## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der unter 0.1.1.2. festgesetzten Fälle.

0.1.1.2. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Im Bereich der Parzellen 1, 2 und 3 dürfen die Carports jeweils bis an die dafür festgesetzte Baugrenze herangebaut werden.
Im Bereich der Parzellen 10 und 11 dürfen die Wohngebäude jeweils bis an die nördliche Baugrenze herangebaut werden.
Die Carports der Hausgruppen Parzellen 25 bis 44 dürfen jeweils bis an die dafür festgesetzte Baugrenze herangebaut werden.

0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen bis zu 100 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.
Im Bereich der Terrassenhäuser Parzellen 25 bis 44 dürfen die Gartenflächen angeebnet und Stützmauern an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN
Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.3.1. Höhe: straßenseitige Begrenzung:
Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,20 m.
seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 2,0 m zulässig.

0.1.3.2. Sockel und Mauern: Unzulässig mit Ausnahme Parzellen 19 – 24, hier ist zur Straße hin eine Sockelhöhe von 25 cm ab OK Belag zulässig.

0.1.4. GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE

0.1.4.1. Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer oder begrünte Flachdächer.
Für die Carports der Parzellen 25 bis 44 sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

0.1.4.2. Wird die max. zulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 BayBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes überschritten, ist an der Einfahrseite eine max. Wandhöhe von 2,75 m zulässig. Talseitig richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.

0.1.4.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden, wobei dieser Raum keine Toranlage enthalten darf. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.

0.1.4.4. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzugleichen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantragseingangs)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5. GEBÄUDE

0.1.5.1. Bebauung Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten):
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und ausgebautes Obergeschoß.

| | |
|---|---|
| Dachform: | Satteldach, Pultdach, begrüntes Flachdach |
| Dachneigung: | SD max. 30°, PD max. 15°, |
| Dachdeckung: | Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall, Gründach. |
| Dachüberstände | max. 0,80 m; |
| Wandhöhe traufseitig: | Max. 7,0 m ab OK FFB EG |
| Firsthöhe: | Bei SD max. 10,0 m, bei PD max. 9,0 m, bei FD max. 7,0 m jeweils ab OK FFB EG |

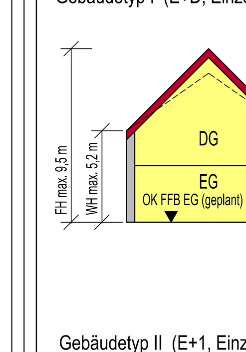
0.1.5.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1.
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
Wahlweise Gebäudetyp I, II, III oder IV entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.5.

0.1.5.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.2.
Zwingend zwei Vollgeschosse
Bei Parzellen 25 bis 44 Gebäudetyp IV entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.5.

0.1.5.4. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.3.
Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse
Wahlweise Gebäudetyp V oder VI entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.5.

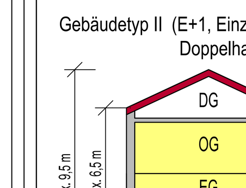
0.1.5.5. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.2. bis 0.1.5.4.:

### Gebäudetyp I (E+D, Einzelhaus) — EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss




| | |
|---|---|
| Dachform | Satteldach |
| Dachneigung | 35° - 45° |
| Dachdeckung | Dachziegel (Ton oder Beton) in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz, |
| Wandhöhe | max. 5,20 m ab OK FFB EG (je Parzelle festgesetzte m.ü.NN Höhe) |
| Firsthöhe | max. 9,50 m ab OK FFB EG (je Parzelle festgesetzte m.ü.NN Höhe) |
| Dachgauben | pro 3,5 lfdm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 4,0 m² bei einer Höhe von max. 2,5 m betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen. |
| Zwerchgiebel | Zwerchgiebel dürfen in der Breite ⅓ der Länge des Hauptshauses nicht überschreiten. Max. Tiefe: 1,50 m Der First des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Im Bereich der Zwerchgiebel ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig. |
| Dachüberstände | max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig. |

### Gebäudetyp II (E+1, Einzelhaus, Doppelhaus) — EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

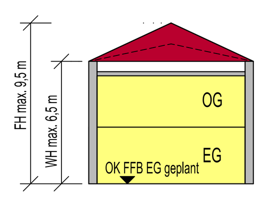



| | |
|---|---|
| Dachform | Satteldach |
| Dachneigung | maximal 30° |
| Dachdeckung | Dachziegel (Ton oder Beton) in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz, |
| Wandhöhe | max. 6,50 m ab OK FFB EG |
| Firsthöhe | max. 9,50 m ab OK FFB EG |
| Dachgauben | unzulässig |
| Zwerchgiebel | unzulässig. |
| Dachüberstände | max. 1,00 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig. |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

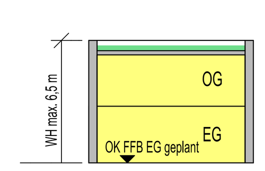
0.1.5.5. Fortsetzung Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.2. bis 0.1.5.4.:

### Gebäudetyp III (Einzelhaus) — EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss



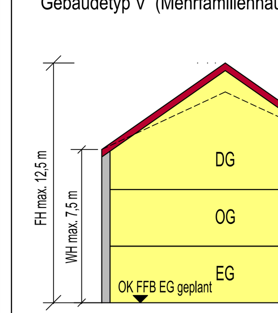

| | |
|---|---|
| Dachform | Zeltdach, Walmdach |
| Dachneigung | 15° - 25° |
| Dachdeckung | Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz oder Dachbegrünung |
| Wandhöhe | traufseitig max. 6,5 m ab OK FFB EG geplant |
| Firsthöhe | max. 9,5 m ab OK FFB EG geplant |
| Dachgauben | unzulässig |
| Zwerchgiebel | unzulässig. |
| Dachüberstände | max.1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig. |

### Gebäudetyp IV (Einzelhaus) — EG + OG Vollgeschosse




| | |
|---|---|
| Dachform | Flachdach |
| Dachdeckung | Dachbegrünung extensiv |
| Wandhöhe | max. 6,5 m ab OK FFB EG geplant |

### Gebäudetyp V (Mehrfamilienhaus) — EG + OG + DG Vollgeschosse

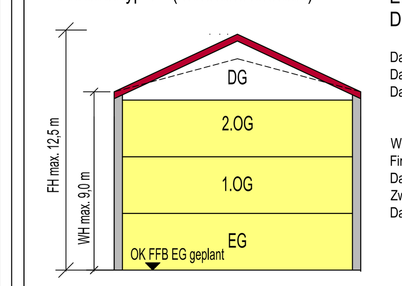



| | |
|---|---|
| Dachneigung | Bis 45° |
| Dachform | Satteldach, abgeschleppte Dächer im Balkon- und Treppenhausbereich zulässig. |
| Dachdeckung | Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz oder Dachbegrünung |
| Wandhöhe | traufseitig max. 7,50 m ab OK FFB EG geplant, im Bereich abgeschleppter Dächer WH bis 9,50 m zulässig. |
| Firsthöhe | max. 12,50 m ab OK FFB EG geplant |
| Dachgauben | pro 3,5 lfdm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 3,0 m² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen. |
| Zwerchgiebel | Zwerchgiebel dürfen in der Breite ⅓ der Länge des Haupthauses nicht überschreiten. Max. Tiefe: 1,50 m Der First des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Im Bereich der Zwerchgiebel ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig. |
| Dachüberstände | max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig. |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.5. Fortsetzung Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.2. bis 0.1.5.4.:

### Gebäudetyp VI (Mehrfamilienhaus) — EG + 1.OG + 2.OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss




| | |
|---|---|
| Dachneigung | 15° - 25° |
| Dachform | Satteldach |
| Dachdeckung | Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz oder Dachbegrünung |
| Wandhöhe | traufseitig max. 9,0 m ab OK FFB EG geplant |
| Firsthöhe | max. 12,5 m ab OK FFB EG geplant |
| Dachgauben | unzulässig |
| Zwerchgiebel | unzulässig |
| Dachüberstände | max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig. |

0.1.5.6. Haustyp nach Geländeneigung:
Hangbauweise mit Untergeschoß und einem Vollgeschoß (U+I) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite anzuwenden.

0.1.5.7. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung einheitlich auszubilden. Vorrang genießt der zuerst Planende (Datum des Eingangs des Bauantrags).

0.1.6. OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSTHÖHEN WA

0.1.6.1. Die maximale Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OK FFB EG max.) wird entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt:

| Parzelle | Max. OK FFB EG | Parzelle | Max. OK FFB EG | Parzelle | Max. OK FFB EG |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. | m. ü. NHN | Nr. | m. ü. NHN | Nr. | m. ü. NHN |
| 1 | 464,25 | 16 | 463,25 | 31 | 473,00 |
| 2 | 464,75 | 17 | 464,50 | 32 | 475,00 |
| 3 | 464,25 | 18 | 463,50 | 33 | 469,00 |
| 4 | 464,25 | 19 | 465,25 | 34 | 471,00 |
| 5 | 463,25 | 20 | 465,25 | 35 | 473,00 |
| 6 | 462,00 | 21 | 465,00 | 36 | 475,00 |
| 7 | 462,25 | 22 | 464,50 | 37 | 470,50 |
| 8 | 462,75 | 23 | 464,50 | 38 | 472,25 |
| 9 | 463,75 | 24 | 464,25 | 39 | 473,50 |
| 10 | 463,75 | 25 | 469,75 | 40 | 475,00 |
| 11 | 462,75 | 26 | 471,75 | 41 | 470,25 |
| 12 | 463,75 | 27 | 473,75 | 42 | 471,50 |
| 13 | 462,75 | 28 | 475,75 | 43 | 472,50 |
| 14 | 462,25 | 29 | 469,75 | 44 | 473,50 |
| 15 | 464,25 | 30 | 471,50 | Gemeinbedarf | 461,25 |

0.1.6.2. Die unter 0.1.5.1. und 0.1.5.5. festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung an der Traufseite.

0.1.6.3. Die unter 0.1.5.1. und 0.1.5.5. festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der Attika. Kamine und Antennen bleiben dabei unberücksichtigt.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.9. STELLPLATZBEDARF

0.1.9.1. Bei Mehrfamilienhäusern:
Pro Wohneinheit unter 50 m² Wohnfläche ist mindestens 1 Stellplatz auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.
Pro Wohneinheit ab 50 m² Wohnfläche sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

0.1.9.2. Bei Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Hausgruppen:
Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.

0.1.10. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.10.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 BayBO.
Dies gilt nicht für die unter 0.1.1.2. festgesetzten Fälle der abweichenden Bauweise.

0.1.11. ÜBERSCHREITUNG GRZ

0.1.11.1. Im Bereich der Parzellen 1 und 2 darf die festgesetzte GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. (Fests. nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

0.2. Grünordnung

0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze aus der Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut zu verwenden. Die Liste liegt der Begründung als Anhang bei.

0.2.2. Der im Plan entsprechend gekennzeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten. (Planzeichen 13.3.)

0.2.3. Die „öffentlichen Grünflächen – Straßenbegleitgrün" sowie die „öffentlichen Grünflächen – Grünzug" gemäß Planzeichen 9.1. und 9.2. sind als artenreiche Wiesenstreifen (Baumgraben; Straßenbegleitgrün) bzw. wo möglich mindestens als artenarmes Extensivgrünland (Magerwiesenflächen im Grünzug) auszubilden. Dafür ist regiozertifiziertes autochthones Saatgut zu verwenden.

0.2.4. Baumpflanzungen

0.2.4.1. Bäume der Wuchsklasse 1 bis 2 zur Straßenraumbegrünung – öffentliches Grün
Es sind gemäß Planzeichen 13.1. Bäume der Wuchsklasse 1 bis 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm (der Wuchsklasse 2 zugehörig) zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
Vorgeschlagene Pflanzgröße Wuchsklasse 1: Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang
Vorgeschlagene Pflanzgröße Wuchsklasse 2: Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang

0.2.4.2. Bäume – öffentliches Grün
Neben den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten sind Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünzüge (Planzeichen 9.2.) durchzuführen. Anzahl, Art und Standort der Gehölze sowie die Gestaltung der Freiflächen werden im Zuge der Objektplanung durch die Gemeinde festgelegt.

0.2.4.3. Bäume der Wuchsklasse 1 und 2 im privaten Grün/Vorgarten
Es sind gemäß Planzeichen 13.2. Bäume der Wuchsklasse 1 und 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume (Wuchsklasse 2) sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
Insgesamt ist auf den privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Bäume gemäß Planzeichen 13.2. dürfen angerechnet werden.
Vorgeschlagene Pflanzgröße Wuchsklasse 1: Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang
Vorgeschlagene Pflanzgröße Wuchsklasse 2: Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2.5. Bepflanzung und Pflege
Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer (Gehölzqualität vergleichbar und gem. festgesetzter Pflanzgröße unter 0.2.4) nachgepflanzt werden.

0.2.6. Beläge

0.2.6.1. Öffentliche und private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen, wassergebundene Wegedecke)

0.2.6.2. Öffentliche Fuß- und Radwege an Straßen sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen.

0.2.6.3. Öffentliche Fuß- und Radwege im Bereich der Grünzüge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Wegedecke).

0.2.7. Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung

0.2.7.1. Renaturierung Bachlauf i. S. eines potentiellen Ausgleichs
Die Uferbereiche im Norden (nahe dem geplanten Kindergarten) sind zu 30% mit Gehölzen zu bepflanzen, orientiert an bestehender Biotopausstattung im Süden Nr. 7539-0043-001 'Quellgebiet mit Gebüsch, Hochstaudenflur und Altgrasfluren nordöstlich Irlach'. Es sind ausschließlich Gehölze gem. Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut zu verwenden. Die Liste liegt der Begründung als Anhang bei.

0.2.7.2. Aufwertung des Straßenbegleitgrüns, angrenzend an Holzhausener Straße, orientiert an den Zielsetzungen des BStM für Wohnen, Bau und Verkehr – 'Bienen-Highways' / Mehr Artenvielfalt an Bundes- und Staatsstraßen i.S.v. von Maßnahmen zur Eingriffsverringerung / CEF-Maßnahme
Das Straßenbegleitgrün (gem. Planzeichen 9.1.) ist mindestens als artenarmes Extensivgrünland (Magerwiesenfläche) herzustellen. Dafür ist regiozertifiziertes autochthones Saatgut zu verwenden. Zu ergänzen ist das Straßenbegleitgrün, wo möglich, mit gemischten Pflanzungen aus Sträuchern und Bäumen; es sind Gehölze gem. Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut zu verwenden. Die Liste liegt der Begründung als Anhang bei. Es ist eine Anbindung der straßenbegleitenden Grünflächen an bestehende Lebensräume oder deren Trittsteinwirkung (Biotopvernetzung) herzustellen. Elemente wie Rohbodenflächen, Steinschüttungen und Totholzhaufen sollen, wo möglich, umgesetzt werden.

## TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT

Für die Entwässerung der zukünftigen Baugebiete Stockberg I und II wird festgelegt, dass die Einleitung in das vorhandene RRB erfolgen soll und an diesem RRB erforderliche Anpassungen vorgenommen werden falls erforderlich. Bei der Prüfung der Bemessung reicht das Volumen des RRB von rd. 1.400 m³ für ein 5jährliches Regenereignis aus. Bis zu einem 5jährlichen Regenereignis verlaufen die Abflussströme von Regenrückhaltung und Irlacher Graben getrennt.
Für den Irlacher Graben wurde ermittelt, dass ein Rückhaltevolumen von rd. 7.000 m³ vor Einleitung in die Verrohrung für einen 100jährlichen Hochwasserschutz erforderlich wäre, ein Volumen von 5.500 m³ besteht.
Für eine hochwassersichere Erschließung und Bebauung des Baugebiets sind Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, die durch das Ing. Sehlhoff ermittelt wurden und nachrichtlich in die Planung aufgenommen werden.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Bauparzellen werden entsprechende Pufferungen vorgesehen, so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Die Pufferanlagen werden durch die Gemeinde im Zuge der Erschließung errichtet.
Mit den Bauanträgen sind Entwässerungspläne einzureichen.
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).
Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.
Es wird empfohlen, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen.
Wird ein Keller gebaut, wird die Erstellung einer wasserdichten Wanne (weiße oder schwarze) nach den einschlägigen Richtlinien empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, Z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Richtlinie für weiße Wanne u.a.:
- Richtlinie „*Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton*" des deutschen Ausschusses für Stahlbeton
Richtlinie für schwarze Wanne u.a.:
- DIN 18195 - Bauwerksabdichtung
- ATV DIN 18336 - Abdichtungsarbeiten
-Richtlinie für Planung und Ausführung von Abdichtungen mit kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtungen

B. LANDWIRTSCHAFT

Das allgemeine Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit in Kauf genommen werden, dies gilt auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

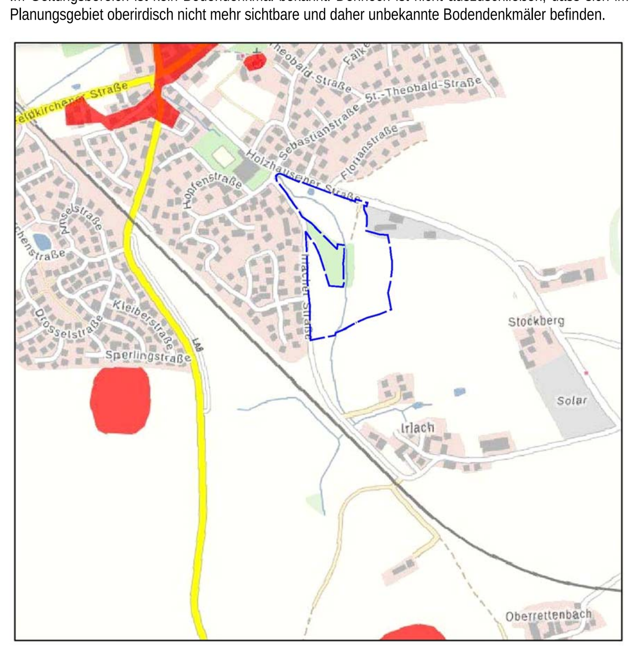
C. GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

## TEXTLICHE HINWEISE

D. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.




Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 20.11.2024
Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich blau gestrichelt

Art. 8 DSchG
Auffinden von Bodendenkmälern
1) [1] Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. [2] Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. [3] Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. [4] Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## TEXTLICHE HINWEISE

E. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern auf dem gemeindlichen Ökokonto der Renaturierung des Fimbachs nachgewiesen. Detaillierte Angaben dazu im Umweltbericht.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" zeitnah nach dem Eingriff umzusetzen. Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft … „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können." Der Eingriff liegt somit mit der tatsächlichen Umnutzung bzw. Umgestaltung der Fläche vor, also z.B. bei Herstellung der Erschließung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.
Die Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern, die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Reallast gemäß §1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.

F. Fassadenbegrünung

Aus Gründen der klimatischen Verbesserung wird die Anbringung von Fassadenbegrünungen grundsätzlich empfohlen.

G. Energieerzeugung

Aus Gründen der klimatischen Verbesserung wird die Erzeugung von Strom durch Photovoltaikmodule auf den Dachflächen grundsätzlich empfohlen.

Die in den textlichen Hinweisen genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:

| | |
|---|---|
| ATV-DWA: | DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef<br>Internet: www.atv.de |
| VDE: | VDE-Verlag GmbH, Bismarckstraße 33, 10625 Berlin<br>Internet: www.vde-verlag.de |
| DIN: | Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin<br>Internet: www.beuth.de |
| DVGW: | Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. Technisch-wissenschaftlicher Verein, Josef-Wirmer Straße 1-3, D-53123 Bonn<br>Internet: www.dvgw.de |

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 der BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen

1.1.3. (WA) Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
(Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.7. Zahl der Vollgeschosse — Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl

2.7.1. II — Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

2.7.2. (II) — Zwingend zwei Vollgeschosse
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

2.7.3. III — Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse
GRZ = 0,4 GFZ = 1,2

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2. nur Hausgruppen zulässig

3.5.1. Baugrenze

3.5.2. Baugrenze für Garagen, Carprts und Nebengebäude

3.5.3. Baugrenze für Stellplätze

3.5.4. Baugrenze für Balkone

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF; FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Hier: Kindergarten, Kindertagesstätte

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3.1. Fußweg, öffentlich, straßenbegleitend

6.3.2. Fußweg, öffentlich, in Grünflächen, nicht lagemäßig festgelegt

6.3.3. Fußweg, öffentlich, zu errichten erst im Zuge der Erschließung von Stockberg II, bis dahin ist im östlichen Bereich temporär ein Graben zur Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser zu errichten.
Die Darstellung der Fußwege beinhaltet keine lagemäßige Festlegung.

6.3.4. Fußweg, privat

6.3.5. private Verkehrs- und Erschließungsfläche

6.3.6. Multifunktionsstreifen, öffentlich
Zulässig sind öffentliche Parkplätze, Grundstückszufahrten, Grünstreifen, Gehölzpflanzungen

6.3.7. P Parkplätze, öffentlich

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1. Trafostation

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1. 20 kV-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG
Mit Mast abzubrechen

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1. Straßenbegleitgrün

9.2. öffentliche Grünfläche –
Zweckbestimmung Grünzug / Spielplatz

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000

## VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Marktgemeinderat Geisenhausen hat in der Sitzung vom 28.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Stockberg I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2023 hat in der Zeit vom 19.12.2023 bis 22.01.2024 stattgefunden.

3. 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 Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2023 hat in der Zeit vom 07.12.2023 bis 22.01.2024 stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2025 bis 10.02.2025 beteiligt.

5. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2025 bis 10.02.2025 öffentlich ausgelegt.

6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2025 bis 05.05.2025 beteiligt.

7. ERNEUTE AUSLEGUNG
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2025 bis 05.05.2025 öffentlich ausgelegt.

8. SATZUNG
Die Marktgemeinde Geisenhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 24.06.2025 den Bebauungsplan „Stockberg I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.06.2025 als Satzung beschlossen.

Geisenhausen, den ........................................ ........................................
1. Bürgermeister Reff

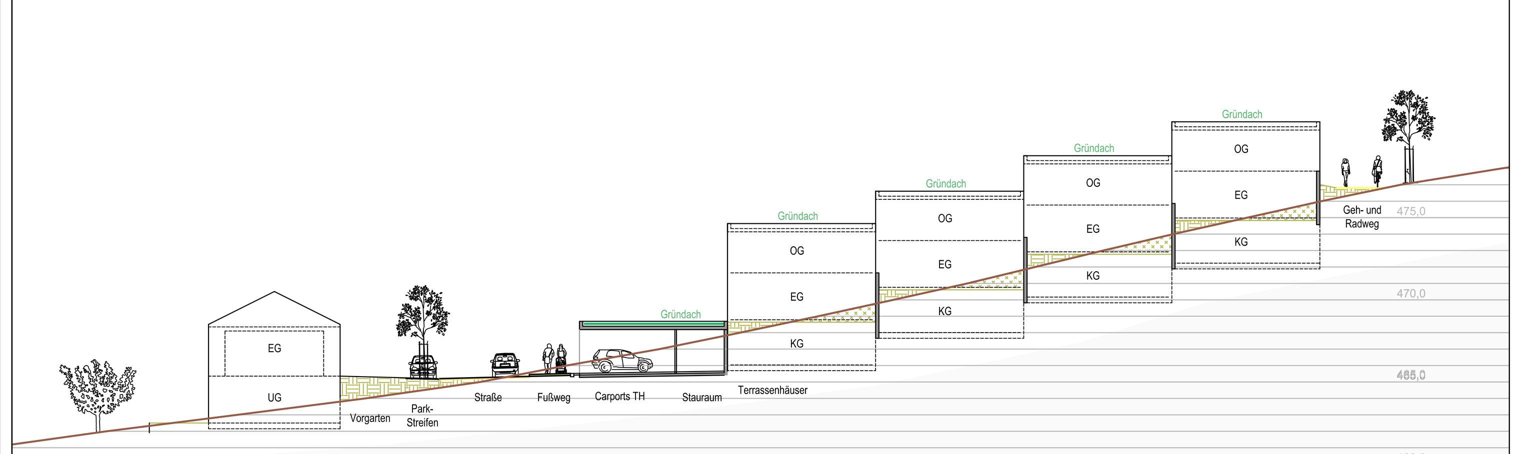
9. AUSGEFERTIGT

Geisenhausen, den ........................................ ........................................
1. Bürgermeister Reff

10. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ……………… 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.

Geisenhausen, den ........................................ ........................................
1. Bürgermeister Reff

## SCHNITT PARZELLEN 20, 25 - 28 M 1:250




## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1. Wasserflächen

10.1.1. wasserführender Graben

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Baum der Wuchsklasse 1 - 2, öffentlich

13.2. Baum der Wuchsklasse 1 - 2, privat

13.3. Gehölzbestand zu erhalten

13.4. Gehölzbestand zu entfernen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.3.1. St Stellplätze

15.3.2. Ga Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.3. Gz Garagenzufahrt

15.3.4. CP Carports

15.3.5. Fa Fahrräder

15.3.6. Spielplatz

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB )

## PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.1. 218/9 Flurstücksnummer

16.2. Grenzstein

16.3. Flurstücksgrenze

16.4. Gebäude, Nebengebäude Bestand
(mit Eintragung Hausnummer)

17. VERSCHIEDENES

17.1. ③ Grundstücksnummerierung

17.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

17.3. Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)

17.4. Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen
Zum Schutz vor Überschwemmungen
(nachrichtliche Übernahme Planung IB Sehlhoff)

# Bebauungs- und Grünordnungsplan
# Stockberg I

| | | |
|---|---|---|
| Markt: | Geisenhausen | Norden |
| Landkreis: | Landshut | |
| Reg.-Bezirk: | Niederbayern | 1:1000 |

## PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Geisenhausen erlässt auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024,
sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588, BayRS 2132-1-B),
zuletzt geändert durch § 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
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-I),
zuletzt geändert durch die § 2 des Gesetzes vom 9.12.2024 (GVBl. S. 573)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.


PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl
STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEOINFORMATIONSSYSTEME
Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-planteam.de – www.ib-planteam.de
Landshut, den 2. Juni 2025
Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl



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


| | |
|---|---|
| Vorentwurf: | 15.11.2023 |
| Entwurf: | 02.12.2024 |
| Änderung: | 27.03.2025 |
| Bearbeitung: | Ascher |
| Zeichnungsnummer: | B 2016-3259/Satzung |