



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

<b>1. BAUWEISE: BAULINIEN; BAUGRENZEN</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	Baugrenze
<b>2. VERKEHRSLÄCHEN</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Verkehrsfläche, Breite 4,50 m Fußwegverbindungen, Breite 2,0 m Öffentliche Verkehrsfläche (Schotterfläche), Breite 1,30 m
<b>3. GRÜNFLÄCHEN</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 und Abs. 6 BauGB	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 Bebauung freizuhalten sind Bäume/Sträucher zu erhalten Baum nach folgender Pflanzenliste zu pflanzen; vorgeschlagener Standort KK = Kleinkrönig GK = Großkrönig
<b>4. SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB (Innenkante) Elektrizität; hier: Transformatorstation Spielanlagen

II. PLANLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

	Bestehende Bebauung
	Vorgeschlagene Straßenführung außerhalb des Geltungsbereiches
	Anbauverbotszone für alle bauliche Anlagen bspw. Hochbauten, Auffüllungen, Abgrabungen, Parkplätze oder Regenrückhaltebecken, 15 m zum Fahrbandrand der Kreisstraße REG 19 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB; Art 23 BayStrWG)
	Sichtdreieck mit Schenkellänge; Innerhalb der gekennzeichneten Fläche gilt vorrangig Art. 26 BayStrWG.
	Feinstreckung vorgeschlagen
	Gebäude vorgeschlagen
	Vorgeschlagener Garagenstandort mit Angabe der Zufahrt
	Höhenlinien

II. PLANLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

	Vorgeschlagene Parzellengrenze
	Vorgeschlagene Teilflächen
	Parzellennummer
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

<b>1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
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.	
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO	GRZ 0,4
Max. zulässige Geschossflächenzahl §20 BauNVO	GFZ 0,6
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	160,00 m²
Wandhöhe von Gebäuden:	7,00 m ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
<b>3. BAUWEISE</b>	
Dachform:	Satteldach, Flachdach, Pultdach, Zeltdach, Walmdach
Dachneigung:	2° - 25°, Dachgauben sind nicht zulässig
Dachdeckung:	Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbblößen, Metalldeckung, nicht reflektierend Flachdächer mit Bekiesung bzw. Dachbegrünung
<b>4. BAULICHE GESTALTUNG</b>	
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zum Bestandsgelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 1,0 m keine Geländeänderungen zulässig, ausgenommen im Zufahrtbereich von Grenzgaragen.	
<b>5. GELÄNDE</b>	
Als Trockenmauer aus Naturstein zulässig, Höhe max. 1,25 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände. Betonmauern und Pflanzringe nicht zulässig.	
<b>6. STÜTZMAUERN</b>	
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 abgezäunt werden.	
<b>7. PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN</b>	
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 abgezäunt werden.	
<b>8. PRIVATE FREIFLÄCHEN</b>	
Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen.	
<b>9. GRENZANBAU</b>	
Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzsanbau Profil- und Höhengleich auszuführen. Einseitige Grenzgaragen (lt. BayBo Art. 6 u. 7) dürfen 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.	
<b>10. BAULÄNGE</b>	
Die maximale Länge von 16,00 m gilt für Einzel- und Doppelhäuser. Angebaute Garagen und Nebengebäude werden dabei nicht berücksichtigt.	

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

<b>1. BEPFLANZUNG, MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE</b>	
A. Bäume pflanzen	
Zur Durchgrünung des Plangebietes sind II. Planzeichen großkrönige und kleinkrönige 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 großkröniger Einzelbaum und zwei kleinkrönige Einzelbäume, je nach nachfolgenden Pflanzenliste, zu pflanzen.	
B. Hecken pflanzen	
Als Eingrünungen sind auf einem Grünstreifen von 5,0 m Breite abschnittsweise Hecken anzulegen. Mind. 2/3 der Länge ist mit einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen (Heisteranteil 15%) zu bepflanzen.	
<b>2. PFLANZENLISTE</b>	
Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.	
<b>2.1 Auswahlliste zu verwendender großkröniger Einzelbäume</b>	
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
<b>2.2 Auswahlliste zu verwendender kleinkröniger Einzelbäume</b>	
Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten, Laubbäume 2. Ordnung: Qualität: H, 3xv, m.B., STU 14-16	
Feld-Ahorn Hainbuche Eberesche	Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia
<b>2.3 Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern</b>	
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 Gemeine Esche Wild-Äpfel Vogel-Kirsche Eberesche	Acer campestre Carpinus betulus Fraxinus excelsior Malus sylvestris Prunus avium 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	Kornelkirsche Hartriegel Haselnuss Liguster Gemeine Heckenkirsche Hundrose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball
<b>2.4 Auswahlliste für Ziersträucher (Gartenbereich)</b>	
Qualität: verpflanzt, 60-100 cm, mind. 3 Triebe	
Amelanchier canadensis Cornus mas Deutzia magnifica Philadelphus in Sorten Syringa vulgaris u. Veredlung. Strauchrosen in Sorten Viburnum in Sorten Buxus sempervirens Weigelia in Sorten	Felsenbirne Kornelkirsche Malbäume/strauch 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.	
<b>3. HINWEISE</b>	
Freiflächengestaltungsplan: Die Details zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes zu den jeweiligen Bauanträgen zu konkretisieren.	

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

<b>11. ABSTANDSFLÄCHEN</b>	
Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die grundsätzlichen Berechnungsvorschriften nach Art. 6 Absatz 5, Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung.	
<b>12. ANZAHL DER WOHNUNGEN</b>	
Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.	
<b>13. EINFRIEDUNGEN</b>	
Zulässig sind Lattenzäune aus Holz oder einfache Metallzäune mit senkrechten Stäben.	

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

<b>1. BEPFLANZUNG, MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE</b>	
A. Bäume pflanzen	
Zur Durchgrünung des Plangebietes sind II. Planzeichen großkrönige und kleinkrönige 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 großkröniger Einzelbaum und zwei kleinkrönige Einzelbäume, je nach nachfolgenden Pflanzenliste, zu pflanzen.	
B. Hecken pflanzen	
Als Eingrünungen sind auf einem Grünstreifen von 5,0 m Breite abschnittsweise Hecken anzulegen. Mind. 2/3 der Länge ist mit einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen (Heisteranteil 15%) zu bepflanzen.	
<b>2. PFLANZENLISTE</b>	
Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.	
<b>2.1 Auswahlliste zu verwendender großkröniger Einzelbäume</b>	
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
<b>2.2 Auswahlliste zu verwendender kleinkröniger Einzelbäume</b>	
Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten, Laubbäume 2. Ordnung: Qualität: H, 3xv, m.B., STU 14-16	
Feld-Ahorn Hainbuche Eberesche	Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia
<b>2.3 Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern</b>	
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 Gemeine Esche Wild-Äpfel Vogel-Kirsche Eberesche	Acer campestre Carpinus betulus Fraxinus excelsior Malus sylvestris Prunus avium 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	Kornelkirsche Hartriegel Haselnuss Liguster Gemeine Heckenkirsche Hundrose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball
<b>2.4 Auswahlliste für Ziersträucher (Gartenbereich)</b>	
Qualität: verpflanzt, 60-100 cm, mind. 3 Triebe	
Amelanchier canadensis Cornus mas Deutzia magnifica Philadelphus in Sorten Syringa vulgaris u. Veredlung. Strauchrosen in Sorten Viburnum in Sorten Buxus sempervirens Weigelia in Sorten	Felsenbirne Kornelkirsche Malbäume/strauch 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.	
<b>3. HINWEISE</b>	
Freiflächengestaltungsplan: Die Details zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes zu den jeweiligen Bauanträgen zu konkretisieren.	

V. ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSTAB



**Bebauungs- und Grünordnungsplan**

"WA ZIEGELACKER"  
GEMEINDE: GEIERSTHAL  
LANDKREIS: REGEN  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

**Verfahrensvermerk Bebauungsplan**

- 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.
- 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.
- 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 ausgestellt.
- 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 **27. NOV. 2018** 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 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 wird hingewiesen.

Gemeinde Geiersthal, den **30. NOV. 2018**

1. Bürgermeister Seidl

28.08.2018

Ingenieurkantor BLWS  
Gesellschaft für Bauwesen  
mbH & Co. KG

Ladestraße 6, 94249 Bodenmais  
Tel.: 09224/943485-0  
Fax: 09224/943485-99  
E-Mail: info@ingkontor.de