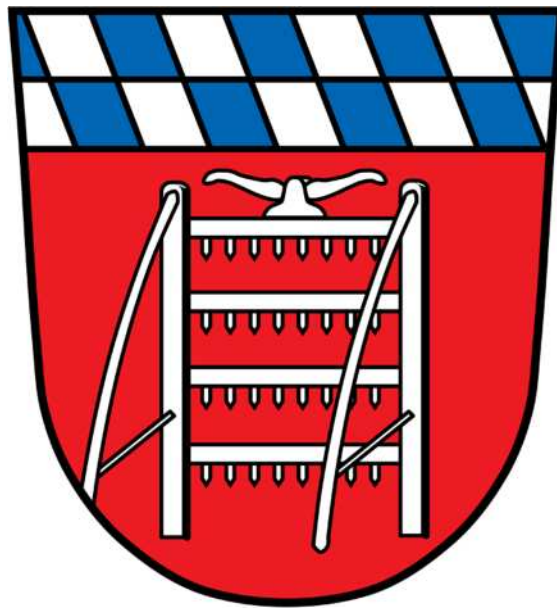


STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

GEISELHÖRING
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Hainsbach B3 Ost“
SATZUNG

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 03.12.2024
Entwurfsfassung: 03.03.2026
Satzungsfassung:

Inhaltsverzeichnis

Satzung	4
1 Verfahrensvermerke	5
2 Übersichtslageplan	6
3 Planzeichnung mit Legende	7
4 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO	11
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)	11
4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)	11
4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	11
4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)	11
4.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	12
4.4 Bauweise (§ 22 BauNVO).....	12
4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	13
4.6 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)	13
4.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	14
4.8 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
4.9 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)	15
4.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	15
4.11 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	15
4.12 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	15
4.13 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB).....	17
4.13.1 Bodenschutz	17
4.13.2 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten.....	17
4.13.3 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen/ Mindestbegrünung.....	17
4.13.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)	17
4.13.5 Gehölzauswahl	18
4.13.6 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen.....	19
4.13.7 Pflege und Nachhaltigkeit	19

4.13.8	Ausgleichsflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) 20	
4.13.9	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	23
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	26

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 5 des Gesetzes vom ~~20.12.2023~~ 22.12.2025 (BGBl. ~~2023~~ 2025 I Nr. ~~394~~ 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 6 des Gesetzes vom ~~14.06.2024~~ 12.08.2025 (BGBl. ~~2025~~ I S. ~~1802~~ 189), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 ~~Abs. 6 der Verordnung des Gesetzes vom 04.06.2024~~ 23.12.2025 (GVBl. S. ~~98~~ 637), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch ~~§ 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)~~ § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699) erlässt die Stadt Geiselhöring den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht „Hainsbach-Ost“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom ____ festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 163, 39 (TF), 39/4 (TF) und 173 (TF) der Gemarkung Hainsbach, Stadt Geiselhöring, mit insgesamt ~~17.500 m²~~ 17.464 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Geiselhöring, den ____

..... (Siegel)
Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger

1 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2024 hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2024 hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer ____, Anschrift: Stadtplatz 4, 94333 Geiselhöring, während folgender Zeiten _____ bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Stadt Geiselhöring, den ____, (Siegel)
Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger

7. Ausgefertigt

Stadt Geiselhöring, den ____, (Siegel)
Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Geiselhöring, den ____, (Siegel)
Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger

9. PLANUNG



2 Übersichtslageplan



Abb.: Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.

3 Planzeichnung mit Legende



Hainsbach

WA2	III
0,4	1,2
o	△E

WA1	II
0,4	0,8
o	△ED

Seite 8 von 32

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."
 Geobasisdaten: ©Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
 Datenaufbereitung: Gemeinde Geiselhöring

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 "Hainsbach B3 Ost"
 in der Gemeinde Geiselhöring



Planzeichnung

Vorentwurf vom 03.12.2024
 Entwurf vom 03.03.2026
 Satzungsfassung vom ---

M 1:1.000

Planverfasser:

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Günther-Str. 4
 D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31-10
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11
 Internet: www.altmann-ingenieure.de
 e-mail: info@altmann-ingenieure.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O

3.1 offene Bauweise



3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig



3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	WA1	II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
zulässige Bauweise	O	△ ED	zulässige Bauweise

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

+381.63

festgesetzter Höhenbezugspunkt der EFOK in m ü. NHN



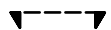
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg



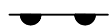
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



6.4b Einfahrtsbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



Regenrückhaltebecken



Trafostation

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 Öffentliche Grünfläche



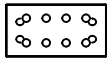
Verkehrsleitgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

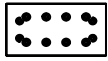


13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

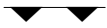


13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

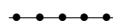
15. Sonstige Planzeichen



15.6 Zu schützende Fassaden gem. textlicher Festsetzungen unter Ziff. 4.6

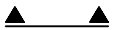


15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Ortsdurchfahrtsgrenze



wassersensibler Bereich



Stromleitung unterirdisch



Mischwasserkanal unterirdisch



Regenwasserkanal unterirdisch



Wasserleitung unterirdisch



Telekommkabel unterirdisch



Telekomleitung oberirdisch

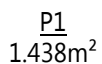
PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



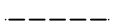
bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinien gemäß Befliegung in m ü. NHN



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Sichtdreieck mit Vermaßung



Bauverbotszone

4 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

~~Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.~~

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

WA 2 Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

~~Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.~~

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

0,4 Im gesamten Geltungsbereich wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

0,8 Im Geltungsbereich des WA 1 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

1,2 Im Geltungsbereich des WA 2 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II Im WA1 werden als Höchstmaß für Hauptgebäude max. zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

III Im WA2 werden als Höchstmaß für Hauptgebäude max. drei Vollgeschosse (III) festgesetzt.

~~Dabei ist das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Grundfläche des 3. Vollgeschosses darf max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen. Das Staffelgeschoss ist an der Nordseite durch zurück versetzten um mindestens 1,5m zu gestalten.~~

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

WH 6,50 m Im WA1 wird für Wohngebäude eine maximale traufseitige Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

WH 10,50 m Im WA2 wird für Wohngebäude eine maximale traufseitige Wandhöhe bzw. Attikahöhe beim zurückgesetzten Staffelgeschoss von 10,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der zulässigen EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

FH 9,00 m Im WA1 wird für Wohngebäude eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.

FH 13,50 m Im WA2 wird für Wohngebäude eine maximal zulässige Firsthöhe von 13,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der zulässigen EFOK und der Oberkante First bzw. Spitze Zeltdach bzw. Oberkante Attika.

4.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die zulässige Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFOK) der Hauptgebäude beträgt maximal 0,5 m über bzw. 1 m unter ~~den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (wird im weiteren Verfahren festgelegt) innerhalb der jeweiligen Bauparzellen dem festgesetzten Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche.~~

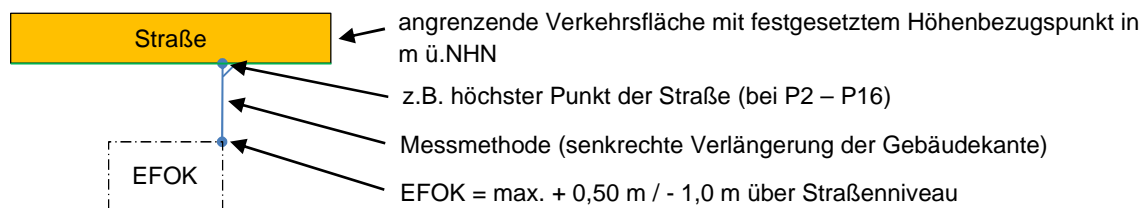
~~Bezugspunkt ist jeweils der zur Gebäudekante nächstgelegene Höhenbezugspunkt innerhalb der nachrichtlich dargestellten Bauparzellen.~~

~~In der nachrichtlich dargestellten Parzelle 1 gilt als Bezugspunkt der festgesetzte Höhenbezugspunkt in der privaten Zufahrt (P).~~

~~In den nachrichtlich dargestellten Parzellen 2 – 16 gilt als Bezugspunkt jeweils der höchste Punkt der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.~~

~~Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen von der angrenzenden Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK).~~

Skizze:



4.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

O Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

ED Im WA1 ist Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zugelassen.

E Im WA2 ist Einzelhausbebauung zugelassen.

4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4 WE Im WA1 sind je ~~Wohngebäude~~ Einzelhaus max. 4 Wohnungen zulässig.
- 2 WE Im WA1 sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.
- ~~35 8~~ WE Im WA2 sind je ~~Gebäude~~ Einzelhaus insgesamt max. ~~35 8~~ Wohnungen zulässig.

4.6 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt:

1. Schutzbedürftige Räume auf den Parzellen WA2 P2 und WA2 P3 benötigen an der jeweiligen Nordfassade einen baulichen Schallschutz zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.
2. Bauliche Schallschutzmaßnahmen können z.B. Laubengänge, vorgesetzte (Glas-) Fassaden, Prallscheibenkonstruktionen oder auch Hamburger HafenCity-Fenster sein, wobei je schutzbedürftiger Raum eine Fensteröffnung damit zu schützen ist.
3. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 auf den Parzellen WA1 P4 - WA1 P6, WA1 P16, WA2 P1 - WA2 P3 und WA2 P7 sind zum Schutz vor Außenlärm technische Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 zu treffen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Immissionsort	Fassade	Stockwerk	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R _{w,ges} in dB		
				für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
WA1 P16 WA1 P4 WA1 P5 WA1 P6 WA2 P1 WA2 P1 WA2 P2 WA2 P3 WA2 P7 WA2 P7	Ost Nord Nord Nord Nord Ost Ost West Nord Ost	EG+OG1 EG+OG1 EG+OG1 EG+OG1 EG OG2 EG EG-OG2 EG OG2	II	35	30	30
WA1 P15 WA1 P16 WA1 P16 WA2 P1 WA2 P2 WA2 P2 WA2 P3 WA2 P3 WA2 P7	Nord Nord West Nord Nord Ost Nord Ost Nord	EG+OG1 EG EG+OG1 OG1+2 EG-OG2 OG1+2 EG EG-OG2 OG1+2	III	40	35	30
WA1 P16 WA2 P3	Nord Nord	OG1 OG1+2	IV	45	40	35

4. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen auf den Parzellen WA1 P16, WA2 P2 und P3

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind auf diesen Parzellen entlang der gekennzeichneten Baugrenzen und Stockwerke nur an Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln von $L_{r, \text{tags}} \leq 59 \text{ dB(A)}$ / $L_{r, \text{nachts}} \leq 49 \text{ dB(A)}$ (\triangleq Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für WA Tag / Nacht) zulässig.

Abweichend hiervon sind zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 auf diesen Parzellen entlang gekennzeichnete Baugrenzen und Stockwerken an Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln $L_{r, \text{tags}} > 59 \text{ dB(A)}$ / $L_{r, \text{nachts}} > 49 \text{ dB(A)}$ (\triangleq Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für WA Tag / Nacht) nur zulässig, wenn die Beurteilungspegel $L_{r, \text{tags}} = 70 \text{ dB(A)}$ / $L_{r, \text{nachts}} = 60 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten,

und gleichzeitig

a) vor jeweils mindestens einem der Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums oder des Schlafraums eine Prallscheibe oder vorgehängte Fassade errichtet wird. Für Schlafräume ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p, \text{innen}} = 30 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschritten wird

oder

b) jeweils mindestens ein Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums oder des Schlafraums als besondere Fensterkonstruktion (z. B. Hamburger Hafen-City-Fenster) errichtet wird. Für Schlafräume ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p, \text{innen}} = 30 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschritten wird

oder

c) durch andere bauliche Maßnahmen (wie z.B. geeignete Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen, eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume oder Schlafräume sichergestellt ist, dass mindestens bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p, \text{innen}} = 30 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschritten wird

oder

d) eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage vorgesehen wird, durch die die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht vermindert wird.

4.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, verkehrsfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4.8 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungsstraße wird im weiteren Verfahren ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 20 cm zulässig.

Daneben sind folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeintrag festgesetzt:

- öffentlicher Geh- und Radweg (G+R),
- private Zufahrt (P),
- öffentlicher Fußgängerbereich.

4.9 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

WA1, WA2 P2, 3 und 7

Die Lage der Grundstückszufahrten ist ~~im Bebauungsplan~~ nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraßen möglich, jedoch nicht im Bereich der Straßenausstattung (z.B. Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Überflurhydranten).

WA2 P1 Die Lage der zulässigen Grundstückszufahrt von der Kreisstraße SR 2 ist im Bebauungsplan ~~wg. der Lage des Fahrbahnteiler~~ gemäß Planeintrag festgesetzt.

Zur internen öffentlichen Erschließungsstraße, dem öffentlichen Geh- und Radweg sowie dem öffentlichen Fußgängerbereich sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

4.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

4.11 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

In der Versorgungsfläche ist die Errichtung sowie der Betrieb von Anlagen für die Elektrizität (Trafostation) und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) zulässig.

4.12 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung.
Aufschüttungen und Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2m über/unter Oberkante des Geländes nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Aufschüttung/Abgrabung zulässig. Dabei entstehende Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:1,5 herzustellen. Entlang der Erschließungsstraßen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Höhenniveau der hergestellten Verkehrsfläche anzupassen. Auf den privaten Grundstücken sind die bestehenden Geländehöhen in einem Abstand von mind. 1 m zur Grenze des Geltungsbereichs beizubehalten.

	Im Bauantrag sind sowohl die Geländehöhen nach Herstellung der Erschließung als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü.NHN) darzustellen. Es ist ein Höhennachweis zu führen.
Stützmauern	Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 2,50 m über dem hergestellten Gelände zulässig. Entlang der Erschließungsstraße sind eventuelle Stützmauern mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Zuzüglich ist eine Absturzsicherung ab einer Absturzhöhe von 0,5 m gemäß der Regelung im Art. 36 Abs. 1 Nr. 1 BayBO anzubringen. Sie ist aus transparentem Material oder zu mindestens 50% offen zu erstellen. Dies führt ebenfalls dazu, dass die Absturzsicherung nicht zu einer zusätzlichen optischen Erhöhung führt.
Stellplätze	Für die Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV mit folgenden Abweichungen: Im WA1 (Nrn. 1.1 und 1.2 der Anlage zur GaStellV) sind bei Wohnungen >90m² mindestens 2 Stellplätze und bei Wohnungen <90m² mindestens ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im WA2 (Nr. 1.3 der Anlage zur GaStellV) ist bei Wohnungen unabhängig von der Wohnungsgröße mindestens 1 Stellplatz und hiervon 20% zusätzlich für Besucher auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,0 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden. Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme hergestellt sein. Zufahrten und Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugeführt werden kann.
Einfriedungen	Zulässig sind ausschließlich offene, sockellose Einfriedungen mit einem Abstand zwischen Oberboden und Zaununterkante von 15 cm. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m über dem hergestellten Gelände zulässig.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmege- winnung	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmege- winnung sind zu- lässig. Photovoltaik-Module und Solaranlagen auf Dachflächen sind in oder pa- rallel aufgelagert (dachneigungsgleich) auszuführen. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis maximal 30°, bezogen auf die Waagerechte, zulässig.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 1,00 m ² Fläche zulässig. Blink- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen auszuschließen.
Beleuchtung	Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kel- vin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Außen- bzw. Stellplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen auszu- schließen ist. Streulicht ist durch die Ausrichtung der Beleuchtung auf den Boden aus- zuschließen.

4.13 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.13.1 Bodenschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

4.13.2 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, in denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster oder Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.13.3 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen/ Mindestbegrünung

Gemäß Art. 7 Abs. 1 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen, zu bepflanzen oder zu begrünen.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen.

Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30% der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhaltebecken können hierauf angerechnet werden.

Auf den privaten Flächen ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt.

4.13.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: **Randeingrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Randeingrünung

Innerhalb der festgesetzten Flächen **in den nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 und 8 - 16** ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke, Breite 3,00 m, anzupflanzen, die alle 20 m mit einem Baum 1. Ordnung oder zwei Bäumen 2. Ordnung zu überstellen ist.

Der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt 1,00 m. Es sind mindestens drei verschiedene Straucharten zu verwenden.

Die Heckenanpflanzung ist naturnah zu entwickeln, ein regelmäßiger Formschnitt (Schnitthecke) ist nicht zulässig.

Der **in den nachrichtlich dargestellten Parzellen 8 - 16** bei den Erschließungsmaßnahmen errichtete Erdwall (Schutz vor wild abfließendem Hangwasser) mit einer Höhe von rd. 0,5 m ist dauerhaft in seiner ursprünglich hergestellten Form zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Ein- und Ausfahrten sowie Stellplätze sind unzulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Extensive Wiese

Innerhalb der festgesetzten Fläche nördlich des festgesetzten Geh- und Radweges ist die Entwicklung einer Wiesenflächen festgesetzt. Diese ist als extensive Wiese mit einer artenreichen Wiesenmischung anzusäen und maximal 2-mal im Jahr mit Entfernung des Mähgutes zu mähen.

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Ein- und Ausfahrten sowie Stellplätze sind nicht zulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.13.5 Gehölzauswahl

Für die Pflanzungen sind folgende standortheimische Laubgehölze zulässig:

Pflanzenliste 1: Bäume

Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 2x verpflanzt, mind. 10-12 cm Stammumfang, Straßenbaumprofil, falls erforderlich; Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

<i>Bezeichnung</i>		<i>Wuchsordnung</i>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	I.
Acer campestre	Feld-Ahorn	I.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	II.
Betula pendula	Sand-Birke	II.
Carpinus betulus	Hainbuche	II.
Fagus sylvatica	Rot-Buche	I.
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I.
Populus tremula	Zitter-Pappel	II.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	II.
Pyrus communis	Holzbirne	III.
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	III.
Tilia cordata	Winter-Linde	I.
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	I.
	Heimische Obstgehölze aller Art	III.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2: Sträucher

Mindestpflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Bezeichnung</i>	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Die Verwendung von Gehölzen mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung (z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten) sowie alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen (z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel), sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes sowie Bonsaiformen ist unzulässig.

4.13.6 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

4.13.7 Pflege und Nachhaltigkeit

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Ausgefallene oder entfernte Bäume oder Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode entsprechend der Pflanzliste zu erneuern.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

4.13.8 Ausgleichsflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Der notwendige ~~naturschutzrechtliche~~ ~~baurechtliche~~ Ausgleich ist sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

Die Ausgleichsflächen ~~n werden~~ ~~wird~~ allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen ~~n~~ mit beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen dienen ~~ent~~ dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

~~Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden. Die Umsetzung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den betroffenen Vorhabensträger selbst. Die Durchführung sowie der Standort der Ausgleichsfläche werden durch eine vertragliche Vereinbarung im „Städtebaulichen Vertrag“ vor Bekanntmachung der Satzung sichergestellt.~~

~~Die detaillierte Ausgestaltung und Festlegung der Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.~~

Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

A: Folgende interne Maßnahmen (im Geltungsbereich des Bebauungsplans) werden durchgeführt:

Maßnahmennummer: A1	Maßnahme: Förderung und Entwicklung eines naturnahen, strukturreichen Feldgehölzes mit Totholzanteil
Maßnahmentyp: Naturschutzfachliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahme	
Lage der Fläche: interne Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Hainsbach Ost“ Gemeinde: Stadt Geiselhöring ————— Gemarkung: Hainsbach ————— Flurstück Nr.: 163 (TF) benötigte Fläche: 618 m ²	
Ziele der Maßnahmen: nachhaltige Aufwertung des vorhandenen Feldgehölzes, Förderung der landschaftlichen Vielfalt, Strukturanreicherung sowie Neuschaffung von Lebensräumen	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, Ausgleich für Flächenverlust durch Versiegelung / Überbauung	
Entwicklungsziel: Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – alte Ausprägung B213. Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen. Weiterentwicklung eines ökologisch und ästhetisch wirksamen Landschaftselements aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubbäumen und sträuchern (Feldgehölz mit Totholzanteil); Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut.	
Beschreibung der Maßnahmen: Erhalt (Pflege) und Pflanzung naturreich heimischer Baum- und Straucharten gebietseigener Herkunft, Pflanzenauswahl gem. Gehölzlisten: <ul style="list-style-type: none"> • Kernzone aus Bäumen 1. Ordnung mit Pflanzverband von mind. 2 x 2 m – max. 4 x 4 m (nur bei echten Heistern oder Hochstämmen) • Mantelzone aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern gestuft mit Pflanzverband von 1,25 m – 1,50 m • Ausbildung von 1-2 m tiefen, unregelmäßigen Strauch- und Krautsäumen durch Verwendung von Sträuchern und standortgerechtem Extensivsaatgut gebietseigener Herkunft Schutzmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Wühlmausschutz • für Bäume zwei Anbindepfähle • für Heister Schrägpfahl oder Anbindepfahl 	

<p>Einbringen von liegendem Totholz (Wurzelstöcken) sowie Schaffung von Gesteinsaufschüttungen (Lesesteinriegel und -haufen) zur Strukturanreicherung und als Tages- sowie Winterverstecke für Amphibien. In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der Verkehrssicherungspflicht entlang des angrenzenden Geh- und Radweg.</p>
<p>Zeitlicher Ablauf: Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss</p>
<p>Ausführung Herstellung: Garten-, Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten 3 Jahre, inkl. Wässerung (2) Grünlandpflege im Saumbereich durch zweischürige Mahd (Mähgut entfernen) (3) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 10% Ausfall der Gehölzpflanzungen (4) Förderung der Naturverjüngung (5) Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Wenn eine Dominanz standorttypischer Baumarten erreicht ist (spätestens nach 30 Jahren), sollen keine Pflegeeingriffe mehr stattfinden. (6) Schnittmaßnahmen zur Freihaltung gesetzlicher Grenzabstände (Unterhaltspflege) u. Verkehrssicherung
<p>Ausführung Pflege: Garten-, Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer</p>
<p>Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Dienstbarkeit per Grundbucheintrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, die Ausgleichsflächen sind vor dem Satzungsbeschluss dinglich durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern</p>

<p>Maßnahmennummer: A2</p>	<p>Maßnahme: Entwicklung eines Streuobstbestandes</p>
<p>Maßnahmentyp: Naturschutzfachliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahme</p>	
<p>Lage der Fläche: interne Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Hainsbach-Ost“ Gemeinde: Stadt Geiselhöring — Gemarkung: Hainsbach — Flurstück Nr.: 163 (TF) benötigte Fläche: 456 m²</p>	
<p>Ziele der Maßnahmen: Aufwertung bestehender landwirtschaftlicher Nutzflächen und des Landschaftsbildes, Förderung der landschaftlichen Vielfalt, Strukturanreicherung sowie Neuschaffung von Lebensräumen</p>	
<p>Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, Ausgleich für Flächenverlust durch Versiegelung / Überbauung</p>	
<p>Entwicklungsziel: Streuobstbestbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland mit standortgerechten Arten junge bis alte Ausprägung B441. Schaffung eines ökologisch und ästhetisch wirksamen Landschaftselements aus standortgerechten Obstbäumen incl. Unterwuchs.</p>	
<p>Beschreibung der Maßnahmen: Anpflanzung einer Streuobstwiese, Pflanzenauswahl aus streuobsttypischen Arten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzabstand rd. 8 – 10m, Hochstämme • Unterwuchs als extensives Grünland mit standortgerechtem Extensivsaatgut gebietseigener Herkunft, 1-2 schürige Mahd mit Entfernung des Mähgutes <p>Schutzmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wühlmausschutz • für Bäume zwei Anbindepfähle <p>In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.</p>	

<p>Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der Verkehrssicherungspflicht entlang des angrenzenden Geh- und Radweg.</p>
<p>Zeitlicher Ablauf: Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss</p>
<p>Ausführung Herstellung: Garten-, Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p>Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten 3 Jahre, inkl. Wässerung (2) Grünlandpflege durch ein- bis zweischürige Mahd (Mähgut entfernen) (3) eventuelles Nachpflanzen bei Ausfall von Obstbaumpflanzungen (4) Schnittmaßnahmen zur Freihaltung gesetzlicher Grenzabstände (Unterhaltungspflege) u. Verkehrssicherung</p>
<p>Ausführung Pflege: Garten-, Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer</p>
<p>Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Dienstbarkeit per Grundbucheintrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, die Ausgleichsflächen sind vor dem Satzungsbeschluss dinglich durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern</p>

<p>Maßnahmennummer: A3 A1</p>	<p>Maßnahme: Entwicklung von Gebüsch und Hecken mit Einzelbäumen innerhalb der Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten</p>
<p>Maßnahmentyp: Naturschutzfachliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahme</p>	
<p>Lage der Fläche: interne Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Hainsbach- B3 Ost“ Gemeinde: Stadt Geiselhöring Gemarkung: Hainsbach Flurstück Nr.: 163 (TF) benötigte Fläche: 1.029 m² 933,89 m²</p>	
<p>Ziele der Maßnahmen: Aufwertung bestehender intensiver landwirtschaftlicher Nutzflächen und des Landschaftsbildes; Förderung der landschaftlichen Vielfalt und Strukturanreicherung sowie Neuschaffung von Lebensraum, nachhaltige Aufwertung des vorhandenen Feldgehölzes, Förderung der landschaftlichen Vielfalt, Strukturanreicherung sowie Neuschaffung von Lebensräumen</p>	
<p>Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, Ausgleich für Flächenverlust durch Versiegelung / Überbauung</p>	
<p>Entwicklungsziel: Gebüsch und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten. Mesophile Gebüsch / Hecken B112. Schaffung eines ökologisch und ästhetisch wirksamen Landschaftselements aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen.</p>	
<p>Beschreibung der Maßnahmen: Pflanzung naturraumheimischer Baum-, Heister- und Straucharten gebietseigener Herkunft, Pflanzenauswahl gem. Gehölzlisten der festgesetzten Pflanzlisten (s. Kap. 4.13.5).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bäume 1. Ordnung mit einem Abstand von 10 – 15m, welche die Hecke überstellen • Mindestens dreireihige Heckenpflanzung <p>Schutzmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wühlmausschutz • für Bäume zwei Anbindepfähle • für Heister Schrägpfahl oder Anbindepfahl <p>In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.</p>	

<p>Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der Verkehrssicherungspflicht entlang der angrenzenden Verkehrsanlagen (bei Bepflanzungen außerhalb der Ortstafel ist ein Abstand von 7,50 m zur Kreisstraße einzuhalten).</p>
<p>Zeitlicher Ablauf: Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss</p>
<p>Ausführung Herstellung: Garten- , Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p>Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten 3 Jahre, inkl. Wässerung (2) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 10 % Ausfall der Gehölzpflanzungen (3) Förderung der Naturverjüngung (4) Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Wenn eine Dominanz standorttypischer Baumarten erreicht ist (spätestens nach 30 Jahren), sollen keine Pflegeeingriffe mehr stattfinden. (5) Schnittmaßnahmen zur Freihaltung gesetzlicher Grenzabstände (Unterhaltspflege) u. Verkehrs-sicherung</p>
<p>Ausführung Pflege: Garten- oder Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer</p>
<p>Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Dienstbarkeit per Grundbucheintrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Ab-nahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, die Aus-gleichsflächen sind vor dem Satzungsbeschluss dinglich durch einen städtebaulichen Vertrag zu si-chern</p>

~~B: Folgende externe Maßnahmen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) werden durchgeführt:~~

~~Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.~~

4.13.9 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

<p>Maßnahmenummer: B1</p>	<p>Maßnahme: Durchführung der Baufeldfreimachung bzw. Erschließung außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern</p>
<p>Maßnahmentyp: artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme</p>	
<p>Lage der Fläche: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für den Bebauungsplan „Hainsbach B3 Ost“ Gemeinde: Stadt Geiselhöring Gemarkung: Hainsbach Flurstücke Nr.: 163, 39 (TF), 39/4 (TF) und 173 (TF) Fläche gesamt: 17.464,91 m²</p>	
<p>Ziele der Maßnahmen: Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch Beeinträchtigung besetzter Nester von Bodenbrütern</p>	
<p>Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	
<p>Beschreibung der Maßnahmen: ▪ Durch den Beginn der Baufeldfreimachung und Erschließung im Zeitraum von 15.08. bis 29.02. (außerhalb der Brutzeit) wird die eventuelle Brutansiedlung von offenen Ackerfreiflächen bewohnenden Brutvogelarten (insbesondere der Feldlerche, Kiebitz) vermieden.</p>	

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ist dies nicht möglich, sind Vergrämnungsmaßnahmen zu ergreifen bzw. ist das Gelände vor Aufnahme der Baufeldfreimachung insbesondere hinsichtlich von Vogelbruten durch einen fachkundigen Biologen bzw. eine Biologin zu begutachten. ▪ Geeignete Vergrämnungsmaßnahmen sind z.B. das flächige Anbringen von Flatterbändern. ▪ Kann ausgeschlossen werden, dass Vogelbruten nach dem 28./29.02 bereits stattfinden, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Beginn der Baufeldfreimachung. ▪ Dies kann bei den aktuellen Bedingungen - je nach Witterung und vorkommenden Arten – bis zum 20. März möglich sein.
Zeitlicher Ablauf: während der gesamten Baufeldfreimachung
Ausführung: Grundeigentümer
Träger der Umsetzung: Grundeigentümer
<p>Rechtliche Sicherung der Maßnahme: zeitliche Hinweise an den Grundeigentümer, bei Bedarf Anfertigung eines Protokolls bzw. eines Kurzgutachtens mit den Ergebnissen der Begutachtung und Weitergabe an UNB SR-BO</p>

Maßnahmenummer: B2	Maßnahme: Erhaltung, Förderung und Entwicklung eines naturnahen, strukturreichen Feldgehölzes mit Totholzanteil
Maßnahmentyp: artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	
<p>Lage der Fläche: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für den Bebauungsplan „Hainsbach B3 Ost“ Gemeinde: Stadt Geiselhöring Gemarkung: Hainsbach Flurstück Nr.: 163 (TF) Fläche gesamt: 946 m²</p>	
Ziele der Maßnahmen: nachhaltige Aufwertung des vorhandenen Feldgehölzes, Förderung der landschaftlichen Vielfalt, Strukturanreicherung sowie Neuschaffung von Lebensräumen	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
<p>Entwicklungsziel: Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten- alte Ausprägung B213. Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen. Weiterentwicklung von ökologisch und ästhetisch wirksamen Landschaftselementen aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubbäumen und- sträuchern (Feldgehölz mit Totholzanteil); Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut.</p>	
<p>Beschreibung der Maßnahmen: Erhalt (Pflege) und Pflanzung naturraumheimischer Baum- und Straucharten gebietseigener Herkunft, Pflanzenauswahl gem. Gehölzlisten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kernzone aus Bäumen 1. Ordnung mit Pflanzverband von mind. 2 x 2 m - max. 4 x 4 m (nur bei echten Heistern oder Hochstämmen) • Mantelzone aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern gestuft mit Pflanzverband von 1,25 m – 1,50 m • Ausbildung von 1-2 m tiefen, unregelmäßigen Strauch- und Krautsäumen durch Verwendung von Sträuchern und standortgerechtem Extensivsaatgut gebietseigener Herkunft <p>Schutzmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wühlmausschutz • für Bäume zwei Anbindepfähle • für Heister Schrägpfahl oder Anbindepfahl <p>Einbringen von liegendem Totholz (Wurzelstöcken) sowie Schaffung von Gesteinsaufschüttungen (Le-sesteinriegel und - haufen) zur Strukturanreicherung und als Tages- sowie Winterverstecke für Amphibien. In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.</p>	

<p>Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der Verkehrssicherungspflicht entlang des angrenzenden Geh- und Radweges.</p>
<p>Zeitlicher Ablauf: Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss</p>
<p>Ausführung Herstellung: Garten- oder Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p>Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten 3 Jahre, inkl. Wässerung (2) Grünlandpflege im Saumbereich durch zweischürige Mahd (Mähgut entfernen) (3) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 10 % Ausfall der Gehölzpflanzungen (4) Förderung der Naturverjüngung (5) Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Wenn eine Dominanz standorttypischer Baumarten erreicht ist (spätestens nach 30 Jahren), sollen keine Pflegeeingriffe mehr stattfinden. (6) Schnittmaßnahmen zur Freihaltung gesetzlicher Grenzabstände (Unterhaltungspflege) u. Verkehrssicherung</p>
<p>Ausführung Pflege: Garten- oder Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer</p>
<p>Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle)</p>

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	<p>Die Bauparzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.</p> <p>Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing.</p>
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> <p>Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.</p>
Bauantrag	<p>Im Bauantrag sind sowohl die Geländehöhen nach Herstellung der Erschließung als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü.NHN) darzustellen. Es ist ein Höhennachweis zu führen.</p>
Begrünung / Bepflanzung	<p>Es wird empfohlen, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen freiwachsende Hecken (keine Schnitthecken) anzulegen.</p> <p>Es wird empfohlen, Fassaden zu begrünen, offene Vorgärten anzulegen und naturbelassene Holzzäune in senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichlzäune) zu verwenden.</p> <p>Für die Berankung und Stützmauern bzw. Zäunen werden, je nach Himmelsrichtung, fünfblättriger, nicht selbstklimmender Parthenocissus quinquefolia am Rankgerüst, Kletterrosen, Waldreben (Clematis), Geißblatt (Lonicera-Sorten), etc. empfohlen.</p> <p>Nicht empfehlenswert sind Selbstklimmer wie bspw. Efeu, Schling- und Rankpflanzen, da sie u.U. durch aggressiven Wuchs und Saugwurzeln konstruktive Probleme an Gebäuden, v.a. an Fugen verursachen. Auch von (Schling-) Knöterich (Fallopia baldschuanica) und Blauregen (Wisteria) wird wg. zu üppigen, unkontrollierbaren Wuchses abgeraten.</p> <p>Aus der Geländegestaltung resultierende Böschungen sollten mit gebietsheimischen Laubgehölzen (gemäß Pflanzliste 1 u. 2) bepflanzt werden.</p> <p>Bei den geplanten Eingrünungen wird auf die ordnungsgemäße Pflege der Hecken hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zuschneiden von überhängenden Ästen entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p> <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Pflanzabständen gem. Art. 47 ff. des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird verwiesen.</p>
Beleuchtung / Lichtverschmutzung	<p>Zur Vermeidung von Lichtemissionen, sind möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen sowie die Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellplätze oder Bebauung vorzusehen. Auf nicht notwendige Beleuchtung sollte verzichtet und streuendes Licht vermieden werden. Zum Schutz der heimischen Insektenwelt und Fledermäuse sollten Werbeanlagen ausschließlich mit insektenunschädlichen Lampen ausgestattet werden.</p> <p>Eine Blendwirkung von Beleuchtungen und Werbeanlagen auf die angrenzenden Verkehrsflächen sollte ausgeschlossen werden.</p> <p>Auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) sowie die Problematik der Lichtverschmutzung wird hingewiesen.</p>

Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.</p> <p>Dabei sind gem. DVGW-Information WASSER Nr. 99 Nov. 2018 Ziff. 3 Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p> <p>Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Stadt Geiselhöring und dem Wasserzweckverband Mallersdorf.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Die Gebäude sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern freie Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Bodenschutz	<p>Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht werden soll, sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 6 ff. BBodSchV), einzuhalten.</p> <p>Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 (Stand: Oktober 2023) gegeben sein.</p> <p>Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen ist zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl >60 oder auf sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben.</p>
Denkmalschutz	<p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Straubing-Bogen bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.</p>
Erschließung	<p>Bezüglich der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage wird auf die Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Geiselhöring (EBS) hingewiesen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche eine Kollision von Vögeln weitgehend vermeiden.</p>

	<p>Es wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen. Durch Glasfassaden, auf denen sich die vorhandene Vegetation spiegelt, ist eine Erhöhung des Vogel-schlags als „worst case“ anzunehmen. Wenn durch das verwendete Glas bzw. Glasfassade das Tötungsrisiko für Vögel besonders geschützter Arten signifi-kant erhöht wird, wird das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1. Nr. BNatSchG ausge-löst und es entsteht Handlungsbedarf.</p>
Geländegestaltung	<p>Auf die Regelungen der Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG und Art. 57 Abs. 1 Nrn. 7 und 9 BayBO wird hingewiesen.</p> <p>Bei der Verwendung von Fremdmaterial im Rahmen von Aufschüttungen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 Bundesboden-schutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.</p> <p>Stützwände sind möglichst als Trockensteinmauern auszuführen oder zu be-pflanzen.</p>
Grundwasser-schutz	<p>Sofern im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser angetroffen wird, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwas-sers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers).</p>
Hang- und Schich-tenwasser	<p>Grundsätzlich ist innerhalb der Änderungsflächen mit Schicht- bzw. Hangwas-ser zu rechnen.</p> <p>Bei der Erschließung wird im Bereich der 3,0m breiten privaten Ortsrandein-grünung ein `Wall` mit mindestens 0,5m Erhöhung gegenüber dem Gelände hergestellt. Dieser ist dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen.</p> <p>Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Ent-wurfsverfassers. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in was-serundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhan-denen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke / Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p><u>Verkehrslärm</u> Im Norden grenzt die Kreisstraße SR2 an. Im Geltungsbereich können die Orientierungswerte der DIN 18005 an der nörd-lichen Geltungsbereichsgrenze und in den 2. Obergeschoßen die Immissions-grenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p><u>Gewerbelärm</u> Aufgrund des Gewerbelärms des nördlich gelegenen Gewerbebetriebes wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag an den Nordfassaden der Par-zellen 2 und 3 überschritten.</p>

	<p>Es werden aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden bei Bedarf die evtl. erforderlichen Festsetzungen zu aktiven und passiver Schallschutzmaßnahmen formuliert.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>In ca. 200 m nördlicher Richtung befindet sich ein landwirtschaftliches Lagerhaus, welches saisonbedingt zu zusätzlichen Belastungen wie Staub, Lärm und Geruch durch erhöhten landwirtschaftlichen Verkehr innerorts führen kann, die zu dulden sind.</p> <p>In ca. 430 m südöstlicher Richtung befindet sich ein bereits ausgesiedelter Schweinemastbetrieb.</p> <p>Die südlich und östlich des Erweiterungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet.</p> <p>Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, • Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie • Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe. <p>Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen und Anlagen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Emissionen sind insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig macht, zu dulden.</p> <p><u>Militäranlagen</u></p> <p>Etwa 3 km östlich der Planungsfläche befindet sich der Standortübungsplatz „Feldkirchen-Metting“ mit Schießanlage.</p> <p>Infolge des militärischen Betriebs des Übungsplatzes und der dazugehörigen Schießplätze können Immissionen (Lärm, Erschütterungen) entstehen, diese sind zu dulden.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das nördliche, im Zuge der Erschließung herzustellende Regenrückhaltebecken geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorfluter (Gewässer III. Ordnung).</p> <p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls in den Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in die nördliche Regenrückhalteanlage einzuleiten.</p> <p>Im Zuge der Erschließung werden im-WA-1 je Parzelle Retentionszisternen als Hausanschlussschacht mit 5m³ Rückhaltevolumen und 3m³ Nutzvolumen hergestellt. Diese sind fachgerecht nach Herstellerangaben zu betreiben und zu unterhalten.</p> <p>Zusätzlich dazu kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138, A 102 und</p>

	<p>das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Wasserzweckverbandes Mallersdorf zu beachten.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat die tatsächliche Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.</p> <p>Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Regenerative Energien	Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) wird ausdrücklich empfohlen.
Schmutzwasser(entsorgung)	Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt angeschlossen. In der Straße „Hainsbach Ost“ besteht ein Trennsystem, welche das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleiten können. Hieran wird angeknüpft und das Planungsgebiet ebenfalls im Trennsystem erschlossen.
Sichtdreiecke	Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
	<p>Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen, jeglicher (verfahrsfreier) Bebauung von Bepflanzung über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.</p> <p>Bäume dürfen in diesem Bereich nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p>
Stellplatznachweis	<p>Es wird auf die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Stadt Geiselhöring in der jeweils aktuell gültigen Fassung verwiesen.</p> <p>Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.</p>
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH</p>

schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Stadt) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Versorgungsdienstleister (Bayernwerk Netz GmbH) ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durch den Versorgungsträger (Telekom Deutschland GmbH) durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers eingeräumt wird;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht.

	<p>Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p> <p>Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p>
Wassersensibler Bereich	<p>Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einem wassersensiblen Bereich.</p> <p>Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Wassersensible Bereiche können erste Hinweise auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein. Eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebietes ist hierdurch allein nicht ableitbar.</p> <p>Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, - zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder - zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. <p>D. h., die Ursachen können vielfältig sein.</p>
Wild abfließendes Wasser	<p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Planungsgebiet ist teilweise deutlich von Süden und Norden geneigt. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen.</p> <p>Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).</p> <p>Im Bereich der festgesetzten privaten Ortsrandeingrünung im Süden und Osten des Plangebietes wird im Rahmen der Erschließung ein rd. 0,5m hoher Erdwall hergestellt, um das Eindringen von wild abfließendem Hangwasser in die Parzellen zu vermeiden. Der hergestellte Wall ist dauerhaft zu erhalten.</p>
Wasserversorgung	<p>Das Planungsgebiet kann an den Wasserzweckverband Mallersdorf in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.</p>
Zugänglichkeit zu Normblättern	<p>Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.</p>