MIT EINEM DROSSELABFLUSS VON 5 L/S IN DEN ÖFFENTLICHEN NIEDERSCHLAGSWASSERKANAL ABGELEITET WERDEN. BEI EINER ÜBERSICHTUNG DER FLÄCHENVERSCHMUTZUNG GRÖßER DEM TYP F 5 IST EINE VORREINIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS AM PRIVATGRUNDSTÜCK VOR DER ABLEITUNG VORZUNEHMEN.

3.1. FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.1		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT GEPL. BREITE UND BEGRENZUNGSLINIE
3.1.2		BAUGRENZE
3.1.3		Umgehungsstraße
3.1.3.1		SICHTDREIECKE, INNERHALB DIESER FLÄCHE DARF DIE SICHT AB 1,00m ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN. ZULÄSSIG SIND EINZELSTEHENDE HOCHSTÄMMIGE BÄUME MIT EINEM KRONENNENSATZ NICHT UNTER 2,50m MASSZAHLEN
3.1.4		2,50
3.1.5		GEPL. TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG

3.2. FÜR PLANLICHE HINWEISE

3.2.1		VORHANDENE ERDGASLEITUNG
3.2.2		FLURSTÜCKNUMMERN
3.2.3		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
3.2.4		VORHANDENE INDUSTRIEGEBÄUDE
3.2.5		VORHANDENE FERNWASSERLEITUNG VON BAUMBEPFLANZUNG FREIZUHALTEN 2,50m
3.2.6		GRUNDSTÜCKNUMMERICIERUNG
3.2.7		ENTLÜFTUNGSSCHACHT VON VORHANDENER FERNWASSERLEITUNG
3.2.8		UNTERIRDISCHE LEITUNG ERDGASHOCHDRUCKLEITUNG/ WASSERLEITUNG
3.2.9		20-KV-MITTELSPANNUNGSLEITUNG MIT SICHERHEITSSCHUTZ
3.2.10		EINFAHRBEREICH
3.2.11		MEHRZWECKSTREIFEN WASSERBEHÜLLEN / PFLASTERUNG

4.1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

4.1.1. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

4.1.1.1		PRIVATE GRÜNFLÄCHE
4.1.1.2		ÖFFENTLICHE SUKZSSIONSFLÄCHE
4.1.1.3		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT GEHÖLZPFLANZUNGEN AUS HEISTERN UND STRÄUCHERN
4.1.1.4		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN: PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN MIT ARTANGABE
4.1.1.5		PRIVATE GRÜNFLÄCHEN: PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN MIT ARTANGABE
4.1.1.6		PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT GEHÖLZPFLANZUNG AUS HEISTERN (PUNKT 4.1.1.4) UND STRÄUCHERN (PUNKT 4.1.1.3)

4.1.2. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

4.1.2.1	LANDWIRTSCHAFT	DEN AN DAS BAUGEBIET ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BEWIRTSCHAFTUNGSRÄUMEN ZULÄSSIG, DER BAULICHEN ANLAGE RAUM MUSS ZEITWEILIG VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN AUSGEHENDEN GERUCHS-, STAUB- UND GERÄUSCHENTWICKLUNG DULDEN.
4.1.2.2	HANG- UND SCHICHTENWASSER	BEI GELÄNDEANSCHNITTEN MUSS MIT HANG- UND SCHICHTWASSERAUSSTRITTEN SOWIE MIT WILD ABFLIEßENDEM OBERFLÄCHENWASSER AUFGRUND DES DARÜBER LIEGENDEN OBERRISSENDEN EINZUGSGEBIETES GERECHNET WERDEN. DER NATÜRLICHE ABLAUFLAU WILD ABFLIEßENDEM WASSERS DARF GEM. § 37 WVG NICHT NACHTEILIG FÜR ANLIEGENDE GRUNDSTÜCKE VERÄNDERT WERDEN.
4.1.2.3	ALLASTEN UND BODENSCHUTZ	ES WIRD EMPFOHLEN, BEI EVTL. ERFORDERLICHEN AUSHUBARBEITEN DAS ANSTEHENDE ERDREICH GENEHRLICH VON EINER FACHLICHEN PERSON ORGANOLEPTISCH BEURTEILT ZU LASSEN. BEI OFFENSICHTLICHEN STÖRUNGEN ODER ANDEREN VERDÄCHTIGKEITSMOMENTEN (GERUCH, OPTIK, ETC.) IST DAS LANDSAMT STRAUBING-BOGEN BZW. DAS WWA DEGENDORF ZU INFORMIEREN.
4.1.2.4	DENKMALPFLEGE	FÜR BODENEINGRIFFE JEDLICHER ART IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE DENKMALRECHTLICHE ERLAUBNIS GEM. ART. 7 DSchG NOTWENDIG. DIE IN EINEM EIGENEN ERLAUBNISVERFAHREN BEI DER ZUSTÄNDIGEN UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU BEANTWORTEN IST.

4.1.3. PFLANZUNGEN PRIVATER UND ÖFFENTLICHER FLÄCHEN

FÜR DIE RANDEINGRÜNUNGEN IM SÜDEN, OSTEN UND WESTEN (VORÜBERGEHENDER BZW. ENDEGLÜCKIGER ORTSRANDEINGRÜNUNG) SIND AUFGICHTHÖHE GEHÖLZE (VORKOMMENSBEIET § 1, ALPENVORLAND) ZU VERWENDEN. NACH MÖGLICHKEIT SIND HERKUNFTE AUS DEM MOLASSEHÜGELLAND ZU NUTZEN!

4.1.3.1	GRÖßKRONIGE BÄUME	TC TILIA CORDATA - WINTER - LINDE AP* ACER PLATANOIDES - SPRITZ - AHORN FS FAGUS SYLVATICA - BUCHE FE FRAXINUS EXCELSIOR - ESCHKE BP BETULA PENDULA - SAND - BIRKE QR QUERCUS ROBUR - STIEL - EICHE QR* QUERCUS ROBUR "FASTIGIATA" - SAULEN - EICHE ZUR ERFÜLLUNG DER EINGRÜNUNGSERFORDERNISSE SOLLTE AUF EINE FASSADENBEGRÜNUNG VERZICHTET WERDEN
4.1.3.2	KLEINKRONIGE BÄUME	AC ACER CAMPESTRE - FELD - AHORN PA PRUNUS AVIM - VOGEL - KIRSCH SA SORBUS ACUPARIA - EBERESCHKE CB CARPINUS BETULUS - HÄNBLICHE CB-F CARPINUS BETULUS "FASTIGIATA" - SAULENHAUBUCHE ZUR ERFÜLLUNG DER EINGRÜNUNGSERFORDERNISSE SOLLTE AUF EINE FASSADENBEGRÜNUNG VERZICHTET WERDEN
4.1.3.3	STRÄUCHER	CO CORNUS SANGUINEA - HÄRRIGEL CA CORYLUS AVELLANA - HASEL EE EUONYMUS EUROPAEA - PFAFFENHÜTCHEN LV LIGUSTRUM VULGARIE - LIGUSTER LX LONICERA XYSTEMULUM - HECKENKIRSCHKE PS PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE RA ROSA ARVENSIS - FELDROSE VL VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL RC RHAMNUS CATHARTICA - ECHETER KREUZDORN RF RHAMNUS FRANGULA - FAULBAUM RC ROSA CANINA - HUNDROSE SC SALIX CAPREA - SALWEIDE SN SAMBUCUS NIGRA - SCHWARZER HOLUNDER VO VIBURNUM OPULUS - GEMEINER SCHNEEBALL CM CRATAEGUS MONOGYNA - EINGRIFFLIGER WEISSDORN
4.1.3.4	HEISTER	TC TILIA CORDATA - WINTER - LINDE AC ACER CAMPESTRE - FELD - AHORN CB CARPINUS BETULUS - HÄNBLICHE PA PRUNUS AVIM - VOGEL - KIRSCHKE QR QUERCUS ROBUR - STIEL - EICHE SA SORBUS ACUPARIA - EBERESCHKE BP BETULA PENDULA - SAND - BIRKE
4.1.3.5	KLETTERPFLANZEN	PARTHENOCISSUS - WILDER WEIN SELBSTKLIMMER TRICUSPDATA "VETCHI" - SELBSTKLIMMER HEDERA HELIX - EFEU SELBSTKLIMMER HYDRANGEA PETIOLARIS - KLETTERTORTENSIE RANKHILFE ERFORDERLICH POLYGONUM ALBERGII - KNÖTERRICH RANKHILFE ERFORDERLICH PARTHENOCISSUS QUINQUEFOLIA - WILDER WEIN RANKHILFE ERFORDERLICH CLEMATIS VITALBA - GEMEINE WALDREBE RANKHILFE ERFORDERLICH HUMULUS LUPULUS - HOPFEN RANKHILFE ERFORDERLICH

4.1.3.6	RASEN- UND WIESENFLÄCHEN	REGELSAATGUTMISCHUNG RSM 7 / LANDSCHAFTSRASEN MIT KRÄUTERN
4.1.4.1	MINDESTPFLANZGRÖßEN	
4.1.4.1.1	BÄUME	HOCHSTAMM (H), 3x VERPFLANZT (3xV), STAMMUMFANG (STU) 14-16 CM
4.1.4.1.2	HEISTER (HE)	IN GESCHLOSSENEN PFLANZUNGEN UND PFLANZGRUPPEN (HEI), 2x VERPFLANZT, HÖHE 150-200 CM, 15 % ALLER PFLANZFLÄCHEN
4.1.4.1.3	STRÄUCHER (STR)	HOHE 60-100 CM (85 % ALLER FLÄCHEN)
4.1.4.1.4	KLETTERPFLANZEN	TOPFBALLEN (TB) LÄNGE 60-100cm

4.2.1	FESTSETZUNG DURCH TEXT	
4.2.1.1	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	DIE DARGESTELLTEN FLÄCHEN DES ÖFFENTLICHEN GRÜNS SIND (SOWEIT SIE NICHT BEPFLANZT WERDEN) ALS SUKZSSIONSFLÄCHEN ANZULEGEN.
4.2.2	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	ZUR SICHERSTELLUNG EINER AUSREICHENDEN GESAMTDURCHGRÜNUNG SIND MINDESTENS 50 % DER GRUNDSTÜCKSGRENZUNG ZU BEPFLANZEN, ZWISCHEN BAUGRUNDSTÜCKEN BEIDSEITIG, JEWEILS MIN. 2,5 M BREIT UND BEVORZUGT AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (AUSGENOMMEN AN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN) EINSEITIG 2,5 M BREIT. ZUR BEPFLANZUNG SIND BÄUME UND STRÄUCHER NACH DEN AUSWAHLISTEN ZIFF. 4.1.3. ZU VERWENDEN. BEI FESTGESETZTEN GEHÖLZPFLANZUNGEN ENTLANG ÖFFENTLICHER FLÄCHEN OHNE PFLANZUNGEN HAT DIE EINZÄUNUNG AUF DER INNENSEITE DER PFLANZUNG ZU ERFOLGEN. DER BEREICH ZWISCHEN DEN PLANLICH FESTGESETZTEN GEHÖLZPFLANZUNGEN UND DEN BAUGRENZEN IST ALS GRÜNFLÄCHE ZU GESTALTEN UND DARF NICHT VERSICHTET WERDEN. (DIESE GRÜNFLÄCHE WIRD Z.T. DURCH AUFSTELLFLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR UNTERBROCHEN UND DURCH DIE FEUERWEHRUMFAHRUNG VERSCHMÄLERT) DIE AUSREICHENDEN FLÄCHEN UND DIE UMFÄHRUNG SIND SICKEERFAHIG MIT GEEIGNETEN BELÄGEN (MITTL. ABLAUSSWEICHT KLEINER BZW. GLEICH 0,5) ZU BEFESTIGEN. JEDEM BAUANTRAG IST EIN DETAILIERTER "FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN" BEIZULEGEN.

4.2.2.1 VON DEN NICHT MIT GEBÄUDEN ÜBERBAUTEN FLÄCHEN JEDES GRUNDSTÜCKS SIND ZUSÄTZLICH ZU DEM UNTER 4.1.1.5. FESTGESETZTEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN MINDESTENS WEITERE 10 % ZUR ERFORDERLICHEN INNEREN DURCHGRÜNUNG DES GEBIETES ZU BEPFLANZEN.

4.2.2.2 JE 5 M FENSTERLOSER FASSADE IST EINE FASSADENBEGRÜNUNG DURCH 2 KLETTERPFLANZEN VORZUNEHMEN. BEI VERWENDUNG VON NICHT SELBSTKLIMMENDEN PFLANZEN SIND GEEIGNETE RANKGERÜSTE ANZUBRINGEN. WIRD AUF DIE FASSADENBEGRÜNUNG VERZICHTET IST IM FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN EINE GEEIGNETE ALTERNATIVE ZUR ZUSÄTZLICHEN EINGRÜNUNG VORZUZEHEN, Z.B. QUERCUS ROBUR "FASTIGIATA" o. CARPINUS BETULUS "FASTIGIATA"

4.2.3. PARKFLÄCHEN
FÜR STELLPLATZ VON PARKFLÄCHEN SIND NUR WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE (Z.B. SCHOTTERRAISEN, RASENGITTERSTEINE) ZULÄSSIG. PARKFLÄCHEN SIND MIT EINHEIMISCHEN GROßSÄUMEN (JE 5 STELLPLATZ EIN GROßSÄUM) UND GEEIGNETEN GEHÖLZEN GEM. ZIFF. 4.1.3. ZU BEPFLANZEN.

4.2.4. SCHUTZ DES OBERBODENS
BEI BAULICHEN UND SONSTIGEN VERÄNDERUNGEN DES GELÄNDES IST DER OBERBODEN SO ZU SCHÜTZEN, DASS ER JEDERZEIT ZUR GARTENANLAGE ODER SONSTIGEN KULTURZWECKEN VERWENDET WERDEN KANN. ER IST IN SEINER GANZEN STÄRKE ABZUHEBEN UND IN MIETEN MIT 3 M BASISBREITE UND MAX. 1,50 M HÖHE ZU LAGERN. DIE OBERFLÄCHE DER MIETEN SIND MIT LEGIUMNOSSEMISCHUNGEN ANZUSÄEN.

4.2.5. ZEITPUNKT DER BEPFLANZUNG
PFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN GRÜN MÜSSEN IN DER FOLGENDEN PFLANZPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DER STRASSEN UND WEGE DURCHFÜHRT WERDEN. VORGESCHRIEBENE PFLANZUNGEN IM PRIVATEN GRÜN MÜSSEN IN DER PFLANZPERIODE, DIE DER BETRIEBSAUFNAHME BZW. DEM PRODUKTIONSBEGINN FOLGT, DURCHFÜHRT WERDEN.

4.2.5.1 DIE PFLANZQUALITÄT MÜSST DEN GÜTEBESTIMMUNGEN DES BUNDES DEUTSCHER BAUMSCHULEN B&B ENTSPRECHEN

4.2.5.2 PFLANZABSTAND
PFLANZABSTAND ZWISCHEN DEN REIHEN NICHT UNTER 1,00 M. IN DEN REIHEN NICHT UNTER 1,30 M. PFLANZREIHEN JEWEILS VERSETZT. PFLANZUNG DER STRÄUCHER IN GRUPPEN ZU CA. 3-5 STÜCK, EINER ART.

4.2.5.3 SÄMTLICHE PFLANZUNGEN SIND FACHGERECHT DURCHFÜHREN, UND IN IHREM BESTAND DAUERHAFT ZU SICHERN.

4.2.5.4 MINERALE DÜNGER, HERBIZIDE UND PESTIZIDE SIND AUF ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN NICHT ZULÄSSIG

BEBAUUNGSPLAN B-14 V
Gebiet an der Hadersbacher Straße
Deckblatt Nr. 4
Und jeweils Deckblatt Nr. 2 zu
Bebauungsplan B-14 IV und B-19
Fassung: Entwurf 23.04.2026
Gemeinde: Stadt Geiselhöring Landkreis: Straubing-Bogen Bezirk: Niederbayern

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans durch das Deckblatt 4, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Das Deckblatt 4 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom hingewiesen.
 - Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 in der Fassung vom wurden die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom beteiligt.
 - Die Stadt Geiselhöring hat mit Beschluss des Stadtrats vom das Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Geiselhöring, den (Siegel)
- Herbert Lichtigler
1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt
Geiselhöring, den (Siegel)
- Herbert Lichtigler
1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 2 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
- Geiselhöring, den (Siegel)
- Herbert Lichtigler
1. Bürgermeister

Entwurf 23.04.2026