

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayVO

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

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- Ferienhausbau
Zulässig ist die Errichtung von Ferienhäusern zum Zweck der Erholung sowie des zeitweiligen Aufenthalts von Bewohnern.

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

Table with 3 columns: Nutzung, Grundflächenzahl - GR § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl - GF § 20 BauNVO. Row 1: SO, max. 800 m2, max. 800 m2

2.2 Zahl der Vollgeschosse Gebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig
Baugeschoß: Erdgeschoss (E)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe: max. 4,00 m
Definition: Die Wandhöhe ist zu messen von der untersten Geschossebene (FFOK-Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum Abschluss der Wand.

2.4 Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der Erschließungsstraße. Eine Höhenreferenz bis max. 0,5 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Gebäude und bauliche Anlagen sowie sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Auf § 23 Abs. 3 BauNVO wird verwiesen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten: Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesene Ein- und Ausfahrten zu erfolgen. Die geplante innere Erschließungsstraße erfolgt als eigenständige, private Verkehrsstraße in Form einer Stichstraße mit Wendeberichtung.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden im Nordrand als Sammelparkplatz geschaffen.

4.1.3 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzanzahl der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 BayBO.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die einzuhaltende Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen.

6 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Table with 2 columns: Grundstück, Wohneinheiten (Wg.). Row 1: Parzellen 1-9, max. 1 Wg./je Wohngebäude (Ferienhaus)

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggf. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYVO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Gebäude: Satteldach (SD) bei Nebengebäuden ist auch Flachdach (FD) zulässig. Dachneigung: 20° - 30°. Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotaun-antrazit-grau, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig; Gründach bei FD.

Dachüberstand: Örtung und Traufe max. 1,00 m. Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m; Dachaufbauten: unzulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8.2 Einfriedungen und Sichtschutzeinfriedungen:

Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Gabionen/ lebende Zäune. Höhe der Einfriedung: max. 1,00 m ab OK-Verkehrsfache Gehweg; zulässig bis max. 0,20 m; Sichtschutz: Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig. Art und Ausführung: Holz/Naturstein/Schmauerwerk; Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m;

8.3 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/Aufschüttungen: Im gesamten Gebiet sind Abgrabungen bis max. 1,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingießerkerbe (Gabionen)/ Natursteinmauern Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Hinweis: Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserstandes (wie abfließendes Wasser) für Dritte führen. Im Bauvertrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wändhöhen ist die FFOK-Erdgeschoße.

B) GRÜNRORDNUNGSPLAN

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

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

10 VERKEHRSFÄCHEN, STELLPLATZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume, privaten Verkehrsflächen sowie der Privat Weg sind Versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Versickerung mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

11 GETALTUNGSMASSNAHMEN / PFLEGE MASSNAHMEN

11.1 Grünflächen

Private Grünflächen für Eingrünung der Stellplätze Gestaltungsmaßnahmen: Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet Fränkische Alb zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30 % und der Gräseranteil 70 %.

Pflegemaßnahmen: Ein- bis zweischürige Mahd je nach Aufwuchsmenge: - Erster Schnitt Anfang Juni, - Zweiter Schnitt Anfang August.

Öffentliche Grünflächen zur Niederschlagswasserbeseitigung Gestaltungsmaßnahmen: Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen ist in dem ausgewiesenen Bereich eine extensiv genutzte Flachland-Mähwiese (Biotoyp GU nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern) durch Ansaat zu entwickeln. Es ist dazu Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes - Fränkische Alb - (Kräuter-Anteil 80 %, Gräser-Anteil 20 %) auf vorbereitetem Saattorf (z.B. gubbern) zu verwenden. Die Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach ihrer Fertigstellung folgenden Planperiode fachmännisch auszuführen.

Pflegemaßnahmen: In den ersten 3 Jahren ist die Fläche 3-schürig zu mähen, um eine Ausagerung des Bodens zu erzielen (Mähzyklus: Anfang Juni/Anfang August/ Ende September). In den Folgejahren ist die Mähzyklus je nach Aufwuchs auf eine 1- bis 2-schürige Mahd zu reduzieren. Beim jeweiligen Mähvorgang sind 10-20 % der Fläche als Brachstellen auszusparen. Um bei allen Arten eine Samenreife und ein Aussetzen zu ermöglichen, ist die Fläche etwa alle drei Jahre nur einschürig im Spätsommer zu mähen.

11.2 Pflanzgöbot

Eingrünung der Stellplätze: Eineihgige Strauchpflanzung gemäß Pflandarstellung nach Artenliste 12.3, sowie Einzeibaum gemäß Artenliste 12.1.

Eingrünung zur östlichen Begrenzung zu den Gewerbegebietsflächen: Dreihgige Strauchpflanzung gemäß Pflandarstellung nach Artenliste 12.3, sowie Gehölz gemäß Artenliste 12.1.

Gestaltungsmaßnahmen: Die Bepflanzung ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text herzustellen. Die Sträucher sind dreihgig, mit einem Abstand von 1,50 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 12.3) zu geschehen. Im Abstand von 15 m sind innerhalb der Strauchgruppen Bäume als Überhälter zu pflanzen (Artenliste 12.1).

Die Gehölzpflanzungen haben gemäß der in den jeweiligen Artenlisten genannten Mindestqualitäten zu erfolgen. Auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“) ist zu achten.

Die Bepflanzung ist in der nach der Fertigstellung der Anlage nächstfolgenden Planperiode herzustellen.

Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Planperiode fachmännisch auszuführen.

Pflegemaßnahmen: Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verblisschutz anzubringen. Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Gehölze. Bei der Entwicklungsphase nach der Pflanzung ist in den ersten 5 bis 6 Jahren ein Erziehungsschnitt durchzuführen, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 5 Schwäbische und Fränkische Alb) zu achten. Mit x gekennzeichnete Baum-/Straucharten, weisen immer bzw. temporär wenn teilweise auch nur nicht gefährdete Inhabitsorte auf. Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.

12.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB. 16-18 (Straßenraumpfl., falls erforderlich) Qualität: v.Hel., 250-300 (flächige Pflanzungen) Acer platanoides Spitz-Ahorn Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB. 14-16 (Straßenraumpfl., falls erforderlich) Qualität: H. 8-10 (Obstgehölz) Acer campestre Feld-Ahorn Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogel-Kirsche * Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche * sowie Obst- und Nussgehölze standorttypischer Regionalorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.3 Sträucher

Qualität: Str., mind. 4 Tr., 60-100 Amelanchier lamarkii Felsenbirne * Cornus mas Kornelkirsche * Roter Hirtentriegl * Corylus sanguinea subsp. sanguinea Haselnuss Crataegus laevigata Zweifelhäutiger Weißdorn Deutzia in Arten Maiblumenstrauch * Forsythia in Arten Forsythie * Cornus alba var. alba Perlmuttstrauch * Ligustrum vulgare Liguster * Philadelphus in Arten Gartenjasmin ** Rubus idaeus Johannisbeere * Rhus copallina Sibirischer Sporn * Salix caprea Sal-Weide Sambucus nigra Schwarzer Holunder * Syringa vulgaris Weigelie * und andere heimische, standortgerechte Arten.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANRUNDLAGE

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

2 BAUGRUND - UNTERGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauherren die Erstellung von Boden- und Baugrunduntersuchungen empfohlen. Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdlöcher, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geofahrten wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Gieser (Referat 102, Tel. 0821-9071-1390).

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 zu heben 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 Oberbodenauger sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit liekuzulocken, winterharten und stark wasserabweisenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waisendorn, Lupine) als Gründüngung anzulegen. Durch die jahrzehntelange Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann es auf einzelnen Bereichen punktförmig oder flächig zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auf-füllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

4 ALLTASTEN

Alltast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Kelheim nicht bekannt. Diese Feststellung bestätigt jedoch 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 KAMPFMITTEL

Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes ist aktuell nicht bekannt. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und eventuell vorsorglichen Nach-suche liegt beim Grundstückseigentümer. Das Merkblatt über Fundumföndung und die Bekämpfung Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundumföndung) des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

6 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 Abblau von einer Woche nach der Anzeige un- verändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freige- bittet oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 2 und 3 BayDSchG wird verwiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

7 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBB 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

HINWEISE DURCH TEXT

8 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSGORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anfrigung von Bäumen und Grundstücken ist zu untersuchen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

9 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Der angefallene Müll kann durch die im Landkreis eingesetzten Müllfahrzeuge nicht direkt in der Pflanzfläche abgeholt werden, deshalb muss von den Ansaatbesitzern dieser zu dem nächsten anliegenden Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllabfuhr (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

10 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbodempfl.) wird angeraten.

11 REGENERATIVE ENERGIE NUTZUNG

Im Planungsbereich 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 die 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 Grundorientierung einschränken. Im Sinne einer klimaverträglichen Energieerzeugung werden insbesondere folgende Technologien empfohlen:

- Wärmepumpen (Luft, Erdwärme, Wasser)
- Technologien zur Nutzung der Sonnenenergie (PV, Sonnenkollektoren)
- Biomasse- oder Abwärme-basierte Fernwärme, falls verfügbar
- Pelletheizungen

12 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Grundwassers erfolgt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauher zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserseintritt in Kellerböden, Tellergraben etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserbereich sind die geltenden Bauvorschriften zu beachten. Insbesondere sind die Anforderungen an Grundwassererschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergetränkten Stoffen geplant sein, so ist die Anlageneinrichtung - Verordnng über Anlagen zum Umgang mit wassergetränkten Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) zu beachten und die Fachliche Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim zu kontaktieren.

Die Anzeigepflicht von Grundwassererfahrungen nach § 44 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsgleich nach Art. 70 BauVG sind zu beachten.

13 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversickerung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserstände sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigen Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Technanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Für eine schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRFNWV) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwasser erforderlich. Bei zusätzlichen Metalldeckschichten ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 5528-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 2 (Stützrohr) lang) nach DIN EN ISO 12944-6 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Warnhinweis zu wild abfließendem Wasser: Falls es bei Starkniederschlägen 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 Geschoschesses mindestens 50 cm über Geländeebene) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leuchtungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig gesichert sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vor-gorge enthält die Hochwasserschutzleit des Bundesumweltministeriums (www.umw.bund.de, Suchbegriff „Hochwasserschutzleiter“).

Hinweis Entwässerungsplan: Im Rahmen des Bauverfahrens ist vom Bauherren ein Entwässerungsplan vorzulegen. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangströmen sollen wasser-dicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Löttschichten, ausgeführt werden.

14 HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

Es wurde ein Schallgutachten durch die C. HEMTSCHEL Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand April 2021 erstellt. Das Gutachten ist als Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu werten und ist der Begrünung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan angehängt. Aus gutachterlicher Sicht, sind im Vorfeld keine aktiven Schallschutzmaßnahmen anzufordern. Bei Bedarf ist eine spezifische Betrachtung der unmittelbaren um die Gewerbegebiete liegenden Bau-parzellen sinnvoll.

15 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN

Um vermeintbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden dürfen vorhandene Gehölzbestände in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben (insbe- sondere Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG) beseitigt werden.

16 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Südlich und östlich an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die An-schuldlichen Bodenverunreinigungen (Gülle, Mist Pflanzenschutzmittel), Staubemissionen (Ernte-Dusch, Trockenhehl) und Lärmemissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die daraufhin durchgeführten Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

17 DIN-NORMEN

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Kelheim zugänglich.

18 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessene Grundstücksfläche der Flurnummer Fl.Nr. 501108 der Gemarkung Affeking mit einer Fläche von 4.154 m².

19 INKRAFTTRETEN

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



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. Festsetzung durch Text 1.1)

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

Zahl der Vollgeschosse

I max. 1 Vollgeschoss zulässig

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung dieser für untergeordnete Anlagen (Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Balkone) ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baufäche für Nebengebäude/ Fernwärme

Baufäche für private Stellplätze

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

Straßenbegrenzungslinie

Privatweg als Zufahrtsstraße

Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt/ Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Regenwasserkanal - Bestand mit beidseitig 1,50 m Sicherheitsabstand unterirdisch

Schmutzwasserkanal - Bestand mit beidseitig 1,50 m Sicherheitsabstand unterirdisch

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB) Ausführung als offene, naturnahe Mulden

Fernwärme

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 und 5, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Bodendenkmal - bestehend

Darüberliegend: Nachteilige Übernahme, BayernAtlas PLUS

Abkürzung: Nachteilige Übernahme, BayernAtlas PLUS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNRORDNUNGSPLAN

Nr. 78 Affeking - Mitterweg-Saueräcker II - Deckblatt Nr. 03

STADT LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Planblatt: Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 Nr. 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3034) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 358, BayRS 1335-1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), der Baunutzungsverordnung (BauN