Präambel

Die Gemeinde Geiersthal im Landkreis Regen erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art 23. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesesetz (BayNatschG)

zum Zeitpunkt dieses Beschlusses rechtsgültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" als Satzung:

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" besteht aus folgenden Bestandteilen:

A. Planzeichnung (M 1 : 500) mit zeichnerischem Teil vom 24.09.2026, Übersichtslageplan mit Luftbild und den planlichen und textlichen Festsetzungen
B. Begründung und Umweltbericht vom 24.09.2026
C. Ausgleichsflächenplanung
D. Schnitte
E. Schalltechnisches Gutachten S2606059 vom 24.09.2026, Geoplan GmbH
F. Bestandsbewertung Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie Artenschutz vom 17.07.2024, Team Umwelt Landschaft
G. Bericht zu wasserrechtlichen Belangen vom 24.09.2026, Büro Raith und Dankesreiter

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" ist die Planzeichnung im M 1 : 500 vom 24.09.2026 maßgebend.

Gemeinde Geiersthal Richard Gruber, 1.Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nutzungsschablone (siehe II.,7.2)

WA	WH=7,5m
0,4	1,2
o	SD

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.1.1 WA 1 — Allgemeines Wohngebiet 1

1.1.2 WA 2 -ED — Allgemeines Wohngebiet 2 mit Haustyp, hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19, 20 und 21 BauNVO)

2.1 GRZ — Grundflächenzahl

2.2 WH — maximal zulässige Wandhöhe (WA1 = 10,0m und WA2 = 7,5m)

2.3 — vorgeschriebene Firstrichtung

3.0 BAUWEISEN UND BAUGRENZEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGb, §§ 22 und 23 BauNVO)

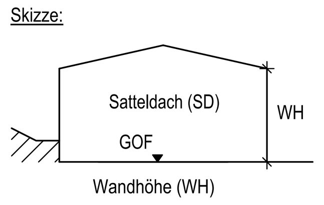
3.1 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 — Baugrenze

3.3 o — offene Bauweise

3.4 SD — Satteldach (SD)

Skizze:



4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 — öffentliche Verkehrsfläche

4.2 — Straßenbegleitgrün

4.3 — Einfahrtsbereich

5.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

5.1 — öffentliche Grünflächen

5.1.1 — mit Zweckbestimmung: Spielplatz

6.0 PLANUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 a) und b) und Abs. 6 BauGB)

6.1 — Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gehölzen (Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind bei Bedarf außerhalb der Brutvogelzeiten durchzuführen)

6.2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke bestehend aus Sträucher (95%) und Bäumen II.Ordnung (5%). Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß Pflanzliste nach IV.,3.0 zu erfolgen.

6.3 — zu pflanzender Laubbaum gemäß Artenliste (siehe IV, 3.0); der lagegenau Pflanzstandort kann um bis zu 3,0m Meter abweichen.

6.4 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (in Verbindung mit IV., Nr. 6.0)

6.4.1 (1) — Entwicklung einer extensiv genutzten, eher feuchten Grünlandfläche (Haupt-BNT-Code G222 nach BayKompV), siehe IV.,6.0

6.4.2 (2) — Erhaltung und Entwicklung von mageren, trockenen Straßenböschungen und Wiesenrandstreifen (BNT-Code K131 und G214 nach BayKompV), siehe IV.6.0

⊕ — Anlage eines Reptilien-Habitats ("Eidechsenburg - Steinriegel auf Sand") entlang der Böschung

7.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

7.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Innenkante maßgebend) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.2 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
2 maximal zulässige Wandhöhe (WH)
3 Grundflächenzahl = GRZ
4 Geschossflächenzahl = GFZ
5 Bauweise
6 Dachform

7.3 +461,00m — festgesetzte Höhe der künftigen Geländeoberfläche (GOF) im Baugrundstück oder auf der öffentlichen Verkehrsfläche (m ü. NN); davon kann um bis zu +/-1,0m abgewichen werden

7.4 — Abgrenzung von Flächen mit unterschiedliche Bautypen (ED) und Wandhöhen

7.5 — Standort (Fläche) für die Regelung des Niederschlagswassers

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 — Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

8.2 146 — Flurstücksnummer

I.Planzeichnung

8.3 — bauliche Anlagen (Bestandsgebäude) außerhalb des Geltungsbereiches

8.4 offen / verrohrt — Bestandsgewässer/Graben, offen und verrohrt

8.5 — Abgrenzung des Gewässerrandstreifen (5,0m)

9.0 HINWEISE

9.1 — möglicher Hauptbaukörper mit Garage

9.2 16.00 — Bemaßung [m]

9.3 469,00 — Höhenlinien [m ü.NN.]

9.4 — Gehölze, Bestand (nur mit Planungsbezug)

9.5 A — A' — Schnittlinie mit Bezeichnung

9.6 — mögliche Abgrenzung der Baugrundstücke mit Nummern (1 - 8)

9.7 — Sichtdreiecke entlang der Staatstraße (freizuhaltende Flächen)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN

1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
Die nachfolgend genannten Nutzungsmaße im WA beziehen sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß; Mindestwerte werden nicht festgelegt.

Grundflächenzahl, GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl, GFZ = 1,2

WA 1: max. 3 Vollgeschosse; Wandhöhe, WH = 10,0m ab GOF
WA 2: max. 2 Vollgeschosse; Wandhöhe, WH = 7,5m ab GOF (bei Haustypen ED, siehe II., 3.1)

2.0 GRUNDSTÜCKSFLÄCHENGRÖSSE im WA 2 = mind. 550m²

3.0 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

3.1 Wandhöhe
Als maximal zulässige Wandhöhe, WH gilt das Maß von der künftigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenflächen der Wand mit der Dachhaut. Die Wandhöhen dürfen ausnahmsweise auf max. 10% der Gebäudefläche durch notwendige Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Lüftungsanlagen u.ä.) bis zu einer maximalen Höhe von 3,0m über der Dachfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

3.2 WA 1 - Hauptgebäude
Im Baufeld ist die Errichtung von maximal 3 Hauptgebäudekörper zulässig.
Dachform: Satteldach (SD) mit einer Neigung von 12° - 25°; die Firstrichtung ist nach Angabe der Planzeichnung zwingend einzuhalten.

Dacheindeckung: naturrote Pfannen und Blecheindeckungen sind zulässig.

Wandverkleidung: Erlaubt sind Putz, Holzschalung und mineralisch gebundene Platten

Farbgebung der Wandverkleidung/Fassade: Putzflächen in weiß und erdfarbene Töne; gedeckte und helle Farbtöne oder Holzlasuren für Fenster, Türen und Tore; spiegelnde Materialien sind nicht zuässig

3.3 WA 2 - Hauptgebäude
Dachform: Satteldach (SD) mit einer Neigung von 18° - 30°; die Firstrichtung ist nach Angabe der Planzeichnung zwingend einzuhalten.

Dacheindeckung: naturrote Pfannen und Blecheindeckungen sind zulässig.

Wandverkleidung: Erlaubt sind Putz, Holzschalung und mineralisch gebundene Platten

Farbgebung der Wandverkleidung/Fassade: Putzflächen in weiß und erdfarbene Töne; gedeckte und helle Farbtöne oder Holzlasuren für Fenster, Türen und Tore; spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

Quergiebel: Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen (max. Breite = 1/3 der Gebäudelänge). Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1,00m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Die Firsthöhe der Quergiebel muss mind. 1,00m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu wählen.

3.4 Garagen und Nebengebäude
Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer (Dachneigung angepasst an das Hauptgebäude) und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind ab ein Fläche von 50m² mit einer extensiver Dachbegrünung auszustatten. Davon ausgenommen sind genutzte Dachterrassen.

Zusammengebaute Garagen sollen die gleiche Höhe, Dachform und Dachdeckung erhalten. Diese sollen weitgehend als ein Gebäude in Erscheinung treten.

Wandhöhe (traufseitig) max. 3,50 m: Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.5 Garagenzufahrten WA 2
Vor den Garagenzufahrten der Einzel- und Doppelhäuser sind Stellplätze von mind. 5,0m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Die Zufahrten zu den Stellplätzen/Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Asphaltdecken sind unzulässig.

4.0 STELLPLÄTZE
Die Stellplätze für die Wohneinheiten von WA1 können baulich in den Hauptgebäuden (Untergeschoss) und im Freibereich untergebracht werden. Grundsätzlich können Stellplätze auf der gesamten überbaubaren Grundfläche, d.h. innerhalb und außerhalb des Baufensters errichtet werden.
Gestaltung: im Außen- und Freibereich sind nur wasserdurchlässige Deckenschichten zulässig (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine u.a.). Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Geiersthal wird verwiesen.

5.0 GELÄNDEMODELLIERUNG UND STÜTZMAUERN
Im WA 1 sind Abgrabungen bis zu den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen zulässig. In den Baufeldern von WA 2 sind Abgrabungen bis zu 2,0m zulässig. Aufschüttungen sind im WA 1 und WA 2 bis zu 2,0m ab derzeitigem Gelände zulässig. Böschungsneigungen sind bis zu einem Verhältnis von 1 : 1,5 (und flacher) zulässig. Stützmauern ab künftiger Geländeoberfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0m zulässig. Eine Kombination von Stützmauern und Aufschüttungen ist unter Einhaltung der maximal zulässigen Höhe von 2,0m zulässig.

6.0 EINFRIEDUNG:
Zulässig sind Zäune - aus Metall und Holz - mit einer maximalen Höhe von 1,30m ab Oberkante des fertigen Geländes. Es ist ein Abstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante von mindestens 15cm freizuhalten, um Kleintieren das Wandern zu ermöglichen. Durchgehende Sockel/Mauern sind unzulässig; Umzäunungen sind durch heimische Gehölze einzugrünen.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT
Die Beseitigung erfolgt im Trennsystem.
Schmutzwasser
Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Abwasserkanal angeschlossen.
Niederschlagswasser
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden. Niederschlagswasser ist, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück über natürliche und belebte Bodenschichten bevorzugt über ein Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-System zu versickern. Darüber hinaus ist geplant, das Niederschlagswasser über ein Rückhaltbecken in das nahegelegene Gewässer (Bach/Graben) einzuleiten. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWfreiV - und den hierzu bekannten gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser - TReNVW - wird hingewiesen.

8.0 SCHALLSCHUTZ
Im Zuge der Planung wurden vom Büro Geoplan schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und ein Bericht (S2606059) erarbeitet. Die Planung ist schallschutztechnisch folgendermaßen anzupassen (Auszug):

Schutz vor Verkehrslärm
(1) Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrasse, Balkon) sind auf folgenden Parzellen auf der durch das Gebäude lärmabgeschirmten Seite, anzuordnen:
- Östliches Gebäude auf Parzelle 1
- Parzelle 4
- Parzelle 5
- Parzelle 7
- Parzelle 8

Ist dies aus planerischen Gründen nicht möglich, ist ein geeigneter lärmabgeschirmter Aufenthaltsbereich nachzuweisen.

(2) Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ auf Parzelle 1 (östliches Gebäude), Parzelle 4, Parzelle 5, Parzelle 7 und Parzelle 8, sind auf der von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite, bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur Straße anzuordnen. (Grundrissorientierung)

(3) Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind grundsätzlich auf der von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite, bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung anzuordnen. (Grundrissorientierung)

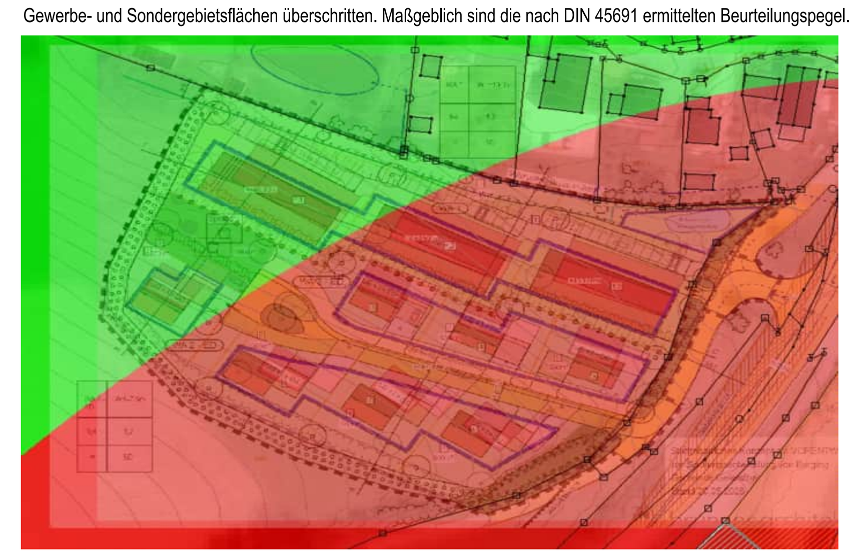
(4) Ist aus baulicher oder planerischer Sicht eine Grundrissorientierung nicht möglich, ist eine fensterunabhängige Lüftungsanlage zu integrieren, die bei geschlossenem Fenster einen Luftaustausch (Luftwechselrate von ≥ 0,5/h) der Räume gewährleistet.

(5) Alternativ zur Grundrissorientierung oder einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage können vor den betroffenen Fenstern lärmmindernde Maßnahmen errichtet werden, wie z. B. Vorbauten aus Glas.

(6) Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, müssen den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Ist aus baulicher oder planerischer Sicht eine Grundrissorientierung nicht möglich, ist eine fensterunabhängige Lüftungsanlage zu integrieren, die bei geschlossenem Fenster einen Luftaustausch (Luftwechselrate von ≥ 0,5/h) der Räume gewährleistet.

Alternativ zur Grundrissorientierung oder einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage können vor den betroffenen Fenstern lärmmindernde Maßnahmen errichtet werden, wie z. B. Vorbauten aus Glas.

Schutz vor Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) BauGB)
(7) In den in folgender Abbildung rot gekennzeichneten Bereichen („Lärmschutzbereich Gewerbe“) wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete zur Nachtzeit (40 dB(A)) durch die umliegenden Gewerbe- und Sondergebietsflächen überschritten. Maßgeblich sind die nach DIN 45691 ermittelten Beurteilungspegel.



(8) Grundrissorientierung: In den gekennzeichneten Bereichen sind an den gekennzeichneten Fassaden öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 unzulässig. Schutzbedürftige Räume sind über Fenster an nicht gekennzeichneten Fassaden zu belüften.

(9) Abweichung von der TA Lärm: Ist eine Grundrissorientierung nach Abs. 8 aus zwingenden baulichen Gründen nicht möglich, sind abweichend von Nr. A.1.3 Buchst. a) des Anhangs der TA Lärm öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume an den gekennzeichneten Fassaden zulässig, wenn folgende Werte eingehalten werden:

a) Der durch gewerbliche Anlagen verursachte Beurteilungspegel im Innern der schutzbedürftigen Räume darf bei teilgeöffnetem Fenster (z. B. Kippstellung mit schallabsorbierender Laibung, schallgedämmte Fensterkonstruktion) folgende Werte nicht überschreiten:

tags (6.00–22.00 Uhr): 35 dB(A)
nachts (22.00–6.00 Uhr): 30 dB(A) (alternativ 25 dB(A), siehe Hinweis)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

c) Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich mit einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung auszustatten, die bei geschlossenen Fenstern einen Luftwechsel von mindestens 0,5/h sicherstellt.

(10) Alternativ zu Abs. 9 sind vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume bauliche Vorbauten zulässig, z. B. verglaste Loggien, Wintergärten oder vorgehängte Glasfassaden. Voraussetzung ist, dass die Vorbauten selbst keine schutzbedürftigen Räume sind und 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des dahinterliegenden schutzbedürftigen Raums ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags eingehalten wird.

(11) Die Werte nach Abs. 9 und 10 gelten als maßgebliche Immissionswerte für die Beurteilung der auf die gekennzeichneten Bereiche einwirkenden gewerblichen Anlagen.

(12) Die Einhaltung der Anforderungen nach Abs. 9 oder 10 ist im Bauantrag bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren durch einen Nachweis einer fachkundigen Stelle zu belegen.

Hinweis: Die in Bezug genommenen DIN-Normen und die TA Lärm können bei der Gemeinde Geiersthal während der Dienststunden eingesehen werden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - GRÜNORDNUNGSPLAN

1.0 ALLGEMEINES
Auf den Grünflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder eine Ansaat festgesetzt. Diese Flächen sind entsprechend den Festsetzungen anzulegen, zu sichern und zu erhalten. Sie sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzung der Gebäude fertigzustellen. Bei Ausfall von Gehölzen muss die gleiche Pflanzqualität nachgepflanzt werden. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Bei Pflanzungen von Rosen zur freien Landschaft sind Wildherkünfte aus dem Nahraum zu verwenden. Auch bei Pflanzungen von den übrigen Straucharten sind Wildherkünfte aus dem Nahraum vorzuziehen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in IV. Nummer 3.0 ausgewiesenen Arten festgesetzt. Die Anlage von Kunstrasen und Steingärten (Schottergärten) ist verboten. Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Bäume können in ihrer Lage geringfügig um wenige Meter abweichen. Für freiwachsende Hecken sind Pflanzabstände in der Reihe von 2,0m und zwischen den Reihen 1,0m festgesetzt. Dabei sind die Pflanzenreihen von Seiten der Baugrunstücke des festgesetzten Pflanzraumes aus und je Reihe versetzt zu pflanzen. Der Baumanteil, wenn nicht anders festgesetzt beträgt 5% der jeweiligen Hecke und die Bäume sind in der ersten Reihe zu den Baugrundstücken zu pflanzen.

Pflanzqualitäten (Mindestanforderungen):
Sträucher: v.Str., 3-4 Triebe, 60 - 100cm
Bäume II.Ordnung Heister, 2xv. 150 - 200cm
Bäume I.Ordnung Hochstamm, 3xv. StU 18-20cm

2.0 EIN- UND DURCHGRÜNDUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
Pro angefangene 200m² nicht überbaubare bzw. befestigte Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestes ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume können dazu angerechnet werden (Mindestabstände zum Nachbargrundstück beachten, siehe V., Nr. 2).

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (Artenliste)
(§ 9 Abs. 1 Nr 20 und 25 BauGB)

3.1 Auswahlliste Bäume I.Ordnung
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

3.2 Auswahlliste Bäume II.Ordnung
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche

3.3 Auswahlliste Sträucher
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa arvensis - Feld-Rose
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa pendulina - Gebirgs-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra - schwarzer Holunder
Sambucus racemose - roter Holunder
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Viburnum opulus - gemeiner Schneeball

Alle Gehölze sind als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten zu pflanzen.
Die Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter/-form seltsam anmutenden Laub- und Nadelgehölze, wie z.B. Zypressen, Thujen, Kirschlorbeer, Bambus u.ä. ist nicht zulässig.

4.0 ANSAAT
(§ 9 Abs.1 Nr 25 BauGB)
Öffentlichen und privaten Grünflächen mit Ausnahme der Flächen des Spielplatzes und der privaten Gärten, die nicht mit Gehölzen anzupflanzen sind, sind mit autochthonem Saatgut mit hohem Käuteranteil aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu ergänzen. Die Wiesen sind als Extensivwiesen zu pflegen und 2 x jährlich nach dem 1.Juli zu mähen. Das Mähgut ist fachgerecht zu entfernen (keine Mulchen). Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) sind mit den jeweiligen Abständen nach den entsprechenden Richtlinien der Betreiber von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) ausdrücklich freizuhalten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Im Vorfeld der Bautätigkeiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der jeweilige Spartenbetreiber über die geplanten Tätigkeiten zu informieren und hinzuzuziehen.

6.0 MASSNAHMEN zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (in Verbinung mit II., Nr. 6.4)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Extensives Grünland mit Hauptbiotoptyp "Feuchtwiese" zu II., Nr. 6.4.1: auf den Flächen ist überwiegend die Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen mit der Anlage von Mulden geplant. So sind im 5-m Gewässerrandsteifen kleinere Mulden anzulegen, die das Niederschlagswasser aufnehmen können (II., Nr. 7.5). Weitere Informationen dazu sind im Umweltbericht zu finden (Artenschutz - CEF-Maßnahme).
Trockene Standorte zu II., Nr. 6.4.2: die trockenen Flächen, überwiegend Straßenböschungen und Wiesenrandstreifen sind zu erhalten, zu pflegen und weiterzuentwickeln. Auf den Flächen sind zwei "Eidechsenburgen" anzulegen. Weitere Informationen dazu sind im Umweltbericht zu finden (Artenschutz - CEF-Maßnahme).

7.0 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der zu erbringende Ausgleichsflächenbedarf wurde nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (überarbeitet Fassung 2021) in Verbindung mit der BayKompV ermittelt und beläuft sich auf 31.252 Wertpunkte. Die externe Ausgleichsfläche mit einer tatsächlichen Flächengröße von ca. 3.500m² und einem Kompensationsumfang von ca. 31.255 Wertpunkten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außerhalb des Baugebietes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 481/2, Gemarkung Geiersthal im Gemeindegebiet von Geiersthal bereitgestellt. Somit ist dieser Eingriff vollständig ausgeglichen.

8.0 LEUCHTMITTEL
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) im Außenbereich zu verwenden. Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann. Es ist eine LED-Beleuchtung mit der Farbtemperatur bis maximal 3.000Kelvin zulässig. Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.

V. HINWEISE

1. SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Bäume 1.Ordnung: Baumgruben: 200 x 200 x 100cm
Bäume 2.Ordnung: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
- bei Gehölzen: Auftrag Oberboden: ca. 20 - 30 cm
- bei Wiesenflächen: Auftrag Oberboden: ca. 5 - 8 cm

2. GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu Nachbargrundstücken sind einzuhalten:
- 2,0m bei Einzelbäumen und Heistern sowie Sträuchern über 2,0m Wuchshöhe
- 0,5m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0m
Es wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

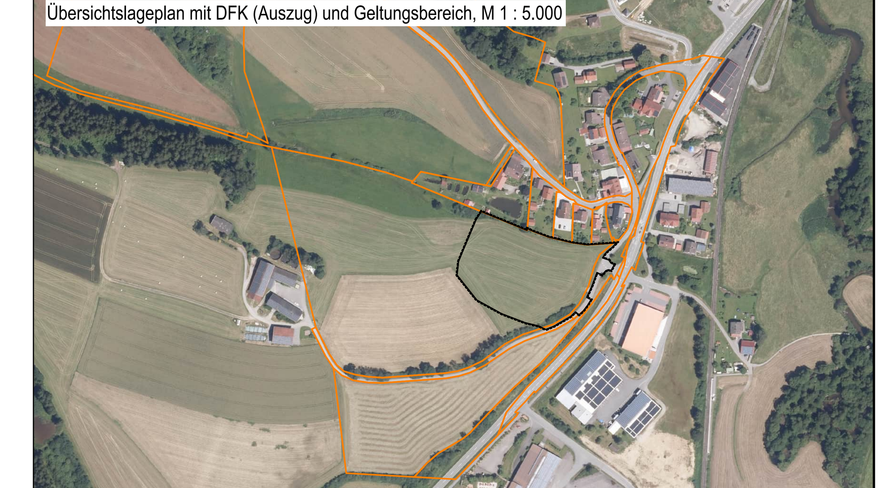
3. SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH §202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915).

4. AUSHUBMATERIAL
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft auf ökologisch wertvollen Flächen (z.B. Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen u.a.) abgelagert werden.

5. ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Aufgrund der angrenzenden bzw. benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlich genutzten Flächenkönnen im Plangebiet, insbesondere im Rahmen einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung, zeitweise Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen auftreten. Diese Immissionen sind, soweit sie aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultieren und die hierfür maßgeblichen gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden, zu dulden.

6. SCHNITTE
Die in der Anlage D dargestellten Schnitte dienen der Veranschaulichung der Festsetzungen. Die darin enthaltenen Inhalte (z.B. Geländehöhen der Baufelder, Zufahrtshöhen und maximal zulässige Wandhöhen) sind hinweisliche Darstellungen.

Übersichtslageplan mit DFK (Auszug) und Geltungsbereich, M 1 : 5.000



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point"

Gemeinde Geiersthal
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

N
M 1 : 500

Die digitale Flurkarte vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermesserung ist aus dem Jahr 2025.

Koordinatensystem:
UTM 32

Das Urheberrecht liegt beim Ersteller dieses Planes. Bearbeitungen und Veränderungen im Plan bedürfen dessen Zustimmung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat von Geiersthal hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB des Vorentwurf zum Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Geiersthal hat mit dem Beschluss vom __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" in der Fassung vom __.__.____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der "Auslegungsbeschluss" gefasst (siehe 5. und 6.).

5. Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Geiersthal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Geiersthal, den __.__.____ ______________________ (Siegel)
Richard Gruber, 1.Bürgermeister

8. Bekanntmachung, In-Kraft-Treten und Rechtsfolgen
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Geiersthal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Unterberginger Point" 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 wurde hiermit hingewiesen.

Gemeinde Geiersthal, den __.__.____ ______________________ (Siegel)
Richard Gruber, 1.Bürgermeister

Bearbeitungsstand:
ENTWURF 24.09.2026

Entwurfsverfasser:
brunner architekten
INGENIEURE GMBH

Allplan 2024