



I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. BAUWEISE: BAULINIEN: BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

2. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

3. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 und Abs. 6 BauGB

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche, Breite 4,50 m

Fußwegverbindungen, Breite 2,0 m

Öffentliche Verkehrsfläche (Schotterfläche), Breite 1,30 m

Öffentliche Grünfläche

Straßenbegleitgrün, Breite 0,50 m

Fußwegbegleitgrün, Breite 1,0 m

Flächen für die Landwirtschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen,

die von der Bepflanzung freizuhalten sind

Bäume/Sträucher zu erhalten

Baum nach folgender Pflanzenliste zu pflanzen;

Zulässig sind Einzelbäume und Doppelhäuser.

KK = Kleinkronig

GK = Großkronig

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB (Innenkante)

Elektrizität; hier: Transformatorstation

Spielanlagen

II. PLANISCHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

2

3

200

3

200

200

200

200

Bestehende Bebauung

Vorgeschlagene Straßenführung außerhalb

des Geltungsbereiches

Anbauverbotszone für alle baulichen Anlagen bspw. Hochbauten,

Auffüllungen, Abgrabungen, Parkplätze oder Regenrückhalte-

becken, 15 m zum Fahrandrand der Kreisstraße REG 19

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB; Art 23 BayStWG)

Sichtdreieck mit Schenkellänge;

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche gilt vorrangig

Art. 26 BayStWG.

Firsttrichtung vorgeschlagen

Gebäude vorgeschlagen

Vorgeschlagener Garagenstandort mit

Angebe der Zufahrt

Höhenlinien

510,0

II. PLANISCHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Vorgeschlagene Parzellengrenze

Vorgeschlagene Teilflächen

Parzellennummer

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe

und Tankstellen sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO

Max. zulässige Geschossflächenzahl §20 BauNVO

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse §20 BauNVO

II + U

Grundsätzlich sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Wenn sich aufgrund der Hangsituation im Untergeschoss

ein Vollgeschoss ergibt, so ist dieses zusätzlich zulässig,

wenn die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes

(z. B. max. Wandhöhe) eingehalten werden.

Max. zulässige Grundfläche der Gebäude

Wandhöhe von Gebäuden:

7,00 m ab geplantem Gelände bis zum

Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

3. BAUWEISE

Dachform:

Dachneigung:

Dachdeckung:

Satteldach, Flachdach, Pultdach, Zelldach, Walmdach

2° - 25°, Dachgauben sind nicht zulässig

Dachziegel und Pfannen in

gedeckten Farbblöcken,

Metalldeckung, nicht reflektierend

Flachdächer mit Bekiesung bzw. Dachbegrünung

5. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zum Bestands Gelände zulässig.

Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 1,0 m keine

Geländeveränderungen zulässig, ausgenommen im Zufahrtsbereich von Grenzgaragen.

6. STÜTZMAUERN

Als Trockenmauer aus Naturstein zulässig. Höhe max. 1,25 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände.

Betonmauern und Pfanzirne sind nicht zulässig.

7. PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen

und private Zufahrten sind nur durchlässige Beläge wie wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit

Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze

dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgegrünt werden.

8. PRIVATE FREIFLÄCHEN

Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw.

Wiesenflächen anzulegen.

9. GRENZANBAU

Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzsanbau Profil - und Höhengleich auszuführen.

Einsellige Grenzgaragen (lt. BayBo Art. 6 u. 7) dürfen 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.

10. BAULÄNGE

Die maximale Länge von 16,00 m gilt für Einzel- und Doppelhäuser. Angebaute Garagen und

Nebengebäude werden dabei nicht berücksichtigt.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die grundsätzlichen

Berechnungsvorschriften nach Art. 6 Absatz 5, Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung.

12. ANZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

13. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Lattenzäune aus Holz oder einfache Metallzäune mit senkrechten Stäben.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG, MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE

A. Bäume pflanzen

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind lt. Planzeichen großkronige und

kleinkronige Bäume und heimische Sträucher zu pflanzen. Diese Durchgrünung

wird als Fläche sowie als Einzeldarstellung von Bäumen dargestellt.

Je angefangene 600 qm der Größe eines Baugrundstücks sind ein großkroniger

Einzelbaum und zwei kleinkronige Einzelbäume, je nach nachfolgenden Pflanzen-

liste, zu pflanzen.

B. Hecken pflanzen

Als Eingrünungen sind auf einem Grünstreifen von 5,0 m Breite abschnitts-

weise Heckenstrukturen anzulegen. Mind. 2/3 der Länge ist mit einer 3-reihigen

Hecke aus heimischen Gehölzen (Heisteranteil 15%) zu bepflanzen.

2. PFLANZENLISTE

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

2.1 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

Acer platanoides

Betula pendula

Prunus avium

Quercus robur

Tilia cordata

Spitz-Ahorn

Hänge-Birke

Vogel-Kirsche

Stiel-Eiche

Winter-Linde

2.2 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Obstbäume, Hochstämmen in ortsüblichen Sorten, Laubbäume 2. Ordnung: Qualität: H, 3xv, m.B., STU 14-16

Feld-Ahorn

Hainbuche

Eberesche

Acer campestre

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

2.3 Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern

Reihenabstand 1,0 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Pflanzung der Sträucher in Gruppen

Heister einzeln eingestreut; Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 15% Flächenanteil

Feld-Ahorn

Hainbuche

Eberesche

Acer campestre

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

Sträucher: Mindestpflanzgröße verpflanzt 60-100 cm, mind. 3 Triebe ca. 85% Flächenanteil

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Kornellkirsche

Hornstrauch

Pfeifenstrauch

Flieder

Strauchrosen

Schneeball

Buche

Weigelia

Eine Bepflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden

Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Thuja, Zypressen und Edeltannen sind nicht zulässig.

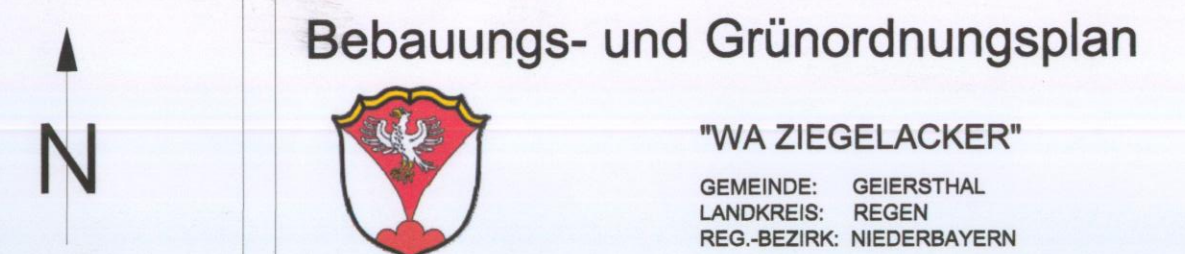
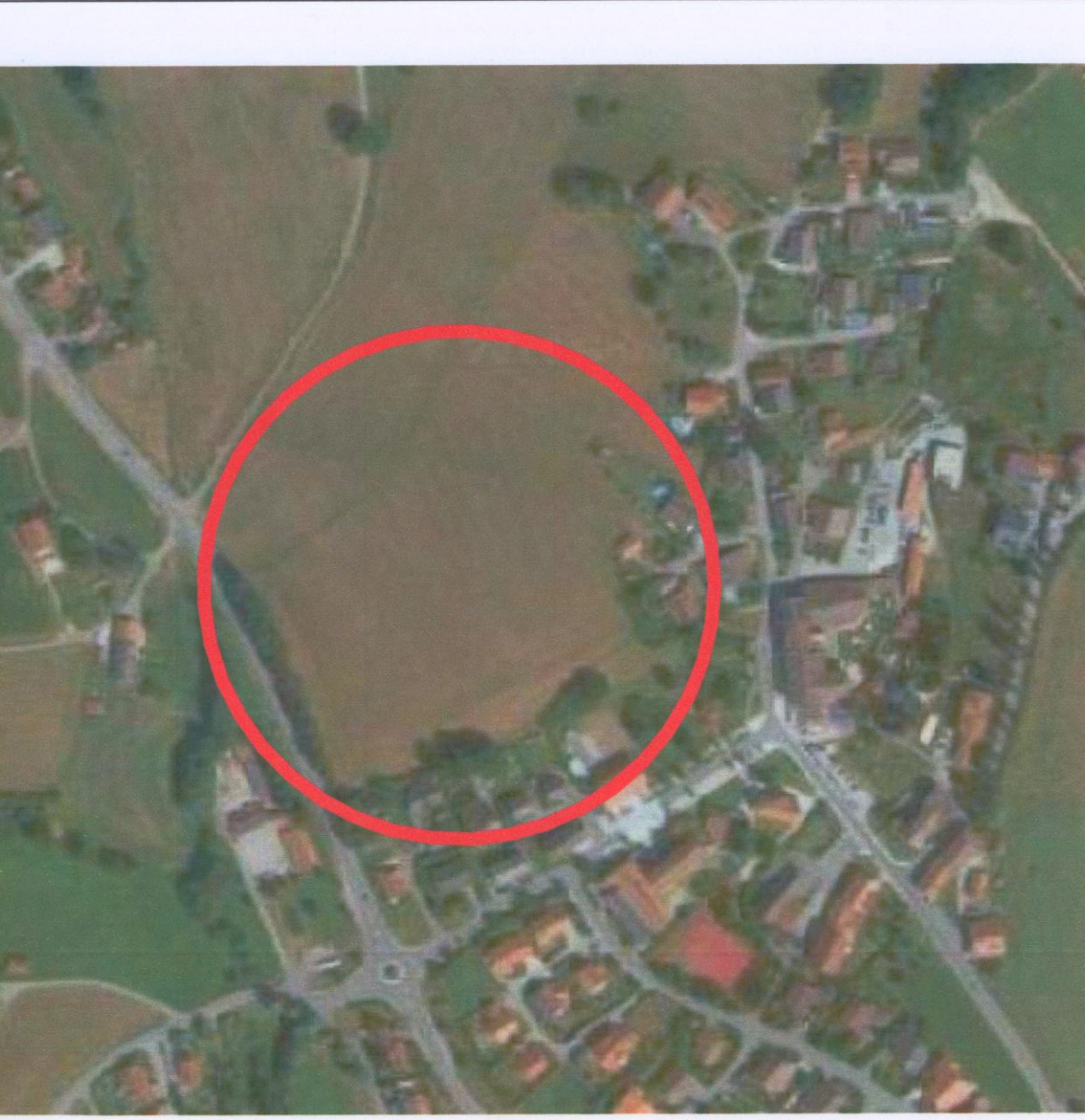
3. HINWEISE

Freiflächengestaltungsplan:

Die Details zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines

Freiflächengestaltungsplanes zu den jeweiligen Bauanträgen zu konkretisieren.

V. ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSTAB



MASSTAB

1 : 1000

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten der Ver-

messungsämter im Maßstab

M 1:1000. Stand Ver-

messung von 2017. Nach Angabe

des Vermessungsamtes nicht

zur genauen Maßnahme

geeignet.

Höhenrichtlinien nach-

richtig übernommen von

IB Schanderl.

Untergrund:

Aussagen und Rück-

verhältnisse auf die Unter-

grundverhältnisse und die Boden-

beschaffenheit können

weder aus den amtlichen Karten

noch aus Zeichnung und

Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtliche Über-

nahmen Planungen und Ge-

gebenheiten kann keine Gewähr

übernommen werden.

28.08.2018

Ingenieurkantor BLWS

Gesellschaft für Bauwesen

mbH & Co. KG

Ladestraße 8, 94249 Bodenmais

Tel.: 09224/943495-0

Fax: 09224/943495-99

E-Mail: info@ingkontor.de

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"WA ZIEGELACKER"

GEMEINDE: GEIERSTHAL

LANDKREIS: REGEN

REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat Geiersthal hat in der Sitzung vom 09.01.2018 gemäß

§ 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2018

wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

in der Zeit vom 20.02.2018 bis 13.03.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2018 wurde

mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2018 bis

11.07.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Geiersthal hat mit Beschluss des Gemeinderats

vom 28.08.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der

Fassung vom 28.08.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Geiersthal, den 27. NOV. 2018

1. Bürgermeister Seidl

5. Ausgefertigt

Gemeinde Geiersthal, den 28. NOV. 2018

1. Bürgermeister Seidl

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30. NOV. 2018

gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der

Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen

Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten

und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs-

plan 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 wird hingewiesen.

Gemeinde Geiersthal, den 30. NOV. 2018

1. Bürgermeister Seidl