



**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Maß der baulichen Nutzung**  
 max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,4
- 2. Gebäudegestaltung (Haupt-, Wohngebäude)**
- Wandhöhe**
- WA1 - WA3 Sattel-, Walmdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,50 m
  - WA1, WA3 Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,50 m
  - WA2 Versetztes Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,50 m
  - WA 4, WA5 Sattel-, Walmdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 8,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. der Oberkante der Attika.

- Dachform/-neigung**
- WA1 - WA5 Sattel-, Walmdach: Dachneigung: 15° - 38°
  - WA1, WA3 Pultdach: Dachneigung: 5° bis 12°
  - WA2 Versetztes Pultdach: Dachneigung: 5° bis 12°

**Allgemein:**  
 Die Frischung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen. Bei Pultdächern ist die Traufe stets anzulegen...  
**Kniestock / Versatz Pultdach**  
 Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.  
**Dachgaube, Querriegel**  
 Zulässig sind nur giebelständige Dachgauben bei Sattel- und Walmdächern mit mind. 27° Dachneigung...  
**3. Bauweise, Baugrenzen**  
 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung §5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
- 2. Bauweise, Baugrenzen §9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
- 3. Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
- 4. Grünflächen §5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
- 5. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz §5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
- 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft §5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

**7. Sonstige Planzeichen**

- Anpflanzung von Strauchgruppen aus Sträuchern (90%) und Heistern (10%)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausgleichsfläche B-Plan Gießhübl
- übrige Ausgleichsfläche nicht benötigt für B-Plan "WA Gießhübl"
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- Baumfallzone, 30 m zum Waldrand
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- Höhenlinien nach Erschließung

**II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- E 1 Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen II. Ordnung (10%) und Sträuchern (90%). Es ist mindestens 50 % der gekennzeichneten Grundstücksfläche zu bepflanzen.
- E 2 Pflanzung von Obstbäumen. Pflanzqualität Halb- oder Hochstamm, 1 Baum je 8 m Grundstücksgröße.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Privat)
- Höhenlinien Urdelände
- Flurgrenze/-nummer
- Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"
- Amlich kartierte Biotop
- Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG

**IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDUNGS**

- 1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestmaßanzahl**  
 Allgemein:  
 Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten...  
**Pflanzqualitäten:**  
 Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., StU 12-14 cm oder v. Heister 150-200 cm  
 Obstbäume: Hochstamm, mind.2xv., StU 10-12 cm  
 In Gehölzhecke:  
 Bäume: v. Heister, 150-175 cm  
 Sträucher: v. Str. mind. 3-5 Triebe, 125-150 cm  
 Pflanzabstände: zwischen den Reihen 1,0 m und in den Reihen 1,5 m

- 2. Grenzabstände**  
 Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten...  
**3. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens**  
 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).  
**4. Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke**  
 Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugrabes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

- 4.1. Zu verwendende Gehölze in Baugrundstücken**
- |                              |   |                     |
|------------------------------|---|---------------------|
| A) Bäume:                    | Malus domestica   | Wild-Apfel          |
|                              | Prunus avium  | Vogel-Kirsche       |
|                              | Prunus padus  | Trauben-Kirsche     |
|                              | Sorbus aucuparia  | Eberesche           |
|                              | Acer campestre  | Feld-Ahorn          |
|                              | Carpinus betulus  | Hainbuche           |
| B) Obstbäume bzw. Nussbäume: | Juglans regia (in Sorten)                                 | Walnuss             |
|                              | Obstbäume (traditionelle und krankheitsresistente Sorten) |                     |
| C) Sträucher:                | Cornus sanguinea  | Hartriegel          |
|                              | Cornus ovata  | Hose                |
|                              | Cornus mas  | Kornelkirsche       |
|                              | Euonymus europaeus  | Pflaferhütchen      |
|                              | Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche       |
|                              | Ligustrum vulgare   | Liguster            |
|                              | Crataegus monogyna  | Weißdorn            |
|                              | Rosa canina   | Hunds-Rose          |
|                              | Salix caprea  | Sal-Weide           |
|                              | Sambucus nigra  | Holunder            |
|                              | Viburnum opulus   | Gemeiner Schneeball |
|                              | Viburnum lantana  | Wolliger Schneeball |

- 1. Private Verkehrsflächen**  
 Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen...  
**2. Hinweise zur Grünordnung**  
 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

**3. Hinweise zum Gesundheitswesen**  
 Bei der Zulassung von Brauchwasserzuleitungen ins Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten...  
**4. Winterdienst**  
 Aufgrund der exponierten Lage wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Schneeeinlagerungen im Bereich der Zufahrten und Ausfahrten durch den Winterdienst gereinigt werden muss...  
**5. Hinweise zum Brandschutz**  
 Löschwasserbereitstellung: Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundwasserbereitstellung...  
**6. Hinweise zu Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe**  
 Bei den Abständen der Feuerungsanlagen ist die gesetzliche Regelung des §19 Abs. 1 Nummer 2 der 1. BImSchV zu beachten...  
**7. Hinweise zur Landwirtschaft**  
 Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden...  
**8. Kanalanschluss (Strom und Telekommunikationskabel)**  
 Sofern aufgrund späterer Grundstücksabtretungen oder aus anderen Gründen zusätzliche Kanalanschluss erforderlich werden sind diese in einem separaten Verfahren bei der Kommune zu beantragen...  
**9. Kabelanschlüsse (Strom und Telekommunikationskabel)**  
 Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden...  
**10. Hinweise zu Überschwemmung**  
 Überschwemmungsgefährdung bei Starkniederschlägen und Sturzfluten sind durch die künstliche Ausleitung des Mühlbachs nicht auszuschließen...  
**11. Hinweise zur Wasserwirtschaft**  
 Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserströme sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden...  
**12. Barrierefreier Ausbau der öffentlichen Bereiche**  
 Die öffentlichen Bereiche sind barrierefrei auszubauen...  
**13. Hinweis zur Freileitung**  
 Durch die im Bereich der Parzelle 14 verlaufende Freileitung ist mit Einschränkungen zu rechnen...  
**14. Hinweis zur Baumfällzone**  
 Die Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall innerhalb der Zone besteht...  
**15. Hinweise zum Schutz des Grundwassers**  
 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

- 5. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen**  
 Die festgesetzten Versorgungsleitungen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausreichend freizuhalten...  
**6. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft**  
 Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt folgendermaßen:  
 1. Oberflächenwasser aus Bauparzellen  
 Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf offen. Verkehrsflächen abfließen...  
**2. Schmutzwasserentwässerung**  
 Das anfallende Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage der Gemeinde abzuleiten...  
**3. Ökologische Gestaltung Regenrückhaltebecken**  
 In der Sohle des RRB sind Kleingewässer mit flachen Ufern bis maximal 1 m Tiefe anzulegen...  
**4. Gelände**  
 Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und in einem Abstand von bis zu 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig...  
**5. Einfriedigungen**  
 Zulässig sind Holzzaune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1 m - 1,20 m...  
**6. Geplante Parzellengrenzen**  
 Geplante Parzellengrenzen mit Parzellennummerierung  
 vorgeschlagene / bestehende Gebäude  
**7. Höhenlinien Urdelände**  
**8. Flurgrenze/-nummer**  
**9. Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"**  
**10. Amlich kartierte Biotop**  
**11. Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG**

**Gechnittene Hecken**

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus coccinea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gold-Johannisbeere	Ribes aureum

Hecke im Sommer | Heckenschnitt im Februar rundes Profil

**Bebauungsplan Nr. 10 "WA Gießhübl"**

Gemeinde Gotteszell  
 Landkreis Regen  
 Regierungsbezirk Niederbayern

M 1 : 1000

- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**  
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.06.2020 die Aufstellung des o.g. Deckblattes beschlossen...  
**2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.2020 erfolgte in der Zeit vom 18.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden...  
**3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2020 erfolgte in der Zeit vom 18.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden...  
**4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
 Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.05.2021 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 öffentlich ausgelegt...  
**5. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.2021 aufgefodert...  
**6. Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
 Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 02.05.2018 in der Zeit vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 eine Stellungnahme abzugeben...  
**7. Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.2021 aufgefodert...  
**8. Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**  
 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.2020 in seiner Sitzung vom 11.09.2020 als Sitzung beschlossen...  
 Ausgefertigt Gotteszell, den ..... Georg Fleischmann, Erster Bürgermeister

**BOLLWEIN ARCHITECTEN**

Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

Geltungsbereich: Größe von rund 3,49 ha

Beauftragter: Fl. Nr. 760  
 Gemeinde Gotteszell

Entwurfsverfasser:

Vorentwurf: 11.09.2020  
 Entwurf: 14.05.2021  
 Fassung Entw.: 08.10.2021