

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,
— Gartenbaufläche,
— Tankstellen.

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

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,4	max. 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse (VG)

2.2.1 Wohngebäude

max. 1 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)

max. 2 Vollgeschosse zulässig

- Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) | Parzelle 45
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss auszubilden.
Untergeschoss und Erdgeschoss (U+I) | Parzelle 37/37a/37b/38/39
Das 2. Vollgeschoss ist im Untergeschoss auszubilden.
Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+I+D) | Parzelle 37/37a/37b/38
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss auszubilden.
Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.
Untergeschoss und 2 Obergeschosse (U+II) | Parzellen 37/37a/37b/38
Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wohnhöhe

Zubehöranlagen:
Garagen/ Carports/ Nebengebäude: im Zufahrtbereich max. 3,50 m
Wohngebäude:

Grundstück	zulässige Wandhöhe (WH) - tafeltseitig	zulässige Wandhöhe (WH) - bergseitig
Parzelle 37	max. 8,50 m	max. 6,75 m
Parzelle 37a	max. 8,50 m	max. 6,75 m
Parzelle 37b	max. 8,50 m	max. 6,75 m
Parzelle 38	max. 10,50 m	max. 6,75 m
Parzelle 39	max. 7,00 m	max. 4,50 m
Parzelle 45	max. 6,75 m	max. 6,75 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK - Erdgeschoss/ Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

Der Bezugspunkt zur Definition der untersten Geschossebene (FFOK-Erdgeschoss/ Untergeschoss) ist gemäß Planzeichen auf das Niveau der zugehörigen OK*-Erschließungsstraße zu legen.
Je Grundstück werden folgende Höhendifferenzen für zulässig erklärt:
Parzellen 37, 37a, 37b: Eine Höhendifferenz bis max. 1,0 m ist zulässig.
Parzelle 38, 39: Eine Höhendifferenz bis max. 1,5 m ist zulässig.
Parzelle 45: 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Auf § 23 Abs. 3 BauNVO wird verwiesen. Eine Überschreitung ist nur in dem Maß zulässig, wie es die Festsetzungen durch Planzeichen zu den Baugrenzen zulassen und hierdurch keine Verletzungen zu den erforderlichen Abstandsflächen herbeiführen 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 zugedachten überbaubaren Flächen anzuordnen.

4.1.3 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Abstandsflächen

Unabhängig der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist bei der Errichtung von Wohngebäude Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden.
Abweichend davon werden Zubehöranlagen in Form Garagen, Carports und Nebengebäude sowie Einfriedungen und Stützmauern entlang von Grundstücksrändern grundsätzlich für zulässig erklärt. Die hierzu getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Zubehöranlagen sowie Einfriedungen und Stützmauern sind zu beachten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

Die vorgesehene Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.

6 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Folgende maximale Anzahlen an Wohnungen sind zulässig:

Parzellennummer	Anzahl der Wohnungen (Whg)
37, 37a, 37b, 38, 39, 45	max. 2 Whg. je Wohngebäude

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);
Dachneigung: PD: max. 32°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/ braun/ anthrazit, grau;
Bei PD/ FD auch Metaldeckung zulässig;
Extensive Dachbegrünung zulässig;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachüberstand: Bei SD/ WD/ PD Organg und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;

7.1.2 Wohngebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);
Dachneigung: SD/WD: max. 32°
U+I: 15-25°
U+I+D: 25-35°
U+II: 15-25°
U+II+D: max. 12°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/ braun/ anthrazit, grau;
Bei PD/ FD auch Metaldeckung zulässig;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Extensive Dachbegrünung zulässig;
Bei SD/ WD/ PD Organg und Traufe max. 1,00 m;
Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig;
bei SD ab einer Dachneigung von min. 32° zulässig als Giebel- oder Schräggiebel;

Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
bei WD/ PD/ FD unzulässig;

7.2 Alternative Energien

Bei geeigneten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

7.3 Einfriedungen und Sichtschutz

Einfriedungen:
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune, straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,20 m;
Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;
Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m;

Sockel:
Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;
Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m;

7.4 Gestaltung des Geländes

7.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Parzellen 37, 37a, 37b: Abgrabungen bis max. 2,50 m und Aufschüttungen bis max.1,50 m
Parzellen 38, 39: Abgrabungen bis max. 3,00 m und Aufschüttungen bis max.1,50 m
Parzelle 45: Abgrabungen bis max. 1,50 m und Aufschüttungen bis max.1,00 m
Jeweils zu messen ab natürlichem Gelände.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

7.4.2 Stützmauern

Stützmauern in Form technischer Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über o m natürlichen Gelände zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Auf Stützmauern darf zusätzlich eine Absturzsicherung von max. 0,90m errichtet werden.

7.4.3 Höhen

Die Geländehöhen sind grundsätzlich auf die benachbarten Grundstücksbereiche abzumessen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen. Im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren sind sowohl die vorhandenen als auch geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das fertige Gelände.

8 NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).
Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Regenwasserkanalisation zu erfolgen.
Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNDORDNUNGSPLAN

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

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstücksflächen sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfestigtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengesteirne, Fahrspreuen mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

11 PFLANZMASSNAHMEN

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Die im Lageplan des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan angegebenen Baum- und Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.
Straßenraum
Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 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. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich ein heimischer Laubbäum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Zu erhaltenden 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. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehende Laubgehölze sind bestmöglich zu erhalten.

13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltenden Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 19320 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LPA sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
Hinweis:
Die als bestehend festgesetzten Einzelgehölze, Hecken und Gehölzgruppen sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei Ausfall in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

14 ARTENLISTEN

Bei der Gattungszuordnung 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
Acer pseudoplatanus Berg-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: v/Hei, 200-250
Qualität Obstgehölz: H, 8-10
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
sowie Obst- und Nussegehölze standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.3 Sträucher

Qualität: Str. mind. 4 Tr., 60-100
M+ gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.
Ameisenerle in Arten
Berberis
Cornus mas
Cornus sanguinea subsp. sanguinea Roter Hartweigel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Zweiflügeliger Weißdorn
Deutzia in Arten
Forsythia x intermedia Forsythie*
Kolkwitzia amabilis Perlmutterstrauch*
Ligustrum vulgare Liguster
Philadelphus in Arten
Prunus spinosa Schlehdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Salix purpurea Purpur-Weide
Syringa vulgaris Flieder*
Weigela in Arten
Weigelia*
sowie Beerensträucher standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Kelheim zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet; die keine Gewähr für Mängelfreiheit 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 Baugrunduntersuchen 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 anzubehalten und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagern 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschicht sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit fetter Erde, winterhartem und stark wasserzehlenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waidstaude-Segge, Lupine) als Gründüngung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 GEOGEGEHEN

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weißt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hin, dass im Planungsbereich keine konkreten Geogefahren bekannt sind. Der Untergrund der Frankensalz besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterliegende Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann Herr Dr. Stefan Glaser, Bayerische Landesamt für Umwelt, Weiler 109, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-1390 konsultiert werden.

5 ALTLASTEN

Altlast- 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 Wasserschutz, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

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 Ablauf von einer Woche nach 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.

7 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBB Art. 47 bis 50 zu beachten und so anzupassen dass benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 1,50 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

8 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 untersuchen, ob Ver- und Entsorgungsleitungen im Boden 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. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbestizern dieser zu dem nächsten antahbaren Sammelpunkt gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllabfuhrung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

10 LEUCHTMITTEL

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

11 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz, sowie der Energieerzeugung 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 Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Wärmeenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Strahlungs-Kopplung empfohlen.

12 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes erfolgt grundsätzlich durch den Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auflaufendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkennungen von Grundwassererträn in Kelleräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebsbereit auszubilden. Für das Bauen im Grundwassererschließungsbereich 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 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAWS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Landratsamt Kelheim Abteilung Wasserschutz zu beteiligen. Die Anzeigepflicht zu Grundwasserbefreiungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach § 70 BayWoG sind zu beachten.

13 NIEDERSCHLAGSWASSERBESIEITIGUNG

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 versickerungsfähigen Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenschicht des Untergrund zu zuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWFrV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TECHNIGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtmitte von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallflächen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosibilitätskategorie C 3 (Schutzdauer: lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

HINWEISE DURCH TEXT

Warnhinweis zu wild abfließendem Wasser

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 Geländeebene) 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 Vorkehrungen enthält die Hochwasser-schutzrichtlinie des Bundesumweltministeriums (www.bmu.bund.de; Suchbegriff: „Hochwasserschutzrichtlinie“).

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind besondere Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Die aufgefundenen Gegenstände abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichthächchen, ausgeführt werden.

14 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN

Um vermiedene Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden dürfen gemäß dem gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz die zur Beseitigung vorgesehenen Bäume, Gebüsche, und anderen Gehölze nur jeweils in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar abgeschnitten werden (insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 NatSchG) beseitigt werden.

15 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund des Verkehrslärmes der angrenzenden Straßen wird bei einer neuen Bebauung des Grundstücks Flurnummer 45/2 der Gemarkung Grönsdorf eine lärmschutzorientierte Raumordnung empfohlen.

16 DIN NORMEN

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

17 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 26/9, 44, 44/1, 44/2, 44/5, 44/6, 44/14, 44/15 sowie 45/2 der Gemarkung Grönsdorf mit einer Fläche von ca. 0,7 ha.

18 INKRAFTTRETEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 19 „Grönsdorf Deckblatt Nr. 09“ erfolgt gemäß § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 12.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 19 „Grönsdorf Deckblatt Nr. 09“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadt Kelheim hat die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.06.2021 bis einschließlich 21.07.2021 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung

Der Entw