



Die Gemeinde Geiersthal erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Satzung:

Bebauungsplan Roßacker

Deckblatt 4

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die planlichen Festsetzungen werden mit diesem Deckblatt nicht geändert. Es gelten weiterhin die planlichen Darstellungen des Deckblatt 3.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten folgende Fassung:

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.

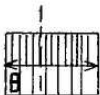
WANDHÖHE BEI PARZELLE 7, 8 UND 9 MAX. 7,00 M.

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



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
NEBENGEBÄUDE

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 STAURAUUM 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 WASSERGEBUNDENER WEGEDECKE

9. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

9.1 HAUPTGEBÄUDE

9.1.1 DACH SATTELDACH: 20° - 32°

DACHDECKUNG: NATURROTE DACHZIEGEL

DACHGAUBEN: ZULÄSSIG AB EINER DACHNEIGUNG VON 30°, ANSICHTSFLÄCHE MAX. 2,20 M², SIND NUR IM MITTLEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG. DER ABSTAND ZWISCHEN BENACHBARTEN GAUBEN MUß MIND. 1,80 M BETRAGEN.

QUERGIEBEL: JE GEBÄUDELÄNGSSEITE IST MAXIMAL EIN QUERGIEBEL IM MITTLEREN GEBÄUDEDRITTEL ZUGELASSEN. MAXIMALE BREITE 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE. DIE FIRSHÖHE MUSS MIND. 1,00M UNTER DEM FIRST DES HAUPTGEBÄUDES LIEGEN.

9.1.2 BAUKÖRPER: VERHÄLTNISS HAUSLÄNGE ZU HAUSBREITE MIND. 1,2 : 1,0

9.1.3 KNIESTOCK: FENSTERLOSE KNIESTOCKE MAX. 0,85 M

9.2 NEBENGEBÄUDE: GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN. BEI AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUTEN GARAGEN SIND DIESE EINHEITLICH ZU GESTALTEN. BEI GRENZGARAGEN, WELCHE NUR EINSEITIG AN DIE GRENZE GEBAUT WERDEN, IST, ENTGEGEN DER BAYBO, EIN GRENZABSTAND BIS MAX. 1,00 M ZULÄSSIG. BEI DEN GARAGEN IST STRASSESEITIG EINE WANDHÖHE VON MAX. 3,00 M ZULÄSSIG. DEFINITION WANDHÖHE S. PUNKT 2.1.

9.3 ZUFAHRTEN: HAUSZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZU VERSEHEN (RASENGITTERSTEINE, HUMUSVERFUGTES PFLASTER ETC.). SCHWARZDECKEN SIND UNZULÄSSIG.

9.4 EINFRIEDUNG: ABZÄUNUNGEN ZUR STRASSE HIN VOR DEN GARAGEN AUF MIND. 5,00 M TIEFE UNZULÄSSIG. ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM NUR SENKRECHTER HOLZLATTENZAUN ZULÄSSIG. ZAUNFELDER VOR PFOSTEN DURCHLAUFEND. SOCKEL UNZULÄSSIG. ZAUNHÖHE MAX. 1,00 M.

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 STRASSENBEGLEITGRÜN 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 GRUNDSTÜCKSINNERBEREICHEN 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	-	HAINBUCH
FAGUS SILVATICA	-	ROTBUCHE
PRUNUS AVIUM	-	VOGELKIRSCH
SORBUS AUCUPARIA	-	GEMEINE EBERESCH
POPULUS TREMULA	-	ZITTERPAPPEL

11.2.3 LISTE 3 STRÄUCHER

CORNUS MAS	-	KORNELKIRSCH
CORNUS SANGUINEA	-	HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	-	WALDHASEL
CRATAEGUS MONOGYNA	-	WEISSDORN
EUONYMUS EUROPAEUS	-	PFÄFFENHÜTCHEN
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. FELSENBRNE
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.