FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA 1	max. 0,4	max. 0,6
WA 2	max. 0,5	max. 1,2
MI 1	max. 0,6	max. 1,2
MI 2	max. 0,6	max. 1,2

2.2 Zahl der Vollgeschosse (VG)
Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.
Hinweis:
Bei Dachgeschossausbau ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Ein Ausbau als Vollgeschoss kann nur unter Einhaltung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgen.

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Tief-/Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Bauliche Anlagen im WA
WA 1
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
WA 2
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)

2.2.3 Bauliche Anlagen im MI
MI 1
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
MI 2
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)

2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe
Zubehöranlagen
Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,50 m
Gebäude im WA
Wohngebäude WA 1: max. 6,50 m
Wohngebäude WA 2: max. 8,50 m
Gebäude im MI
Bauliche Anlagen MI 1: max. 8,50 m
Bauliche Anlagen MI 2: max. 6,50 m
Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FFOK-Erdgeschoss der jeweiligen Gebäude ist auf Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße zu legen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Eine Überschreitung ist nur in dem Maß zulässig, wie es die planlichen Festsetzungen zu den Baugrenzen zulassen und hierdurch keine Verletzungen zu den erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen werden.
Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

4.1 Private Verkehrsflächen
4.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.
4.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
4.1.3 Anzahl der Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Abstandsflächen
Im WA
Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Wohngebietes bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
Im MI
Innerhalb des Mischgebietes bemessen sich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nach den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).
Hinweis
Gebäude und bauliche Anlagen können somit innerhalb der Grundstücksflächen des MI 1 und MI 2 ohne Einhaltung der baurodnungsrechtlichen Abstandsflächen errichtet werden, soweit erforderliche Anforderungen zum Brandschutz sowie zur Belichtung und Belüftung der Gebäude gewahrt sind. Zu den Außengrenzen benachbarter Flächen sind jedoch ausreichende Abstände gemäß den festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt.
Bei der Errichtung von Gebäuden (Hauptgebäude und Anbauten) werden hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO angeordnet.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im WA
Die Firstrichtung innerhalb des Wohngebietes hat gemäß Planeintrag zu erfolgen (Mittelstrich = Firstrichtung)
Im MI
Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Mischgebietes wird nicht festgesetzt.
Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen (Traufseite) und hat sich am Verlauf der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu orientieren.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Parzellennummer	Anzahl der Wohnungen
WA 2-Parzellen 1 bis 9 (Hausgruppen)	max. 1 Whg. je Reihenhaus
WA-1-Parzellen 10 bis 11 (Einzelhäuser)	max. 2 Whg. je Einzelhaus
WA-1-Parzellen 12 bis 19 (Doppelhäuser)	max. 1 Whg. je Doppelhaushälfte

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Sickeranlagen zur Sammlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).
Die Entwässerungseinrichtungen sind in Form von unterirdischen Zisternen oder Rigolen oder oberirdischen Mulden auszubilden. Ein Nachweis der Dimensionierung in den nachgeordneten Verfahren hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.
Hinweis:
Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan und der Nachweis zur Dimensionierung der Entwässerungseinrichtung vorzulegen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
8.1 Gestaltung baulicher Anlagen
8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Flachdach (FD);
Dachneigung: SD: max. 45°; WD/ ZD: max. 25°; PD: max. 10°
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit, grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
bei PD/ FD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m;
bei FD unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig.

8.1.2 Wohngebäude im WA 1
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD);
Dachneigung: SD: max. 45°; WD/ ZD: max. 25°; PD: max. 10°
Dachdeckung: Ziegel-oder Betondachsteine, rot/ braun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
bei PD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: bei SD zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.
bei PD/ WD/ ZD/ unzulässig;

8.1.3 Wohngebäude im WA 2
Dachform: Satteldach (SD);
Dachneigung: SD: max. 25°
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;

8.1.4 Gebäude im MI 1
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: SD: max. 25°
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig;
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.

8.1.5 Gebäude im MI 2
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD);
Dachneigung: SD: max. 40°; WD/ ZD: max. 25°
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig;
Dachaufbauten: bei SD zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.
bei WD/ ZD/ unzulässig;

8.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden und sonstigen Anlagen entsprechend der maximalen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind unzulässig. Eine Abteufung von Erdwärmesonden ist im Einzelfall mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

8.3 Einfriedungen und Sichtschutz
Einfriedungen:
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune, Mauern in Sichtmauerwerk, Naturstein oder als Steingitterkörbe zulässig;
Höhe der Einfriedung: straßenseitig max. 1,20 m,
ansonsten max. 2,00 m, jeweils zu messen ab vorhandenem Gelände;
Sockel: unzulässig;
Sichtschutz:
Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.
Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;
Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m;

8.4 Gestaltung des Geländes
8.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m.
Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander grenzen.
8.4.2 Stützmauern
Stützmauern in Form technischer Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind grundsätzlich unzulässig.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind grundsätzlich auf die benachbarten Grundstücksbereiche abzustimmen. Die Geländeveränderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden. Im Zuge der jeweiligen Genehmigungsanträge sind sowohl die vorhandenen als auch geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das bestehende Gelände.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Eine Ausnahme bilden hier die Fahrgassen, da diese gemäß den Schallschutzanforderungen zu asphaltieren sind.
Die Feuerwehraufstell- bzw. Bewegungsfläche ist im besten Fall und aufgrund ökologischer Gesichtspunkte mit Schotterrasen (entsprechend der gesetzlichen Vorschriften) herzustellen.

11 PFLANZMASSNAHMEN
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen sowie die straßenraumwirksam festgesetzten Einzelgehölze stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam festgesetzt sind ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum:
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2, 14.3 und 14.4 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Die bereits planlich festgesetzten Bäume können angerechnet werden.
Pflanzflächen mit Pflanzgebot im Übergang des Wohngebietes zur freien Landschaft:
Zur Randeingrünung sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2, 14.3 und 14.4 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei an der Stelle im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind.
Artenreiches Extensivgrünland sowie Gehölzpflanzungen
Auf der innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichsfläche soll artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden. Zudem soll auf der Fläche Baum-/ und Strauchpflanzungen gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten gepflanzt werden. Im Weiteren werden Obstgehölze gemäß der Artenliste 14.2 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten gepflanzt. Die Fläche dient dem

10.2 Ansaat sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen
Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß der Artenliste 14.1 in der darin festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.
Straßenbegleitgrün
Die öffentlichen Grünflächen, hier vorliegend hauptsächlich als Straßenbegleitgrün ausgeprägt, sollen als Rasen-/ oder Wiesenflächen ausgebildet werden. Dabei ist eine naturnahe Saatgutmischung zu verwenden.

12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

14 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 5.2 *Schwäbische und Fränkische Alb*) zu achten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)
Acer platanoides — Spitz-Ahorn
Quercus robur — Stiel-Eiche
Tilia cordata — Winter-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität flächige Pflanzung: vHei, 200-250
Qualität Obstgehölz: H, 8-10
Acer campestre — Feld-Ahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Prunus avium — Vogel-Kirsche
sowie Obst-/ und Nussgehölze standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.4 Sträucher
Qualität: Str, mind. 4 Tr., 60-100
Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.
Amelanchier in Arten — Felsenbirne*
Berberis vulgaris — Berberitze
Cornus mas — Kornellkirsche
Cornus sanguinea subsp. sanguinea — Roter Hartriegel
Corylus avellana — Haselnuss
Crataegus laevigata — Zweigriffliger Weißdorn
Deutzia in Arten — Maiblumenstrauch*
Forsythia x intermedia — Forsythie*
Kolkwitzia amabilis — Perlmuttstrauch*
Philadelphus in Arten — Gartenjasmin*
Prunus spinosa — Schlehdorn
Rosa canina — Hunds-Rose
Salix purpurea — Purpur-Weide
Syringa vulgaris — Flieder*
Weigela in Arten — Weigelie*
sowie Beerensträucher standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

15 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die Bereitstellung der ermittelten und erforderlichen Kompensationsfläche mit insgesamt 6.713 m² erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches. Ziel für das nun erforderliche Ausgleichserfordernis ist Anlage und Förderung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Extensivgrünlandes, die Anlage eines Streuobstbestandes sowie die Pflanzung einer mesophilen Hecke.
Lage der Ausgleichsfläche
Die Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan auf den Flurnummern 44 (Teilfläche) sowie 147 (Teilfläche), Gemarkung Lohstadt.
Entwicklungsziele
— Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (Biotoptyp *G212* nach BayKompV).
— Pflanzung eines mesophilen Gebüsches/ Hecken mit überwiegend einheimischen standortgerechten Gehölzen (Biotoptyp B 112 nach Biotopwertliste BayKompV).
— Pflanzung eines Streuobstbestandes aus Hochstämmen im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (Biotoptyp B432 nach Biotopwertliste BayKompV).

C) SCHALLSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3“ wurde die schalltechnische Untersuchung 7458.1/2021-AS (Ersatz für die schalltechnische Untersuchung 6815.2/2020-AS) der Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit Stand vom 03.03.2021 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten im Plangebiet (Verkehr, Gewerbe) zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und unter Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vollumfassend einzusehen.
Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.
Ergänzende redaktionelle Anmerkung:
Zwischenzeitlich wurden die Hausgruppen im WA 2 um je ein Haus erweitert. So steht die Bezeichnung Haus 1 - Haus 4 für Haus 1 - Haus 5 sowie Haus 5 - Haus 7 für Haus 6 - Haus 9.
Übersicht Gegenüberstellung Hausnummer VE = Hausnummer EW ab Hausnummer 9 (Hausgruppen)

8 = 10	11 = 13	14 = 16	17 = 19
9 = 11	12 = 14	15 = 17	
10 = 12	13 = 15	16 = 18	

Die äußere Kubatur der beiden Hausgruppen ändert sich jedoch nicht und somit ergeben sich hinsichtlich des Schallschutzes keine Auswirkungen. Auf diese redaktionelle Anpassung des Gutachtens wurde daher verzichtet.

16 ALLGEMEIN
Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkantenhöhe liegt im WA 2 bei den Gebäuden „Haus 1-Haus 4“ bei 350,8 m ü. NN, bei den Gebäuden „Haus 5 - Haus 7“ bei 349,3 m ü. NN. Die Gebäude im WA 2 müssen mindestens im Rohbau fertiggestellt sein, bevor die Gebäude im WA 1 bezogen werden dürfen.
Im WA 2 sind im 2. Oberschoss an der Ostseite Lärmschutzwände, Mauern o.ä. in Geschosshöhe lückenlos geschlossen zwischen den Gebäuden „Haus 1-2“, „Haus 2-3“, „Haus 3-4“, „Haus 5-6“ und „Haus 6-7“ zu errichten. Bei den Gebäuden „Haus 1“ und „Haus 5“ ist dies auch im 2. OG entlang der Südseite lückenlos im Anschluss an das Gebäude fortzuführen (Lärmschutzwände, Mauern o.ä.).
Im Mischgebiet sind sämtliche Straßen und Fahrwege zu asphaltieren.
Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt. Die Außenbauteile der im Sinne der DIN 4109:2016-07 schutzbedürftigen Räume, müssen dabei abhängig von der Raumart (Wohnung, Büroräume usw.) und den jeweiligen Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1:2016-07 erfüllen.

17 ANLAGENLÄRM
Haus 1 bis 4 sowie Haus 5 bis 7 (bzw. Haus 1 bis 5 sowie Haus 6 bis 9 – siehe Ergänzende Anmerkung)
An der Ostseite der beiden Gebäudeblöcke „Haus 1-4“ und „Haus 5-7“ im WA 2 sowie an der Südseite „Haus 1“, Nordseite „Haus 4“ (EW: Haus 5) und Südseite „Haus 5“ (EW: Haus 6) dürfen keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen. Demnach sind keine öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zulässig. Hierzu ist eine entsprechende Grundrissgestaltung zwingend erforderlich.

Haus 14 und 15 sowie Haus 16 und 17 (bzw. Haus 16 und 17 sowie Haus 18 und 19 – siehe Ergänzende Anmerkung)
Im Bereich der Gebäude „Haus 14-15“ und „Haus 16-17“ dürfen an der Ostseite oberhalb II (E+I) keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen.

18 BAULICHE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN ZUM VERKEHRSLÄRM
Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) tags und/oder nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV tags und/oder nachts eingehalten sind, belüftet werden können. Im WA-Gebiet sind dies tagsüber/nachts 59/49 dB(A) und im MI-Gebiet 64/54 dB(A). Für reine Büronutzungen können die Tagwerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden.
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen.

19 PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN ZUM VERKEHRSLÄRM
Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

20 NACHWEIS NACH DIN 4109:2016-07 ZUM BAULICHEN SCHALLSCHUTZ (SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU)
Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind. Die DIN 4109-1:2016-07 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

21 LÄRMPEGELBEREICH DIN 4109:2016-07

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Kelheim zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 ALTLASTEN
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden

5 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

6 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

8 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) bzw. DGUV-Information 214-033 (bisher BGI 5104) wird verwiesen.

9 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

10 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

11 GRUNDWASSERSCHUTZ
Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwassersichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Landratsamt Kelheim Abteilung Wasserwirtschaft zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutz-fibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (www.bmwsb.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

HINWEISE DURCH TEXT

13 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN
Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Brutzeit: Anfang März bis Ende September).

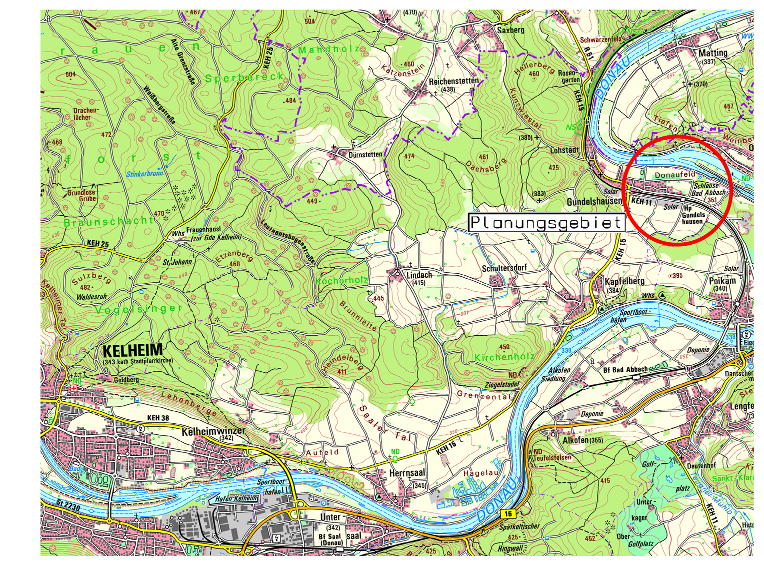
14 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

15 DIN NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Kelheim zugänglich. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

17 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 158/2, 147, 147/2 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 44, jeweils Gemarkung Lohstadt, mit einer Größe von insgesamt ca. 24.514 m².

17 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.123 „Griesfeld 3“ erfolgt gemäß §10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 28.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.123 „Griesfeld 3“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Stadt Kelheim hat die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis 22.07.2020 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.123 „Griesfeld 3“ in der Fassung vom 17.05.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2025 bis 03.06.2025 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.123 „Griesfeld 3“ wurde mit Beschluss vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

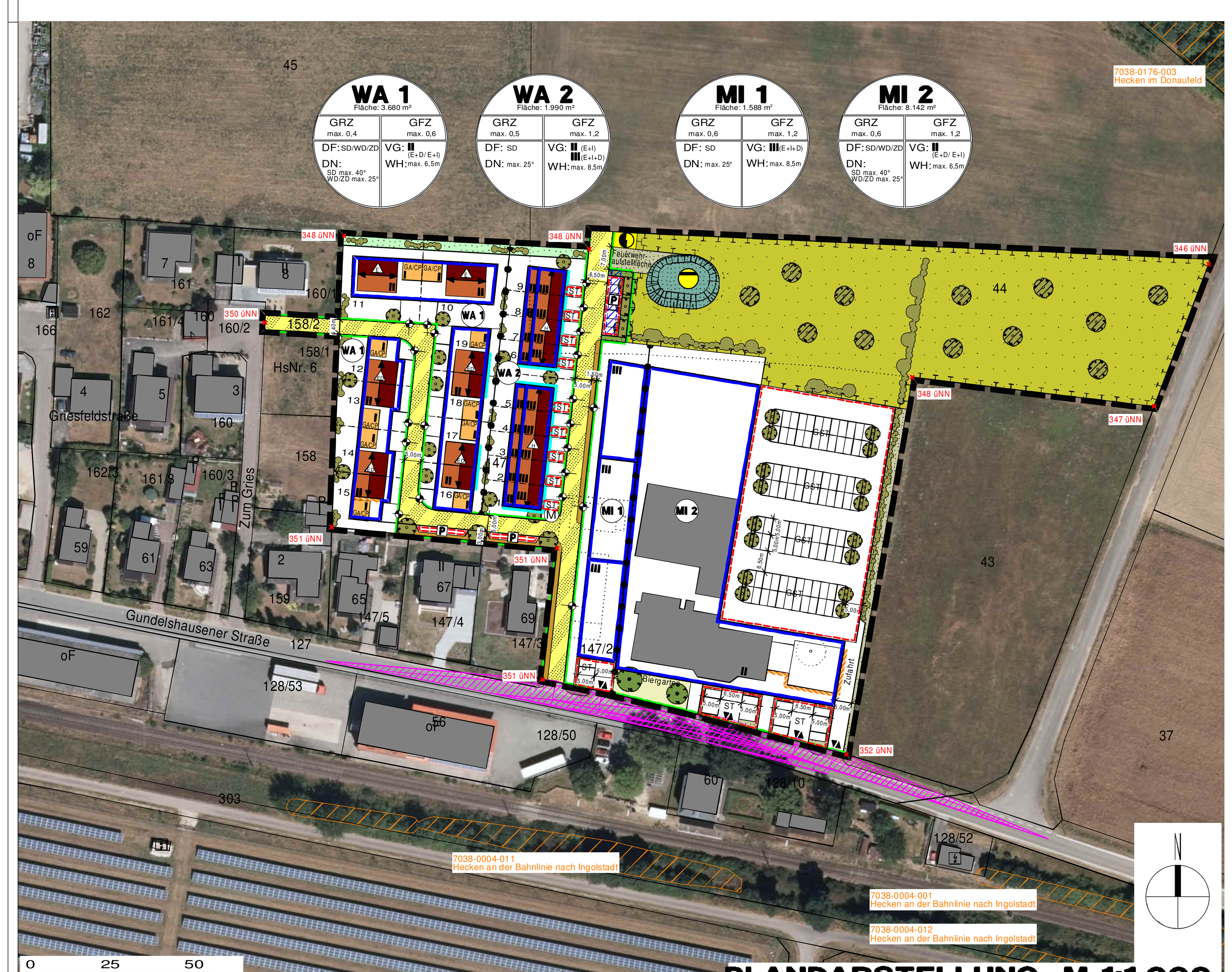
Stadt Kelheim, den …………………
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Kelheim, den …………………
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.123 „Griesfeld 3“ wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.123 „Griesfeld 3“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Kelheim, den …………………
1. Bürgermeister



PLANDARSTELLUNG M 1:1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (gemäß textlicher Festsetzung 1.1)
- MI — Mischgebiet (gemäß textlicher Festsetzung 1.2)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
- I — max. 1 Vollgeschoss zulässig
- II — max. 2 Vollgeschosse zulässig
- III — max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — Hausgruppe
- Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachung und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.
- Baufläche für öffentliche Parkflächen und private Stellplätze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- P — Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrt Sickerbecken bzw. Feuerwehraufstell- bzw. Bewegungsfläche zur Anfahrung des Löschwasserbehälters
- Einfahrt/ Ausfahrt
- Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser (RRB) Ausführung als offene, naturnahe Mulde

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Einzelgehölz – geplant
- Einzelgehölz – bestehend
- Einzelgehölz – entfällt
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant
- Obstgehölze
- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft - geplant Ausführung als Extensivwiese zur Ortsrandausbildung bzw. zur Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen
- Pflanzflächen mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen zur Randeingrünung und Gliederung

Sonstige Planzeichen
- GST — Gemeinschaftsstellplätze
- GA/CP — Garagen/ Carports
- Firstrichtung
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß textlicher Festsetzung 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)
- Biergartennutzung
- Nutzungsschablone
  1. Art der baulichen Nutzung
  2. Grundflächenzahl (GRZ)
  3. Geschossflächenzahl (GFZ)
  4. Dachform (DF) sowie Dachneigung (DN)
  5. Vollgeschosse (VG) sowie Wandhöhe (WH)
- Fassadenbereich mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zum Anlagenlärm (Siehe ZIFFER 17 der Textlichen Festsetzungen sowie ZIFFER 10 der Begründung)
- Fassadenbereich mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm (Siehe ZIFFER 18 der Textlichen Festsetzungen sowie ZIFFER 10 der Begründung)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 586 — Flurnummer (Beispiel)
- Flurstücksgrenze
- 6 — Parzellennummer (Beispiel)
- 6,50 m — Vermaßung (Beispiel)
- Baubestand
- Baubestand - entfällt
- Bebauung Hauptnutzung (Vorschlag)
- GA/CP — Bebauung Garagen/ Carports/ Nebengebäude (Vorschlag)
- Löschwasserbehälter
- Biotopfläche inkl. Biotopteilflächennummer und Bezeichnung
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, zur genauen Maßentnahme nicht geeignet, BayernAtlas PLUS
- 348 üNN — Höhenkoten (Beispiel)
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, zur genauen Maßentnahme nicht geeignet, BayernAtlas PLUS

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR.123 GRIESFELD 3

STADT — KELHEIM
LANDKREIS — KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK — NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.123 „Griesfeld 3“ nebst Begründung und Umweltbericht, sowie eines Anhangs zur Begründung bestehend aus einer Schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom __.__.____ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.123 „Griesfeld 3“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen nebst Begründung und Umweltbericht, sowie eines Anhangs zur Begründung bestehend aus einer Schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom __.__.____

§ 2 - Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.123 „Griesfeld 3“ nebst Begründung und Umweltbericht, sowie eines Anhangs zur Begründung bestehend aus einer Schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom __.__.____ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim Ludwigplatz 16 93309 Kelheim
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000
Stand	17.05.2021 – Entwurf

Bearbeitung	Mär. 2020	MW
Geändert Anlass		
§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB	Mai 2021	MW
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
19-1132_BBP		