



**BEBAUUNGSPLAN  
WA" STADLACKER"**

**GEMEINDE GEIERSTHAL  
LANDKREIS REGEN**

**Stand 01.05.2005  
(bis einschl. Deckblatt 2 und 4)**

# 3. Planliche Festsetzungen

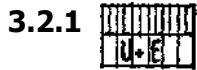
## 3.1

### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung



Höchstgrenze zwei Vollgeschosse  
Untergeschoss + Erdgeschoss

oder

Das Untergeschossniveau darf talseits maximal 30 cm über dem natürlich gewachsenem Boden liegen (s. Skizze ).



(3.2.3)

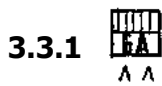
### **Alternative „E + D“:**

Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.  
Bei einem Höhenunterschied des natürlichen Geländes von weniger als 1,50 m auf die Haustiefe ist E + D (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) zulässig [Ergänzung der Alternative durch Deckblatt 1]

*In beiden Fällen gilt:*

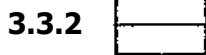
*Soweit im Bebauungsplan nicht anderes geregelt, sind die Art. 6 und 7 der BayBO anzuwenden. [Deckblatt 2]*

## 3.3 Garagen, Firstrichtung



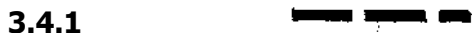
Garage mit Angabe von Zufahrt und Stellplatz

Abzäunungen zur Strasse hin vor den Garagen auf mindestens 5,00 m Tiefe unzulässig.



Vorgeschriebene Firstrichtung

## 3.4 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze (Blau), Vordere, Seitliche und Rückwärtige  
( §3 BAUNVO )



Strassen- und Grünflächenbegrenzungslinie (Grün), Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen



Öffentliche Verkehrsflächen, geplante Breiten






Stellplatzflächen  
Rasenfugen- bzw. Rasengitterpflaster

## 3.5 Grünflächen, Begrünung, Einfriedung

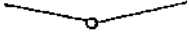
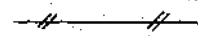
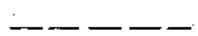


Öffentliche Grünflächen

- |              |   |  |
|--------------|---|--|
| <b>3.5.2</b> |  | Geplante Bäume                                 |
| <b>3.5.3</b> |  | Vorhandene, zu erhaltende Sträucher und Hecken |
| <b>3.5.4</b> |  | Geplante Sträucher und Hecken                  |

#### 4. Planliche Hinweise

##### 4.1 Grundstücke

- |              |   |   |
|--------------|---|---|
| <b>4.1.1</b> |  | Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein |
| <b>4.1.2</b> |  | Aufzuhebende Grundstücksgrenze              |
| <b>4.1.3</b> |  | Teilung der Grundstücke (neu zu vermessen)  |
| <b>4.1.4</b> | 19/2  | Flurnummer                                  |

##### 4.2 Bauliche Anlagen

- |                    |   |                         |
|--------------------|---|-------------------------|
| <b>4.2.1</b>       |    | Parzellennummer         |
| <b>4.2.2</b>       |    | Bestehende Wohngebäude  |
| <b>4.2.3</b>       |    | Bestehende Nebengebäude |
| <b>4.3 Gelände</b> |   |                         |
| <b>4.3.1</b>       |  | Bestehende Höhenlinie   |

#### 5. Textliche Festsetzungen

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet § 4 BAUNVO

##### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

- 5.2.1** U + E GRZ = 0,40 GFZ = 0,80

##### 5.3 Bauweise

- 5.3.1** Offen

- 5.3.2** Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 700 qm festgesetzt.

##### 5.4 Gestaltung der baulichen Anlage

###### 5.4.1 Hauptgebäude

- 5.4.1.1 Dach:** Satteldach: 25° - 28°  
Dachdeckung: Naturrote Dachziegel  
Überstände: Traufe mind. 0,80 m, max. 1,20 m  
Ortgang mind. 0.80 m, max. 1.20  
Bei Balkon max. 2,00 m  
Dachgauben zulässig bei einer Dachneigung von 28°. Sie dürfen insgesamt nur 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes betragen, im Einzelnen aber nur im stehenden Format hergestellt werden. Sie sollen nur im Inneren bzw. mittleren Drittel der Dachfläche eingebaut werden, giebelstellig, Ansichtsfläche max. 2,00 qm. Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 1,50 m betragen.  
Alternativ:  
Je Gebäudelängsseite ist max. 1 Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen, max. Breite 33% der Gebäudelänge. Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu wählen. Die Firsthöhe muss mind. 1 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- In der Parzelle 8 dürfen Breite und Wandhöhe des Querbaues höchstens die Breite und Wandhöhe des Hauptbaukörpers aufweisen.  
Die Dachneigung eines Querbaues in der Parzelle 8 muss der Dachneigung des Hauptbaukörpers entsprechen.  
[aus Deckblatt 2]*
- 5.4.1.2 Baukörper:** Verhältnis Hauslänge zu Hausbreite mindestens 1,2 : 1,0.  
Bei U + E Wandhöhe talseitig insgesamt max. 6,50 m zur natürlichen Geländeoberkante.
- Im Falle der Bauform „E + D“ (siehe Festsetzung 3.2.1 bzw. 3.2.3) ist eine Wandhöhe traufseitig von max. 4,60 m ab natürlichem Gelände zulässig. Kniestockhöhe an der Innenseite der Aussenwand gemessen, von Rohdecke bis OK Pfette von max. 1,20 m zulässig. [Deckblatt 1]*
- 5.4.1.3 Materialien:** Fassade: Putz- oder Holzfassaden
- 5.4.1.4 Farbgebung:** Putzfassaden: Weiss bzw. gebrochene Töne  
Holzfassaden: Helle Lasuren oder Holz unbehandelt  
Fenster, Türen, Tore: Helle Lasuren oder Farbtöne
- 5.4.2. Nebengebäude:** Garagen und Nebengebäude sind in Dachform  
Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Bei Grenzgaragen, welche nur einseitig an die Grenze gebaut werden, ist, entgegen der BAYBO, ein Grenzabstand bis max. 1,00 m zulässig, dabei darf aber eine Wandhöhe von 3,00 m nicht überschritten werden.  
Wandhöhe strassenseitig max. 3,00 m.
- 5.4.3 Zufahrten:** Befestigung mit Kopfstein- oder Kleinsteinpflaster, wasserdurchlässige Beläge. Schwarzdecken und Hochborde als Einfassungen sind unzulässig
- 5.4.4 Stellplätze**

- 5.4.4.1 Private Stellplätze:** Für die Hauptwohnung sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen. Für jede weitere Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen. Die zusätzlichen Stellplätze werden nur in offenerporiger Bauweise (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) zugelassen.
- 5.4.5 Einfriedung:** Zum öffentlichen Strassenraum nur senkrechter Holzlattenzaun zulässig. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend. Sockel unzulässig. Zaunhöhe max. 1,00 m. Einfriedungen zwischen Nachbarn sind als Maschendrahtzaun mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,00 m. Einfriedungen entlang der Rathausstrasse sind unzulässig.
- 5.4.6 Gelände:** Geländeänderungen bis max. 0,80 m mit Trockenmauern, Mauern bzw. Böschungen zulässig, dabei sind scharfe und gerade Böschungskanten zu vermeiden.
- 5.5 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 OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bei den Parzellen 1 – 3 sind die Pflanzflächen und die Bepflanzung entlang der Rathausstrasse lt. Planeintrag herzustellen.

## **5.6 Duldungspflichten**

### **5.6.1 Leitungsrechte für Gemeinde**

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in den privaten Grundstücksbereichen sind durch Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Geiersthal abzusichern.

### **5.6.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen**

Die Bepflanzungen der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden.

Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer zu übernehmen.

## **6.0 Grünordnerische Festsetzungen**

### **6.1 Pflanzgebote**

- 6.1.1** In öffentlichen Grünflächen und Grundstücken sowie als Strassenbegleitgrün ist die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus den Pflanzlisten 1 -4 als Teil der Erschliessungsmaßnahmen vorgeschrieben.
- 6.1.2** Je 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.
- 6.1.3** Auf den nichtbebauten innerbereichlichen Grundstücksflächen sollen Baumgruppen oder Strauchgruppen aus den Pflanzlisten 1 - 4 angelegt werden.
- 6.1.4** Bei Anpflanzungen von Sträuchern auf den Grundstücksinnenbereichen sind Sträucher aus Liste 3 bzw. 4 zu verwenden.
- 6.1.5.** Geschnittene Hecken sind unzulässig.
- 6.1.6** Im Bereich der Ortszufahrt (Rathausstrasse) sind ausschließlich Bäume aus Liste 5 und Sträucher aus Liste 6 zu pflanzen.

## 6.2 Pflanzlisten

### 6.2.1 LISTE 1

#### Bäume

Spitzahorn	Acer Platanoides
Bergahorn	Acer Pseudoplatanus
Sandbirke	Betula Pendula
Weißbuche	Carpinus Betulus
Esche	Fraxinus Excelsior
Stieleiche	Quercus Robur
Traubeneiche	Quercus Petraea
Winterlinde	Tilia Cordata
Sommerlinde	Tilia Platyphyllos
Obstgehölzer Hochstämme	

Pflanzqualität	KANN. 3 x V. MB
als Einzelbäume:	STU 12 – 14 cm
im Heckenverbund:	HEI. 2 x V. 150 – 200 cm

### 6.2.2 Liste 2

#### Bäume

Malus Silvestris	- Wildapfel
Prunus Avium	- Vogelkirsche
Prunus Padus	- Traubenkirsche
Populus Tremula	- Zitterpappel
Sorbus Aucuparia	- Eberesche
Salix Caprea	- Salweide

Pflanzqualität	KANN. OD. STBU.,
als Einzelbäume:	3 x V. EW MB
	STU 16 – 18 cm
im Heckenverbund:	HEI. 2 x V. 150 – 200 cm

### 6.2.3 Liste 3

#### Sträucher

Cornus Mas	- Kornelkirsche
Cornus Sanguinea	- Hartriegel
Corylus Avellana	- Waldhasel
Crataegus Monogyna	- Weißdorn
Eucnymus Europäus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgäre	- Liguster
Rhamnus Frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus Nigra	- Schwarz. Holunder

Pflanzqualität:

### 6.2.4 Liste 4

#### Gastgehölze

Amelanchier Canadensis	Kann. Felsenbirne
Kolkwitzia Amabilis	Kolkwitzie
Rhododendron Arten	Alpenrosen
Ribes Alpinum „Schmidt“	Alpenjohannisbeere
Syringa Vulgaris	Flieder

Philadelphus Arten	Pfeifensträucher
Weigelia Arten	Weigelien
Beerensträucher	
Rosa Rugosa	Apfelrosen
Rosa Spinosissima	Bibernellrose
Pflanzqualität	STR. 2 X V. Höhe ab 60 cm

### 6.2.5 Liste 5 Bäume

Spitzahorn (*Acer Platanoides* „Columnare“)  
 Thüringische Eberesche (*Sorbus thuringiaca* „Fastigiata“)  
 Öfterblühende Robinie (*Robinia pseudoacacia* „Semperflores“)

Pflanzqualität als Einzelbäume: hast. 3xv, MDB, StU 14-16 cm

### 6.2.6 Liste 6 Freiwachsende Blütenhecke 2-3-reihig gepflanzt entlang des oberen Böschungsdrittels

Kupfer-Felsenbirne	( <i>Amelanchier lamarckii</i> ) SOL. 3xv, MB, 3-4 GTR. 125-150
Hecken-Berberitze	( <i>Berberis thurinbergii</i> ) V.STR. 3 TR. 60-100
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> ) SOL. 3xv, MB 100 – 125
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> ) V.STR. 5 TR. 100 – 150
Hohe Deutzie, Hoher Sternchenstrauch	( <i>Deutzia magnifica</i> ) V.STR. CONT. 60-100
Forsythie Spectabilis, Goldglöckchen	( <i>Forsythia Spectabilis</i> ) V.STR. CONT. 60 – 100
Perlmutterstrauch, Kolkwitzie	( <i>Kolkwitzia amabilis</i> „Pink Cloud“) SOL. 3xv, MB/CONT. 80 - 100
Busch-Liguster	( <i>Ligustrum obtusifolium regelianum</i> ) V.STR. 5 Tr. 60 – 100
Tatarische Heckenkirsche	( <i>Lonicera tatarica</i> ) V.STR. 4 TR. 100 – 150
Falscher Jasmin, Pfeifenstrauch	( <i>Philadelphus „Erectus“</i> ) V.STR. CONT. 40 – 60
Alpen-Johannisbeere	( <i>Ribes Alpinum</i> „Schmidt“) V.STR. 60 – 100
Gemeine Heckenrose, Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> ) V.STR. 4 TR. 100 – 150
Vielblütige (Büschel-)Rose	( <i>Rosa multiflora</i> ) V.STR. 4 TR. 100 – 150
Flieder	( <i>Syringa vulgaris</i> ) V.STR. CONT. 60 - 100

### 6.3 Nicht zulässige Pflanzenarten

#### 6.3.1 Negativpflanzenliste:

Thuja (alle Arten)  
 Chamaecyparis (alle Arten)  
 Koniferen (alle Arten)  
 alle Hänge- und Trauerformen natür-  
 lich wachsender Gehölze.

6.3.2 Bei der Bepflanzung im öffentlichen Bereich ist die Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu berücksichtigen.

### 6.4 Bepflanzungsplan

Bei der Bebauung der Parzellen 1 bis 3 ist ein Bepflanzungsplan Gegenstand der Baugenehmigung und mit dem Bauantrag einzureichen. Maßstab nicht kleiner als  $M = 1 : 200$ .