



A) Planzeichnung, M 1:1000

- C) Hinweise/nachrichtliche Übernahme
- 20 kV-Freileitung
  - Schutzzonenbereich beiderseits je 10 m
  - bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkten
  - bestehende Gebäude mit Hausnummern
  - bestehende Flurstücksnummer
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2021

1. Bodenschutz  
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 auszuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden und winterharten Pflanzen als Gründüngung anzusäen (z.B. Luzerne, Lupine). Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
2. Denkmalschutz  
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
3. Grundwasserschutz  
Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach §49 WHG ist zu beachten.  
Für eine schadhlose 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" (TRENKW) zu beachten.
4. Niederschlagswasserbeseitigung  
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten ist nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern soll über die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zugeführt werden.
5. Geofahren  
Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist für den Geltungsbereich der Satzung darauf hin, dass im Planungsbereich keine konkreten Geofahren bekannt sind. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernden Hohlräumen. Bei weiteren Fragen zu Geofahren kann das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-0 konsultiert werden.
6. Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen  
Im Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schuldersdorf sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt. Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenveränderung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutz, zu melden.

- D) Verfahrensvermerk
- Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 07.06.2021 die Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Zu dem Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 08.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2022 bis 17.03.2022 beteiligt.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 08.11.2021 hat in der Zeit vom 14.02.2022 bis 17.03.2022 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 04.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2022 bis 29.09.2022 beteiligt.
  - Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 04.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2022 bis 29.09.2022 öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.11.2022 die Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.11.2022 als Satzung beschlossen.

Kelheim, den .....

.....  
1. Bürgermeister Christian Schweiger Siegel

.....  
7. Ausgefertigt. Bestandteil der Satzung ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit 40 Seiten.

Kelheim, den .....

.....  
1. Bürgermeister Christian Schweiger Siegel

.....  
8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kelheim, den .....

.....  
1. Bürgermeister Christian Schweiger Siegel

Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den 10.11.2022

.....  
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

- B) Verbindliche Festsetzungen
1. Grenze  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung  
 Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO  
 Flächen f. Gemeinbedarf gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Löschwasserbehälter
3. Maß der baulichen Nutzung  
II+D  
3.1 Die maximale Zahl der Geschosse wird bei Gebäuden und baulichen Anlagen mit II+D festgesetzt.  
3.2 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.
4. Bauflächen  
 Bauflächen Bestand  
 Bauflächen Planung
5. Anzahl der Stellplätze  
Hinsichtlich der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim anzuwenden.
6. Verkehrsfläche  
 öffentliche Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
7. Wasserflächen  
 wasserführender Graben.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8.1 Einzelbaum, zu erhalten
- 8.2 Sträucher, zu erhalten
- 8.3 Flächen lt. Biotopkartierung (Flachland) nachrichtliche Übernahme Bayerisches Landesamt für Umwelt
- 8.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich  
Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen der geplanten Bauflächen erfolgt jeweils anteilig im Anschluss an die geplanten Erweiterungsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung.  
Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:  
A1: Anlage einer Streuobstwiese auf artenreicher Extensivgrünland, je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche 1 Baum  
A2: Anlage eines Pufferstreifens zum biotopkartierten Quellbach, Entwicklung von Altgrasbeständen. Punktuelle Bepflanzung an den Grenzen zur Bebauung mit standortgerechten Stäuchern, je 10 m Grenzlänge mind. 2,5 Sträucher.  
Der erforderliche Kompensationsbedarf sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind detailliert in der Begründung dargestellt.
- 8.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
Zur Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Bereich der geplanten Baufläche mindestens 1 heimischer Laubbaum entsprechend der folgenden Liste zu pflanzen.  
Acer campestre Feld-Ahorn      Betula pendula Sand-Birke  
Carpinus betulus Hainbuche      Quercus robur Stiel-Eiche  
Juglans regia Walnuss      Pyrus communis Holz-Birne  
Sorbus aucuparia Eberesche  
sowie Obst- und Nussbäume standorttypischer Lokalsorten und vergleichender Arten  
Mindestqualität: H, 3xv, m.B. STU 12-14

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch Art. 57 a Abs 3 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802) die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schuldersdorf nebst Begründung und Anlagen vom 07.11.2022 als

## Satzung

§ 1

Für die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schuldersdorf gilt der vom Büro Neidl + Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 07.11.2022.

§ 2

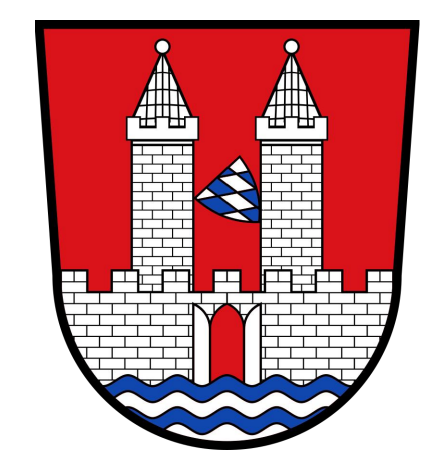
Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schuldersdorf nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 07.11.2022 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

## Ergänzungs- und Klarstellungssatzung

### Schuldersdorf

### Stadt Kelheim

Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim  
Landkreis Kelheim



Vorentwurf: 08.11.2021  
Entwurf: 04.07.2022  
Endfassung: 07.11.2022