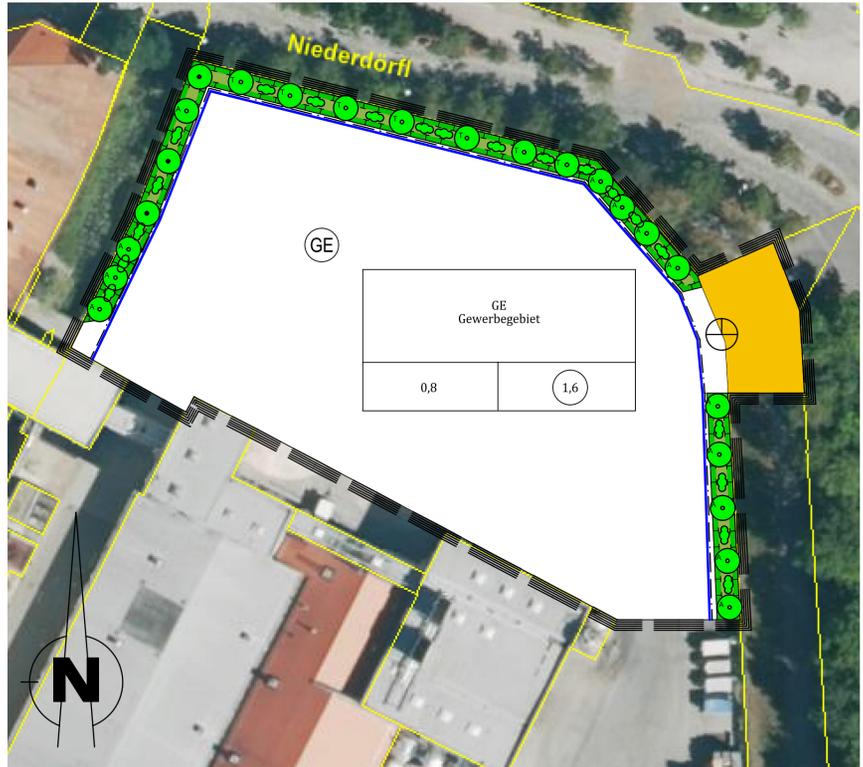
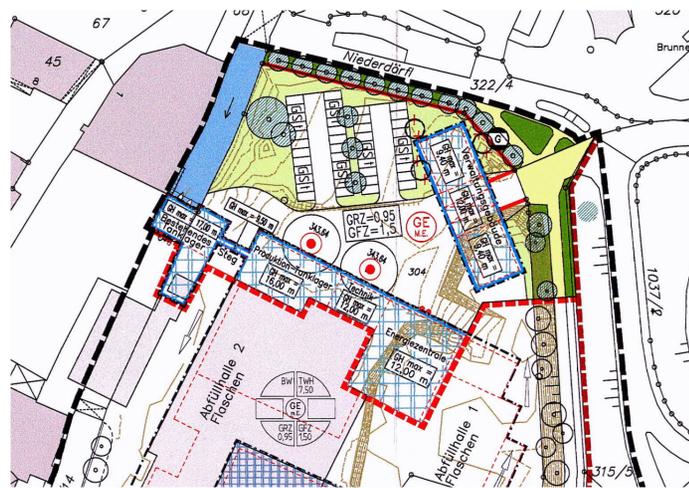


**Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Hofanger" DB Nr. 3, 3. Änderung des Bebauungsplans
"Hofanger" für einen nördlichen Teilbereich am Bräugraben und Niederdörfel
M 1 : 500**



M 1 : 1000
Quelle: Bayernbelegung - GeoDaten Online 2022

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Hofanger" DB Nr. 2
2. Änderung des Bebauungsplan "Hofanger"
maßstablos**



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO
 - Die gemäß § 8 Abs 3 genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Nutzungsschablone
 - 1. Gebiet mit Angaben der Nutzungsart
 - 2. Grundflächenzahl
 - 3. Geschossflächenzahl
- Bezugshöhe im Zufahrtbereich bei 343,50 m ü NHN
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 - Baugrenze gemäß § 23 BauNVO für bauliche Anlagen; Einfriedungen dürfen auch außerhalb der Bauräume errichtet werden
- VERKEHRSFLÄCHEN
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- GRÜNORDNUNG
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
 - zu pflanzende Bäume gem. Pflanzenliste
 - zu erhaltende Bäume
 - zu pflanzende Sträucher
 - private Grünfläche
- best. Flurstücksgrnze

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO
Die gemäß § 8 Abs 3 genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11-12 BauNVO)
 - Im Gewerbegebiet ist zulässig:
 - Die zulässige Grundflächenzahl beträgt Achtzig vom Hundert (GRZ 0,8).
 - Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt Hundertschzig vom Hundert (GFZ 1,6).
 - Höhe der Baulichen Anlage
Unterer Bezugspunkt ist das bestehende Gelände, welches sich auf 343,50 m ü NHN befindet.
Der Bezugspunkt liegt im Zufahrtbereich im Plangebiet
Gebäudehöhe: max. 35,3 m ü NHN
Untergeordnete Dachaufbauten (Kamine, Abluftanlagen oder technisch notwendige Anlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um 5 Meter überschreiten.
- ABSTANDSFLÄCHEN / BAUWEISE**
Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
abwiche Bauweise: Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen:
Dachneigung: Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer darf 20° Grad bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten. Bei einem FD max. 5°
Zäune dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Fassadengestaltung
Technische Gebäudeausrüstung sowie Silo- und Gährbehälter müssen eingehaust werden.
AUFSCHÜTTUNGEN, ABRABUNGEN UND EINFRIEDUNGEN
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,00 m ab den festgesetzten Bezugspunkt zulässig.
Stützmauern sind zulässig bis maximal 3,00 m ab den festgesetzten Bezugspunkt.
Einfriedungen:
Metallzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune; Die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleinere keine Barriere darstellen (mindestens 15 cm Bodenabstand)
Höhe der Einfriedung:
Max. 200 cm ab bestehenden Gelände
Sockel: Sockel sind unzulässig
- WERBEANLAGEN**
Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung an der Gebäudefassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig. Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen und Wechsellichter.
Pylonen sind nur bis zu einer max. zulässigen Höhe von 10,00 m über FFOK zulässig.
- IMMISSIONSSCHUTZ**
Das Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{ek} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente L _{ek} [dB(A) je m ²]	Luftsch.	Luftsch.
Bauschutt mit Emissionsbezugfläche 50	55	55
GE Nordstr. 4-120 m ²		



Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{ek} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent L_{ek} auf den Wert L_{ek} = IRW - 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

- GRÜNORDNUNG**
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Schutz des Oberbodens**
§ 1a Abs. 2 BauGB
Der Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen, fachgerecht in Mieten von max. 3 m Höhe zwischenzulagern und bei längerer Lagerung mit Leguminosen anzusäen. Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigung ist zu vermeiden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Begrenzung der Flächenversiegelung**
Die Hofflächen, Lagerflächen, Parkplätze, Stellplätze usw. im Freibereich der Privatgrundstücke sind, soweit innerbetriebliche Belange nicht dagegen sprechen, wasserdurchlässig zu gestalten.

- Pflanzgebote auf privaten Flächen**
Es ist je angefangenen 1000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Die nach Ziff. 8.4 zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden auf die nach dieser Ziff. 8.3 zu pflanzende Bäume und Sträucher anzurechnen. Im Ergebnis ist mindestens die im Plan dargestellte Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Die entlang der Grenze eingetragene Anzahl der Bäume ist bindend. Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Begründung der privaten Flächen ist spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme der Gebäude zu vollziehen. Die Fertigstellung der Begründungsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim anzuzeigen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
Grünflächen gemäß Deckblatt Nr. 2 = 1.166 m²
Grünflächen gemäß Deckblatt Nr. 3 = 477 m²
Noch zu erbringen = 689 m²
Zu pflanzende Bäume gemäß Deckblatt Nr.2 = 8 Stück
Zu pflanzende Bäume gemäß Deckblatt Nr. 3 = 20 Stück
Berechnung:
zusätzliche 12 Bäume x 60 m² (anrechenbar) = 720 m²
Die im Plan dargestellten Bäume beinhalten auch die zusätzlich zu pflanzenden Bäume
Näheres siehe Umweltbericht mit Ausgleichsflächenberechnung im Anhang der Begründung Punkt 10.

- Pflanzenliste**
Bäume
A = Acer platanoides - Spitzahorn
T = Tilia cordata - Winterlinde
Pflanzenqualifikation:
Hochstamm 3 x v., m. B. StU, mind. 18/20
Sträucher
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Viburnum lantana - volliger Schneeball
Sanbucus nigra - schwarzer Holunder
Pflanzenqualifikation:
Sträucher 2 x v., mind. 3 bis 4 Triebe, Höhe 50/100 cm

- Artenschutz**
Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, sind nachstehende Maßnahmen durchzuführen.
- Falls Gehölze gefällt werden müssen, darf dies nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) geschehen um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

TEXTLICHE HINWEISE

- TRINK- UND WASSERVERSORGUNG**
Das Gebiet wird an die zentrale Trink- und Wasserversorgung angeschlossen.
- GEWÄSSER UND WILD ABFLIESSENDE WASSER**
Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen werden (z. B. Objektschutzmaßnahmen wie die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau). Ferner muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird empfohlen daher Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums.
- REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG**
Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.
- DENKMALSCHUTZ**
Sollten bei Bauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle gem. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG umgehend davon unterrichtet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG 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. 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 Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Im Geltungsbereich ist ein Bodendenkmal mit der Aktennummer: D-2-7037-188 (Siedlung der späten Latènezeit sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim) bekannt.
Die Art der Einhausung, die Baugestaltung sowie die Fassadengestaltung ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Landratsamt Kelheim im Zuge der Eingabeplanung auf Grund der Sichtbeziehungen zu Bauendenkmälern abzustimmen.
Außerhalb von Baugenehmigungsverfahren ist eine gesonderte denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig und einzuholen.
- ALLTAGEN**
Alltags sind keine bekannt.
- VORSORGLICHER BODENSCHUTZ**
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungesicherten Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Entsprechend DIN 19639 soll die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigt werden.
- ABWASSERENTSORGUNG**
Schmutzwasser
Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Trennverfahren über Sammelleitungen der bestehenden Kanalisation zugeführt. Die Kanalleitungen werden entsprechend den DIN-Normen und der örtlichen Gegebenheiten bemessen.

Oberflächenwasser/ Regenwasser
Die privaten Grünbereiche im Geltungsbereich sind als Schwammbereiche zu betrachten. Das Niederschlagswasser soll bestmöglichst in die geplanten Grünflächen geleitet und versickert werden, da eine Versickerung vor Ort lt. Bodengutachten schwierig ist, wird im Zuge der Eingabeplanung ein Niederschlagsbeseitigungskonzept erstellt, welches mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Landratsamt Kelheim abgestimmt wird.

GRUNDWASSER
Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich stark zulaufenden Schichtenwasser zu rechnen. Geeignete Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.
Alle Eigentümer haben Ihr Grundstück vor Grund- Hang- bzw. Schichtenwasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt.

IMMISSIONSSCHUTZ
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfriststellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{ek} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{im} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Stadt Kelheim zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

Auf die Gutachten im Anhang der Begründung wird verwiesen.
STELLPLÄTZE
Stellplätze sind nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften in ausreichender Zahl nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Kelheim hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Stadt Kelheim _____ den _____ (Siegel)
- Christian Schweiger
1. Bürgermeister
- Stadt Kelheim _____ den _____ (Siegel)
- Christian Schweiger
1. Bürgermeister
- Stadt Kelheim _____ den _____ (Siegel)
- Christian Schweiger
1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
„HOFANGER“ DB NR. 3, 3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS „HOFANGER“ FÜR EINEN
NÖRDLICHEN TEILBEREICH AM BRÄUGRABEN
UND NIEDERDÖRFEL**



STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK
VORENTWURF VOM 04.08.2025

KELHEIM
KELHEIM
NIEDERBAYERN

PRÄAMBEL:
Die Stadt Kelheim erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist. Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3782) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.w.v. 07.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-14), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan "Hofanger" DB Nr. 3, 3. Änderung des Bebauungsplans "Hofanger" für einen nördlichen Teilbereich am Bräugraben und Niederdörfel als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom _____ und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und 2. textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

