TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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)
Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen als Betriebsflächen der Stadtwerke Kelheim für:
- Verwaltungs- und Betriebsgebäude
- Lagerhäuser und Freilagerflächen
- Stellplätze mit Zufahrten

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 – Bautyp A	max. 0,4	max. 0,6
WA – Bautyp B	max. 0,4	max. 0,8
MI	max. 0,6	max. 0,8
Gemeinbedarf	max. 0,6	max. 0,8

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.
Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind grundsätzlich für eine Aufstockung in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (Bautyp A - II+D) zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.1 Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen im WA/ MI
Bautyp A) max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: - Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II+D)
Bautyp B) max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (III)

2.2.2 Betriebs- /Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im MI
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: - Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II+D)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen im WA/ MI

Bautyp A) WA – III VG:	max.	7,50 m
Bautyp B) WA – III VG:	max.	9,50 m
Betriebs- /Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im MI	max.	7,50 m
Verwaltungs- und Betriebsgebäude im Gemeinbedarf	max.	12,00 m
Garagen/ Carports/ Nebengebäude		
GA/ CP/ NG sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO:	max.	3,00 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdachausbildungen.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
- Einzelhausbebauung: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Doppelhaus/ Hausgruppen: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.
Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen (Traufseite).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind folgende maximale Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig:

Parzellen-nummer	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Parzellen-nummer	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Parzellen-nummer	Anzahl der Wohneinheiten (WE)
1	3	31	3	61	3
2	3	32	3	62	3
3	3	33	3	63	3
4	3	34	3	64	3
5	3	35	3	65	3
6	3	36	3	66	3
7	3	37	3	67	3
8	3	38	3	68	18
9	3	39	3	69	8
10	3	40	3	70	8
11	3	41	3	71	3
12	3	42	3	72	3
13	3	43	3	73	3
14	3	44	3	74	3
15	3	45	3	75	---
16	3	46	3	76	3
17	3	47	3	77	3
18	3	48	3	78	3
19	3	49	3	79	3
20	3	50	3	80	3
21	3	51	3	81	3
22	3	52	3	82	3
23	3	53	3	83	3
24	3	54	3	84	---
25	3	55	3	85	---
26	3	56	3	86	3
27	3	57	3	87	3
28	3	58	3	88	3
29	3	59	3	89	3
30	3	60	3		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Parzellen-nummer	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Parzellen-nummer	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Parzellen-nummer	Anzahl der Wohneinheiten (WE)
90	3	125	3	159	3
91	3	126	3	160	3
92	3	127	6	161	3
93	3	128	3	162	3
94	3	129	3	163	3
95	3	130	3	164	3
96	3	131	3	165	3
97	3	132	4	166	3
98	3	133	3	167	3
99	3	134	3	168	3
100	3	135	3	169	3
101	3	136	3	170	3
102	3	137	3	171	3
103	3	138	3	172	3
104	3	139	3	173	3
105	3	140	3	174	3
106	3	141	3	175	3
107	3	142	3	176	3
108	3	143	3	177	3
109	3	144	3	178	3
110	3	145	3	179	3
111	3	146	3	180	3
112	3	147	3	181	3
113	3	148	3	182	3
114	3	149	3	183	3
115	3	150	3	184	3
116	3	151	3	185	3
117	4	152	3	186	3
118	4	153	3	187	3
119	3	154	3	188	3
120	3	155	3	189	3
121	3	156	3	190	3
122	3	157	3	191	3
123	3	158	3	192	3
124	3				

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Parzellen-nummer	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Parzellen-nummer	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Parzellen-nummer	Anzahl der Wohneinheiten (WE)
193	3	221	3	249	3
194	3	222	3	250	3
195	3	223	3	251	3
196	3	224	3	252	3
197	3	225	3	253	3
198	3	226	3	254	3
199	3	227	3	255	3
200	3	228	3	256	3
201	3	229	3	257	8
202	3	230	3	258	3
203	3	231	3	259	3
204	12	232	3	260	3
205	4	233	3	261	3
206	3	234	3	262	3
207	3	235	3	263	6
208	3	236	3	264	7
209	3	237	3	265	3
210	3	238	3	266	6
211	3	239	3	267	3
212	3	240	3	268	3
213	3	241	3	269	3
214	3	242	3	270	3
215	3	243	3	271	3
216	3	244	3	272	3
217	3	245	3	273	3
218	3	246	3	274	3
219	3	247	3		
220	3	248	3		

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen im WA/ MI
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD) - auch höhenversetzt/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
Dachneigung: SD: max. 45°; WD/ ZD: max. 25°; PD: max. 18°
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig;
Dachaufbauten: zulässig nur bei Gebäuden-Bautyp A) als Giebel-/ Schleppgaupen; ansonsten unzulässig;

6.1.2 Betriebs- /Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im MI
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD) - auch höhenversetzt/
Dachneigung: SD: max. 45°; PD: max. 18°
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;

6.1.3 Verwaltungs- und Betriebsgebäude im Gemeinbedarf
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD) - auch höhenversetzt/ Flachdach (FD)
Dachneigung: SD: max. 35°; PD: max. 18°
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch Blechdach/ Foliendach sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;

6.1.4 Garagen/ Carports/ Nebengebäude sowie sonstige Nebenanlagen
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Flachdach (FD);
Dachneigung: SD: max. 45°; WD/ ZD: max. 25°; PD: max. 18°
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1.5 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.
Die Abteufung von Erdwärmesonden ist laut Wasserwirtschaftsamt Landshut nicht genehmigungsfähig

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen
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.

6.3 Abstandsflächen
Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Anwendung des Artikel 6 der BayBO angeordnet.
Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung von seitlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausnahmen bilden hier lediglich Doppelhäuser und Hausgruppen.

6.4 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune, Mauern in Sichtmauerwerk, Naturstein oder als Steingitterkörbe;
Zaunhöhe: straßenseitig max. 1,20 m, ansonsten max. 2,00 m, jeweils zu messen ab vorhandenem Gelände;
Sockel: zulässig bis max. 0,20 m;

6.5 Gestaltung des Geländes

6.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zur Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, maximal jedoch bis 1,00 m.
Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander grenzen.

6.5.2 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.

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten **Altlastflächen** ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unzulässig. Hier sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen zum Grundwasserschutz zu treffen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers hat hier in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten **Altlastverdachtsflächen** ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf Ebene der Einzelbaugenehmigung zu klären, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers zulässig ist (Einzelfallprüfung im Zuge beantragter Bauvorhaben). Andernfalls hat eine Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

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

8 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

10 SCHUTZ / ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand (Einzelbäume und flächige Bestände) ist vor und während Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
Als bestehend und zu erhalten festgesetzte Einzelbäume sind zu ersetzen, falls diese ausfallen. Die Neupflanzungen müssen in Art und Qualität den Artenlisten gem. Punkt 14 entsprechen.

11 PFLANZMASSNAHMEN

11.1 Straßenraumbegrünung
Die Einmündungsbereiche der Baugrundstücke sind von Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

11.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2, 14.3 und 14.4 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % zu betragen hat.
Je angefangener 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1./2. oder 3. Ordnung entsprechend Artenliste 14.1, 14.2 oder 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten bzw. zwei regionaltypische Obst-/ Nussgehölze (gem. Sortenempfehlung des Landschaftspflegeverbandes Kelheim VöF e.V.) zu pflanzen.

12 PFLANZ- UND SAATARBEITEN
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

13 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen sind und eine arttypische Wuchsform zu entwickeln ist.

14 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion *Fränkische Alb*) zu achten.
Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde und vergleichbare Arten.

14.2 Gehölze 2. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche und vergleichbare Arten.

14.3 Gehölze 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)

Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche und vergleichbare Arten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

14.4 Sträucher
vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen und Beerensträucher	in Arten und vergleichbare Arten.

TEXTLICHE HINWEISE

1 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 (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Bei Aushubarbeiten für Erschließung und Baumaßnahmen ist organoleptisch auffälliges Material zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Gegebenenfalls ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben hierzu sind zu beachten.

2 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (natriumbedampft oder LED) wird angeraten.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

4 DENKMALSCHUTZ
Für den Bereich in dem ein Bodendenkmal vorhanden ist, ist die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG.
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder 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 DSchG wird verwiesen.

5 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen, auch bauzeitlich, im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.
Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Kelheim, Wasserrecht umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Wasserrecht rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine Grundwasserabsenkung erfolgt nicht.
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff 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 privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem 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. Teichanlagen, Regenwasserzisternen als sog. Retentionszisternen) 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 50 m² 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.
Im Bereich von Altlastenflächen und Altlastenverdachtsflächen ist eine punktuelle, zentrale Versickerung nicht oder nur nach Abstimmung zulässig (siehe Nr. 7 der textlichen Festsetzungen)

7 UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE
Der Untergrund im Planungsgebiet besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Die Verkarstung des Untergrunds führte zur Entstehung zahlreicher Dolinen. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Tel. 0821/9071-1390).

8 ALTLASTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich entsprechend den gekennzeichneten Bereichen Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenflächen innerhalb bestehender Altdeponie KEH 4.23 und Altdeponie KEH 4.32 A). Für diese Bereiche wurde im Zuge einer Untersuchung ein Rahmensanierungsplan erarbeitet. Detaillierte Aussagen und Angaben zu Sanierungsmaßnahmen können den Untersuchungen von der Arbeitsgemeinschaft „Sanierung-Bauersiedlung", erarbeitet von TEWAG GMBH UND BFM UMWELT GMBH, sowie den Regelungen des Rahmensanierungsplanes vom 01.07.2015 entnommen werden.
Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weiterhin drei Altlastenverdachtsflächen. Diese haben die Altlastenkatasterbezeichnung KEH 4.61, Katasternummer 27300852, KEH 4.62, Katasternummer 27300853 und KEH 4.63, Katasternummer 27300854. Zu diesen Flächen sind noch keine näheren Untersuchungen vorliegend. Inwieweit dort Schadstoffbelastungen vorliegen, ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, kann bei dem derzeitigen Kenntnisstand keine Aussage getroffen werden. Aus diesem Grund sind in Absprache mit den Fachstellen Landratsamt Kelheim –staatliches Abfallrecht- und Wasserwirtschaftsamt Landshut vor Baumaßnahmen auf den Grundstücken in den Altlastenverdachtsflächen KEH 4.61, KEH 4.62 und KEH 4.63, Altlastenuntersuchungen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser durchführen zu lassen.
Eine Bebauung oder Nutzungsänderung innerhalb der als Altlastenflächen oder Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Bereiche, sowie die weitere Vorgehensweise, ist deshalb im Einzelfall im Vorfeld mit den Fachstellen Landratsamt Kelheim –Staatliches Abfallrecht- und Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen. Abfallrechtliche Erfordernisse, z. B. die fachgerechte Beprobung und Entsorgung von Aushubmaterial oder das weitere bodenschutzrechtliche Vorgehen bei der Altlast, z. B. Durchführung von Orientierenden Untersuchungen oder Detailuntersuchungen von Altlastenverdachtsflächen, bleiben durch den geänderten Bebauungsplan unberührt und jederzeit vorbehalten.
Bei einer Beantragung eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO in den gekennzeichneten Altlastenflächen KEH 4.23 und KEH 4.32 A und den Altlastenverdachtsflächen KEH 4.61, KEH 4.62 und KEH 4.63, ist die geplante Baumaßnahme zwingend vorab mit der Stadt Kelheim, dem Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde, und dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht abzuklären.

9 HOCHWASSER
Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELT). Die Darstellung des HQ extrem dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu informieren.

10 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen. Maßgebend hierfür ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MI – Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltungen

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II+D – max. 3 Vollgeschosse zulässig
- III – max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksflächen)
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Nebenanlagen in Form von Wintergärten, Terrassen, Balkonen und deren Überdachungen, Abstellräumen, technischen Anlagen für Aufzüge sowie Eingangsüberdachungen etc. ist bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig.
- ST – Baugrenze: überbaubare Grundstücksflächen nur für KFZ-Stellplätze

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Verkehrsflächen - Bestand
- P – öffentliche Parkplätze - Bestand
- Gehweg / Geh- und Radweg - Bestand
- Straßenbegrenzungslinie

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

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegleitgrün; Bestand
- Hecke; Bestand - zu erhalten
- Einzelbaum; Bestand - zu erhalten
- Einzelbaum; Planung

Regelungen für den Denkmalschutz
(§9 Abs. 6 BauGB)
- Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altlastflächen
  Sanierungsbedarf (zumindest für Teilflächen) besteht;
  Gesamte Altlastenfläche innerhalb Geltungsbereich des Sanierungsplanes
  Detaillierte Aussagen und Angaben zu Sanierungsmaßnahmen können den Untersuchungen von der Arbeitsgemeinschaft „Sanierung-Bauersiedlung", erarbeitet von Tewag GmbH und BFM Umwelt GmbH, sowie den Regelungen des Rahmensanierungsplanes vom 01.07.2015 entnommen werden.
  Hinweis:
  Insbesondere ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den sanierten Grundstücken auf einen sorgsamen Umgang mit dem zur Abdichtung verbauten Geogitter mit Vlies zu achten.
  - Altdeponie KEH 4.23
  - Altdeponie KEH 4.32/A
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können - Altlastenverdachtsfläche
  - Altlastenverdachtsfläche KEH 4.61, Katasternummer 27300852
  - Altlastenverdachtsfläche KEH 4.62, Katasternummer 27300853
  - Altlastenverdachtsfläche KEH 4.63, Katasternummer 27300854

PLANLICHE HINWEISE

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze; Flurnummer (749/0)
- 32 – Hausnummer
- 156 – Parzellennummer

VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt hat in der Sitzung am 19.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Nr. 05 Südwestliches Altmühlfeld - Überarbeitung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.03.2016 bis 25.04.2016 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Nr. 05 Südwestliches Altmühlfeld - Überarbeitung" i.d.F. vom 04.07.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2017 bis 20.02.2017 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Nr. 05 Südwestliches Altmühlfeld - Überarbeitung" i.d.F. vom 03.04.2017 wurde mit Beschluss vom 03.04.2017 gemäß §10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Kelheim, den

....
1. Bürgermeister Horst Hartmann

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahren ausgefertigt.

Kelheim, den

....
1. Bürgermeister Horst Hartmann

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Nr. 05 Südwestliches Altmühlfeld - Überarbeitung" wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kelheim, den

....
1. Bürgermeister Horst Hartmann

BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 05
SÜDWESTLICHES ALTMÜHLFELD
Ü B E R A R B E I T U N G

STADT	KELHEIM
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Stadt Kelheim
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 und § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17 a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl S. 335) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5 Ü „Südwestliches Altmühlfeld – Überarbeitung" als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5 Ü „Südwestliches Altmühlfeld - Überarbeitung", gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen nebst Begründung in der Fassung vom 03.04.2017.

§ 2 - Inkrafttreten
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5 Ü „Südwestliches Altmühlfeld – Überarbeitung" mit Begründung in der Fassung vom 03.04.2017 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 Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim
Maßstab	Lageplan M 1 : 1.000
Stand	03.04.2017

Bearbeitung	03.08.2015	Al
Geändert Anlass:		
§3 u. 4 Abs. 1 BauGB	04.07.2016	Bu
§3 u. 4 Abs. 2 BauGB	03.04.2017	MW
14-0776_BBP		