

# BEGRÜNDUNG

- ALLGEMEINES**  
Der Marktgemeinderat Geisenhausen hat am 23.01.2018 beschlossen, den Bebauungsplan "Ziegeleigelande" durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.
- HINWEISE ZUR PLANUNG**
- Bestand**  
Der Bebauungsplan "Ziegelei" stammt aus dem Jahr 1967 und liegt am westlichen Ortsrand von Geisenhausen in Bahnhofsnahe. Die Änderung betrifft die Fl.-Nr. 555/34 der Gemarkung Geisenhausen. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 1113 m² (mit CAD gemessen). Als Nutzungsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Änderungsbereich ist bisher eine Bauparzelle für ein Einzelhaus mit maximal 2 Vollgeschossen (E+1) und 3 Wohneinheiten festgesetzt. Es befindet sich ein Wohngebäude auf dem Grundstück. Grünordnerische Festsetzungen finden sich nicht im Änderungsbereich.
- Änderungen**  
Geplant wird die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohngebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks mit weiteren drei Wohneinheiten. Somit ändert sich die Zahl der zulässigen Wohneinheiten von 3 auf 6 WE. Folgende Änderungen sind zur Umsetzung der Planung notwendig:  
- Änderung/Vergrößerung des Baufensters für das Einzelhaus  
- Festsetzung von Baufenstern für Garagen und Stellplätze  
- Festsetzungen für Gebäudetyp Einzelhaus
- Hinweise zur Planung**  
Die Planänderung soll die Errichtung eines Anbaus im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ermöglichen. Der Anbau soll die gleiche Größenordnung haben wie das Bestehende Gebäude, also zwei Vollgeschosse, die Festsetzungen des entsprechenden Gebäudetyps E+1 aus dem Bebauungsplan können dabei übernommen werden. Die weitergehenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung (WA; GRZ 0,4; GFZ 0,7) bleiben unverändert.  
Die Abstandsflächenregelung nach BayBO wird angewendet.  
Es werden planerische Festsetzungen getroffen zur Lage der Stellplätze. Da pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden, ergeben sich 12 Stellplätze. Diese werden überwiegend an der Professor-Hasl-Str. nachgewiesen, ein Teil wird allerdings auch im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Die rückwärtigen Stellplätze (und Garage) werden über das Flurstück 545/2 bzw. 545/4 von der Bahnhofstraße aus angefahren. Für diese Zufahrt verfügt das Grundstück über eine Grunddienstbarkeit, so dass auch diese Zufahrt rechtlich gesichert ist.  
Grünordnerische Festsetzungen sind durch die Planänderung nicht berührt, es werden daher auch im Deckblatt keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen.  
Durch den Anbau im rückwärtigen Bereich und die damit verbundenen Erhöhung der Wohneinheiten soll eine Nachverdichtung durchgeführt werden. Nachverdichtung bzw. Nutzung der innerörtlichen Flächenressourcen gehört zu den übergeordneten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUWEISE**  
0.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- EINFRIEDUNGEN**  
Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO  
0.2.1. Art: Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
0.2.2. Höhe: straßenseitige Begrenzung: Über Straßenoberkante höchstens 1,20 m. seitliche und rückwärtige Begrenzung: Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m zulässig. Unzulässig.
- GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**  
0.3.1. Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer oder begrünte Flachdächer (Dachneigung dem Hauptdach angepasst)
- GEBAUDE**  
0.4.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. Erdgeschoß und Obergeschoß Vollgeschosse, Dachgeschoß kein Vollgeschöß  
Dachform: Satteldach 22° - 28°  
Dachdeckung: Pfannen in dunkelbraun, rot, anthrazit oder schwarz unzulässig  
Dachgauben: Dachüberstände bei Ortgang und Traufe: max. 0,80 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig;  
Wandhöhe: Traufseitig nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- ZAHL DER WOHNHEINHEITEN**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
0.5. Je 185 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Hieraus ergibt sich eine Höchstzahl von 6 Wohneinheiten für das Grundstück.
- STELLPLATZBEDARF**  
0.6. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.
- ABSTANDSFLÄCHEN**  
0.7. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
- RÜCKHALTUNG NIEDERSCHLAGSWASSER**  
0.8. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück eine Regenwasserpufferanlage mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ herzustellen.

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)  
1.1. Wohnbauflächen  
1.1.2. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO  
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
2.1. Zahl der Vollgeschosse  
2.1.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß kein Vollgeschöß)  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,7  
3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig  
3.5.1. Baugrenze  
3.5.2. Baugrenze für Garagen, Carports  
3.5.3. Baugrenze für Stellplätze  
6. **VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
6.1. Straßenbegrenzungslinie  
15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**  
15.15. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts

# PLANLICHE HINWEISE

- KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**  
16.1. Flurstücksnummer  
16.2. Grenzstein  
16.3. Flurstücksgrenze  
16.4. Gebäude / Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer, Geschoszahl)  
17. **VERSCHIEDENES**  
17.1. Garagenzufahrt  
17.2. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung  
17.3. Stellplätze privat

# VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Marktgemeinderat Geisenhausen hat in der Sitzung vom 23.01.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Ziegeleigelande" durch Deckblatt 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 20.03.2018 hat in der Zeit vom 30.04.2018 bis 01.06.2018 stattgefunden.
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 20.03.2018 hat in der Zeit vom 30.04.2018 bis 01.06.2018 stattgefunden.
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 19.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2018 bis 05.09.2018 beteiligt.
- AUSLEGUNG**  
Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 19.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2018 bis 05.09.2018 öffentlich ausgelegt.
- SATZUNG**  
Die Marktgemeinde Geisenhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 16.10.2018 die Änderung des Bebauungsplans "Ziegeleigelande" durch Deckblatt 2 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.10.2018 als Satzung beschlossen.  
Geisenhausen, den ..... 1. Bürgermeister Reff
- AUSGEFERTIGT**  
Geisenhausen, den ..... 1. Bürgermeister Reff
- INKRAFTTRETEN**  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt 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. Das Bebauungsplandeckblatt 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.  
Geisenhausen, den ..... 1. Bürgermeister Reff

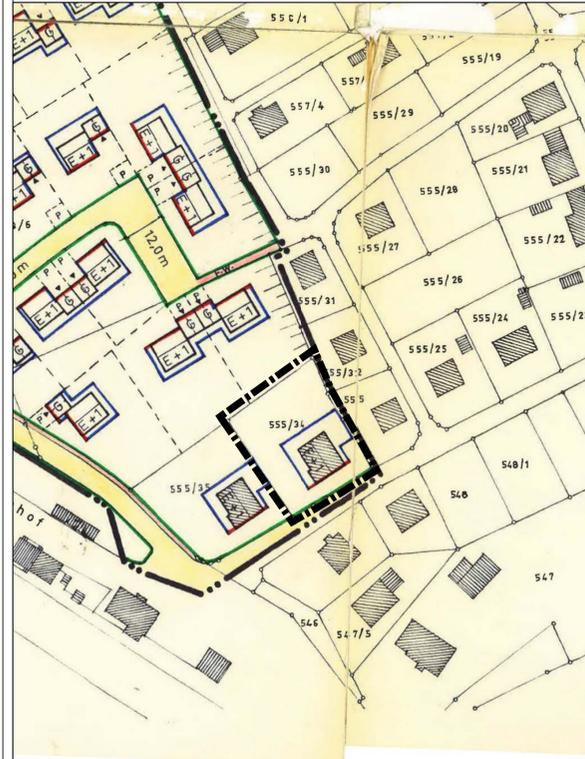
# TEXTLICHE HINWEISE

- Hinweise der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH**  
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Entlang der Professor-Hasl-Str. befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage- dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

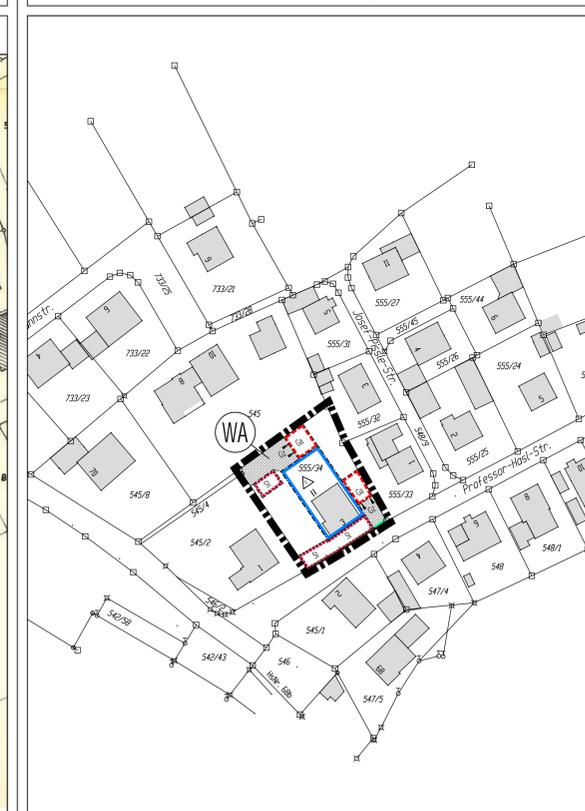
# TEXTLICHE HINWEISE

- Hinweise der Bayernwerk AG**  
Die Erschließung des neu geplanten Gebäudes erfolgt über das bestehende 0,4 kV-Niederspannungsnetz. Im gesamten Planungsbereich sind bereits 0,4 kV-Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel verlegt. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden ist vor allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Straucher, eine Planauskunft in unserem Zeichenbüro (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Aldorf@bayernwerk.de) über unsere unterirdischen Anlagen einzuholen.  
Beim Pflanzen von Bäumen und Straucher ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.  
Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

# RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000 MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 2

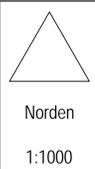


# ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2 M 1:1000



# Bebauungsplandeckblatt Nr. 2 Ziegeleigelande

Markt: Geisenhausen  
Landkreis: Landshut  
Reg.-Bezirk: Niederbayern



**PRÄAMBEL**  
Die Marktgemeinde Geisenhausen erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2898) m. W. v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2793) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 d. Gesetzes vom 10.07.2018. (GVBl. S. 523) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 d. Gesetzes v. 15.05.2018 (GVBl. S. 269) sowie der Bauutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) dieses Bebauungsplandeckblatt als SATZUNG.

**PLANTEAM**  
Ingenieurbüro Christian Loibl  
Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensinsel  
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723  
mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG  
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG  
VERMESSUNG-GEODATAINFORMATIONSSYSTEME  
Landshut, den 16. Oktober 2018  
Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wurde daher hinsichtlich deren Lage richtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertiggestelltes gestattet.

Vorentwurf: 20.03.2018  
Entwurf: 19.07.2018  
Bearbeitung: Ascher  
Zeichnungsnummer: BD 2017-3321/Satzung