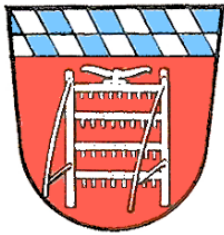


Bebauungsplan B14-V in Geiselhöring



Deckblatt Nr. 4

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

Fassung: 23.04.2026

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.

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. 225.387 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; 3113 Teilfläche; 813 Teilfläche; 813/1 Teilfläche; 816 Teilfläche; 3143 Teilfläche; 3144 Teilfläche; 3145 Teilfläche; 3146; 3147 Teilfläche; 3148 Teilfläche; 3149

Flächenaufstellung:

Erschließung/Planstraße mit Mehrzweckstreifen	6.437 m ²
Öffentliche Grünflächen	3.078 m ²
Private Grünflächen	15.634 m ²
 GI - Nettobaulandflächen	 191.145 m ²

Parzellen-Nr.

16	12.986 m ²
18a (B-14-V)	83.252 m ²
18b	19.112 m ²
21/21a/23	77.630 m ²
20	5.870 m ²

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 Straßen und Plätze mit starker Verschmutzung z.B. durch Landwirtschaft, Fuhrunternehmen, Reiterhöfe, Märkte	F6	35
	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 bleigedachte 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 Parzellen 16, 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

Die konkrete Neuplanung liegt vollständig im Umgriff des Deckblatt Nr. 3.

Eine schalltechnische Berechnung (Kontingentierung für das Deckblatt Nr. 4) ist nach Aussage des IFB Eigenschenk nicht notwendig.

Punkt 2.3 wird formal auf die Neuregelung der Parzellenbezeichnung abgeändert.

Neu:

Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird nachts für die Grundstücke 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, auf 60dB(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)/m² beschränkt.

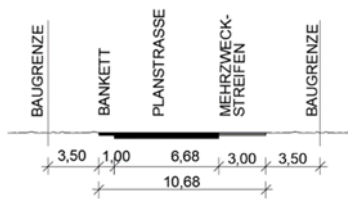
Punkt 2.4 Entwässerung

Punkt 2.4 wird formal auf die Neuregelung der Parzellenbezeichnung abgeändert.

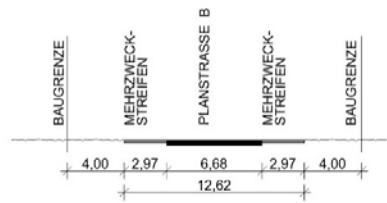
Das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen der Parzellen 16a, 18a, 18b, 20, 21,21a, 22 und 23 kann gemäß den DWA- Merkblatt M 153 bis zu einer Flächenverschmutzung Typ F5 = 27 Punkte mit einem Drosselabfluss von 5 l/s * ha in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden.
Bei einer 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

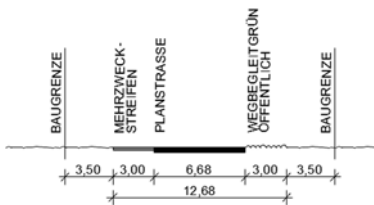
3.1.3 Anliegerstraße



Anliegerstraße B -Deckblatt 3



Anliegerstraße B neu

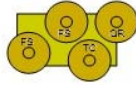


Anliegerstraße C- entfällt

4.1.1 Öffentliche und private Grünflächen

wird ergänzt

4.1.1.5

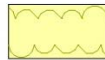


PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:
PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN MIT ARTANGABE

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 (PUNKT 4.1.3.3)

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.