

**BEBAUUNGSPLAN:
DECKBLATT NR. 3**

**ROSSACKER
GEMEINDE GEIERSTHAL
vom 07.07.2005**

**GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG. BEZIRK:**

**GEIERSTHAL
REGEN
NIEDERBAYERN**

1. Der Gemeinderat Geiersthal hat am 02.12.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Rossacker zu ändern. Der Verlauf der Ring-Erschließungsstraße wird dem bestehenden Gelände angepasst. Durch die Änderung des Straßenverlaufes werden die geplanten Grundstücksgrenzen der Parzellen 12 – 14, 26 – 31 geringfügig verändert. Der gesamte Bebauungsplan wird überarbeitet und vereinfacht. Die Deckblätter Nr. 1 und 2 werden integriert. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.	
2. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 12.01.2005 wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.01.2005 gebilligt.	
3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 12.01.2005 wurde mit Begründung und textlichen Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2005 bis 24.05.2005 öffentlich ausgelegt.	
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 12.01.2005 wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 18.01.2005 bis 18.02.2005 gegeben.	
5. Die Gemeinde Geiersthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.07.2005 den Bebauungsplan in der Fassung des Deckblattes Nr. 3 vom 12.01.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.	
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan in der Fassung des Deckblattes Nr. 3 wurde am 07.07.2005 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan in der Fassung des Deckblattes Nr. 3 in Kraft getreten.	


Geiersthal, den 07.07.2005
Gemeinde Geiersthal


- Fleischmann -
1. Bürgermeister



ENTWURF	12.01.2005	
PLANFASSUNG	12.01.2005	M = 1: 500

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Seitz
Birkenweg 16
94244 Geiersthal
09923/802066


(Unterschrift)

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"WA ROSSACKER"
MIT DECKBLATT NR. 3**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
NACH § 4 BAUNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1



TYP A

WANDHÖHE TALSEITS INSGESAMT MAX. 6,50 M ZUR GEPLANTEN
GELÄNDEOBERKANTE.

WANDHÖHE BEI PARZELLE 7, 8 UND 9 MAX. 7,00 M.

ALS WANDHÖHE GILT DAS MAß VON DER GEPLANTEN GELÄNDE-
OBERKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT
DER DACHHAUT.

GRUNDFLÄCHENZAHL MAX. 0,30

GESCHOSSFLÄCHENZAHL MAX. 0,70

2.2



WH 9.50 | WH 850

TYP B

WANDHÖHE TALSEITS INSGESAMT MAX. 8,50 M, IM GEKENN-
ZEICHNETEN BEREICH IST EINE WANDHÖHE VON 9,50 M ZU-
LÄSSIG.

DEFINITION WANDHÖHE S. PUNKT 2.1

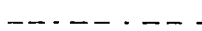
GRUNDFLÄCHENZAHL MAX. 0,40

GESCHOSSFLÄCHENZAHL MAX. 0,80

3. BAUWEISE

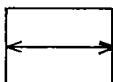
OFFENE BAUWEISE NACH § 22 BAUNVO

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



BAUGRENZE (BLAU), VORDERE, SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE
(§ 3 BAUNVO)

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN



VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG FÜR HAUPT- UND
NEBENGEBAUDE

6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

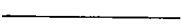


FLÄCHEN FÜR GARAGEN ODER STELLPLÄTZE MIT ANGABE DER FESTGESETZTEN ZUFAHRT.

ZWISCHEN GARAGEN UND ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN MÜSSEN ZU- UND ABFAHRTEN VON MINDESTENS 5,00 M LÄNGE VORHANDEN SEIN. VOR DEN DIE FREIE ZUFAHRT ZUR GARAGE ZEITWEILIG HINDERNDEN ANLAGEN, WIE SCHRANKEN ODER TORE, IST EIN STAURAUM FÜR WARTENDE KRAFTFAHRZEUGE MIT EINER TIEFE VON MIND. 5,00 M VORZUSEHEN (§ 2 GAV).

7. GELTUNGSBEREICH, VEHRKEHRSFLÄCHEN

7.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUNGSPLANES


7.2  STRASSEN- UND GRÜNFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE (GRÜN), GRENZE ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN


7.3  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, GEPLANTE BREITEN

8. GRÜNFLÄCHEN, BEGRÜNUNG, EINFRIEDUNG

8.1  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

8.2  VORHANDENE, ZU ERHALTENDE BÄUME

8.3  GEPLANTE BÄUME

8.4  VORHANDENE, ZU ERHALTENDE STRÄUCHER UND HECKEN

8.5  GEPLANTE STRÄUCHER UND HECKEN

8.6  FUSSWEG, BEFESTIGUNG MIT WASSERGEWUNDENER WEGEDECKE

9.5 GELÄNDE:

GELÄNDEÄNDERUNGEN SIND BIS MAX. 1,00 M MIT MÖGLICHST FLACHEN BÖSCHUNGEN (BIS MAX. 22,5 °) ZULÄSSIG, DABEI SIND SCHARFE UND GERADE BÖSCHUNGSKANTEN ZU VERMEIDEN.

GELÄNDEÄNDERUNGEN MIT TROCKENMAUERN BIS 1,00 M HÖHE SIND ALS AUSNAHME MÖGLICH UND IM ZUGE DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS ZU BEANTRAGEN.

9.6 BEPFLANZUNG:

BEI BAUMPFLANZUNGEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS BEIDERSEITS VON ERDKABELN EIN SICHERHEITSABSTAND VON 2,50 M EINGEHALTEN WIRD. SOLLTE DIES NICHT MÖGLICH SEIN, SO SIND IM EINVERNEHMEN MIT DER EON GEEIGNETE SCHUTZMASSNAHMEN DURCHFÜHREN.

10.0 ABSTANDSFLÄCHEN

SOWEIT IM BEBAUUNGSPLAN NICHT AUSDRÜCKLICH ANDERS GEREGLT, SIND DIE REGELABSTANDFLÄCHEN DER BAYBO (ART. 6, ABS. 4 UND 5) EINZUHALTEN.

11.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

11.1 PFLANZGEBOTE

11.1.1 IN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND GRUNDSTÜCKEN SOWIE ALS STRASSENBEGLAITGRÜN IST DIE NEUPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUS DEN PFLANZLISTEN 1 – 4 ALS TEIL DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN VORGESCHRIEBEN.

11.1.2 JE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST MINDESTENS EIN HAUSBAUM AUS LISTE 1 ZU PFLANZEN.

11.1.3 AUF DEN NICHT BEBAUTEN INNERBEREICHLICHEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOLLEN BAUMGRUPPEN ODER STRAUCHGRUPPEN AUS DEN PFLANZLISTEN 1 – 4 ANGELEGT WERDEN.

11.1.4 BEI ANPFLANZUNGEN VON STRÄUCHERN AUF DEN GRUNDSTÜCKSINNENBEREICHEN SIND STRÄUCHER AUS LISTE 3 BZW. 4 ZU VERWENDEN.

11.1.5 GESCHNITTENE HECKEN SIND UNZULÄSSIG.

11.2 PFLANZLISTEN

11.2.1 LISTE 1 BÄUME

ACER PLATANOIDES	-	SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLATANUS	-	BERGAHORN
QUERCUS PEDUNCULATA	-	STIELEICHE
TILIA CORDATA	-	WINTERLINDE
OBSTGEHÖLZE	-	HOCHSTÄMME

11.2.2 LISTE 2 BÄUME

BETULA VERRUCOSA	-	SANDBIRKE
CARPINUS BETULUS	-	HAINBUCHE
FAGUS SILVATICA	-	ROTBUCHE
PRUNUS AVIUM	-	VOGELKIRSCHEN
SORBUS AUCUPARIA	-	GEMEINE EBERESCHEN
POPULUS TREMULA	-	ZITTERPAPPEL

11.2.3 LISTE 3 STRÄUCHER

CORNUS MAS	-	KORNELKIRSCHEN
CORNUS SANGUINEA	-	HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	-	WALDHASEL
CRATAEGUS MONOGYNA	-	WEISSDORN
EUONYMUS EUROPAEUS	-	PFAFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULGARE	-	LIGUSTER
RHAMNUS FRANGULA	-	FAULBAUM
ROSA CANINA	-	HUNDSROSE
PRUNUS SPINOSA	-	SCHLEHE
SAMBUCUS NIGRA	-	SCHWARZER HOLUNDER

11.2.4 LISTE 4 GASTGEHÖLZE

AMELANCHIER CANADENSIS	-	KAN. FELSENBRINNE
KOLKWITZIA AMABIUS	-	KOLKWITZIE
RHODODENDRON ARTEN	-	ALPENROSEN
RIBES ALPINUM "SCHMIDT"	-	ALPENJOHANNISBEERE
SYRINGA VULGARIS	-	FLIEDER
PHILADELPHUS ARTEN	-	PFEIFENSTRÄUCHER
WEIGELIA ARTEN	-	WEIGELIEN
BEERENSTRÄUCHER		
ROSA RUGOSA	-	APFELROSEN
ROSA SPINOSISSIMA	-	BIBERNELLROSE

11.3 NICHT ZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

11.3.1 NEGATIVPFLANZLISTE

THUJA	-	ALLE ARTEN
CHAMAECYPARIS	-	ALLE ARTEN

KONIFEREN - ALLE ARTEN
ALLE HÄNGE- UND TRAUERFORMEN NATÜRLICH WACHSENDER
GEHÖLZER.

11.3.2 BEI DER BEPFLANZUNG IM ÖFFENTLICHEN BEREICH IST DIE
PFLANZLISTE DES BUNDESGESUNDHEITSMINISTERIUMS UND DES
BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN ZU BERÜCKSICHTIGEN.

12.0 DULDUNGSPFLICHTEN

12.1 LEITUNGSRECHTE DER GEMEINDE

NOTWENDIGE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IN DEN PRIVATEN GRUND-
STÜCKSBEREICHEN SIND DURCH DIENSTBARKEITEN ZUGUNSTEN DER GEMEIN-
DE GEIERSTHAL ABZUSICHERN.

12.2 DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER BEPFLANZUNGEN

DIE BEPFLANZUNGEN DER ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN UND DER DURCH
PFLANZGEBOT FESTGESETZTEN PRIVATGRÜNFLÄCHEN UND DEREN AUSWIR-
KUNGEN AUF DIE GRUNDSTÜCKE SIND ZU DULDEN. DIE PFLEGE DIESER STREI-
FEN HAT DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER ZU ÜBERNEHMEN.

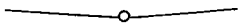
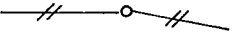
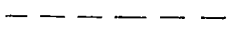
12.3 DULDUNGSPFLICHT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG

DIE DURCH ORDNUNGSGEMÄßE BEWIRTSCHAFTUNG DER ANGRENZENDEN
LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUFTRETENDEN IMMISSIONEN SIND
ZU DULDEN, Z. B.




- GERUCHSIMMISSIONEN BEIM AUSBRINGEN VON STALLMIST, JAUCHE UND
GÜLLE, SOWIE BEIM EINSATZ VON PFLANZENSCHUTZMITTELN
- STAUBIMMISSIONEN BEI DER HEU- UND SILAGEGEWINNUNG, BEIM AUSBRIN-
GEN BESTIMMTER HANDELSDÜNGER UND BEI DER BODENBEARBEITUNG BEI
TROCKENER WITTERUNG
- LÄRMIMMISSIONEN BEIM EINSATZ LANDWIRTSCHAFTLICHER MASCHINEN
AUF DEN NUTZFLÄCHEN UND DURCH DEN FUHRVERKEHR.

13.0 PLANLICHE HINWEISE

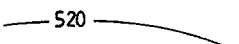
13.1 GRUNDSTÜCK

- 13.1.1  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- 13.1.2  AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 13.1.3  TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE (NEU ZU VERMESSEN)
- 13.1.4 29 FLURNUMMER

13.2 BAULICHE ANLAGEN

- 13.2.1  PARZELLENNUMMER
- 13.2.2  BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
- 13.2.3  BESTEHENDE NEBENGEBAUDE

13.3 GELÄNDE

- 13.3.1  BESTEHENDE HÖHENLINIE