

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 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5. und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 — Vergnügungsläden,
 — großflächige Einzelhandelsbetriebe.

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
GE	max. 0,8	max. 1,6

2.2 Höhe bauliche Anlagen (§ 18 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1 Wandhöhe (WH)

Gebäude/ bauliche Anlagen
 GE: max. 7,50 m

Definition:
 Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG) orientiert sich an der Grundstückszuehrten zur Verkehrserschließung des Kreisbahnhofs im Bestand (siehe Planzeichnungen). Eine Höhenreferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im GE wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu den Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die verkettete Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen.
Hinweis:
 Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen. Die Stellplatzanzahl der Stadt Kelheim ist dabei maßgebend.

4.2 Abstandsflächen

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

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

6.1.1 Gebäude

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD max. 30°

Dachdeckung: alle harten Deckungen;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei FD und PD auch extensive Dachbegrünung zulässig;

Organg und Traufe max. 1,00 m;

Vordächer an der Traufseite bis max. 4,00 m;

Dachaufbauten: unzulässig;

6.1.2 Nebenanlagen

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)

Dachneigung: max. 30°

Dachdeckung: alle harten Deckungen

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei FD und PD auch extensive Dachbegrünung;

Organg und Traufe max. 0,50 m;

Dachaufbauten: unzulässig;

6.2 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energieerzeugnisse für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Fläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei Flachdach (FD) zulässig.

6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 10,00 m ab fertigtem Gelände zulässig. Bei Leuchtkästen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hiniauswirken. Gemäß § 33 Abs. 1 SIVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden. Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

6.4 Einfriedigungen

Art und Ausführung: Metallzaun, Industriegitterzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune, Gabionen, Natursteinmauern

Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab fertigtem Gelände

Socket: unzulässig

6.5 Gestaltung des Geländes

Auf Grund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeänderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert.

6.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig.

6.5.2 Stützmauern

Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen sind bis zu der Höhe zulässig, wie es die Gründung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 2,00 m über Gelände. Stützmauern an den Randeingrünungsflächen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich der abfließenden Wassern nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7 DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG (§9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pultleranlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Regenkanäle 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) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einriedungen zulässig.

9 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLATZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringfügige Befestigung ist zu achten. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrsprünge mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

10 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARTBEIEN

Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebene Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzung ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

10.1 Ansaat sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Begründung der privaten Stellplätze
 Pflege der Grünflächen ist mindestens heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 13.1 oder 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Bühntreifen mit Gehölzgruppen
 Die als Bühntreifen mit Gehölzgruppen dargestellten Flächen übernehmen eine raumgliedernde Funktion innerhalb des Geltungsbereiches und dienen der Einbindung bzw. der Abschirmung des Gewerbegebietes. Die Bühntreifen sollen als extensiv genutztes Grünland ausgebildet werden. Entsprechende heimische und autochthone Wildblumen- und Kräutermischungen aus gesicherter Herkunft (Herkunftsregion 16 *Unterbayerische Hügel- und Plattenregion*) sollen dabei angelegt werden. Die innerhalb der Bühntreifen im Lageplan dargestellten Gehölzgruppen sind als Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten mit einem Baumannteil von mindestens 30% zu pflanzen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um Gehölzgruppen innerhalb des Bühntreffers handeln soll, keine durchgängige Baum/ Strauchhecke. Zur Abtrennung der Parzellen/ Grundstücke entlang des Bühntreffers soll der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und der Einfriedung mindestens 3,00 m betragen. Dies soll eine bessere Durchdringung und Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen.
Einzelgehölze
 Je angefangene 300 m Nettobaulinie ist zusätzlich zu den Gehölzgruppen im Bühntreifen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 13.1 oder 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Diese sind bereits schematisch im Plan dargestellt.

10.2 Begründung von Wandflächen
 Großflächige Fassaden ohne Öffnungen und Gliederung sind mit Kletter- und Schlingpflanzen gemäß der Artenliste 13.4 in der festgesetzten Mindestqualität zu begrünen.

11 PFLEGEARBEITEN

11.1 Pflege der Gehölzpflanzungen
 Die zu pflanzenden 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 Planungsperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

11.2 Pflege der Grünflächen
 Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bühntreifen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzuführen und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

12 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 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

13 ARTENLISTEN
 Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 5.2 *Schwäbische und Fränkische Alb*) zu achten.

13.1 Gehölze 1. Ordnung
 Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
 Qualität flächige Pflanzung: vHst, 250-300
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Tilia cordata Winter-Linde
 und andere heimische, standortgerechte Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
 Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
 Qualität flächige Pflanzung: vHst, 200-250
 Qualität Obstgehölz: H, 8-10
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
 sowie Obst- und Nussegehölze standorttypischer Regionsarten und andere heimische, standortgerechte Arten.

13.3 Sträucher
 Qualität: Str. mind. 4 Tr., 60-100
 Mit gekennzeichneten Straucharten sind Ziergehölze.
 Amelanchier in Arten Felsenbirne*
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea subsp. sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus laevigata Rotgrüpfeliger Weißdorn
 Forsythia x intermedia Forsythie*
 Kolkwitzia amabilis Perlmutterstrauch*
 Ligustrum vulgare Liguster
 Prunus spinosa Schlehdorn
 Rosa canina Hundst-Rose
 Salix purpurea Purpur-Weide
 Syringa vulgaris Flieder*
 und andere heimische, standortgerechte Arten.

13.4 Kletter- und Schlingpflanzen
 Qualität: Solitär 7,5 Container
 Loncera heckrotti Geißschlinge
 Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
 Hedera helix Efeu
 Clematis in Arten Waldrebe

14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt. Gemäß Eingriffsermittlung, Festlegung der Beeinträchtigungsmittelsität und des Kompensationsfaktors ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.376 m². Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 1745, Gemarkung Saal an der Donau bereitgestellt. Es erfolgt die Entwicklung eines artreichen Extensivgrünlandes frischer Standorte sowie die Entwicklung einer artreichen Staudenflur nasser Standorte. Neben Böschungsauffassungen entlang des Fackinger Baches werden zudem Erlen gepflanzt. Die detaillierte Ausgleichsflächenplanung im Weiteren der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C) SCHALLSCHUTZ

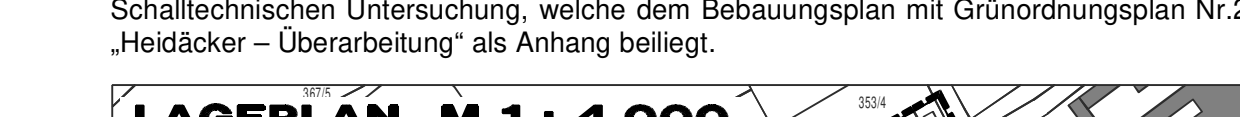
15 EMISSIONSKONTINGENTE

In vorliegendem Fall handelt es sich um die Erweiterung des Kreisbahnhofs in Richtung Westen. Der Kreisbahnhof selbst liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker – Überarbeitung“ welcher am 20.04.2020 gesetzt wurde. Im Zuge des Verfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung 6708.0.2019-AS des Ingenieurbüros Kottmarer GmbH, Altmünster, vom 20.08.2019 angefertigt, um die Lärmemissionen aus dem im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes begrenzen zu können. Für die nun vorliegende Erweiterung werden nun diese Erkenntnisse und Ergebnisse ebenfalls herangezogen. Auf den Anhang der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker – Überarbeitung“ wird verwiesen.
 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691-6:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ weder tags (6:00 h - 22:00 h) noch nachts (22:00 h - 6:00 h) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingent	
L _{eq,night}	L _{eq,days}
60 dB(A)	50 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5.

Lageplan: Emissionskontingentflächen
 Bezugsflächen gemäß Planzeichnung in Anlage 1-2 bzw. Koordinaten nach Anlage 2.3 der Schalltechnischen Untersuchung, welche dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker – Überarbeitung“ als Anhang beiliegen.



Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691-2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen. Erstreicht sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungswert nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691-2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzvorschriften zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm i.d. Fassung 2017) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß ZIFER 16 des Bebauungsplanes Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung“ und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Büro/Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Gewerbegebietes vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefährten oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 16 BauVo iV. m. §§ 1 und 2 der Berechnungen den nach baurechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

6 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.

7 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 der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorzeitig freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

8 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
 Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGBG Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
 - 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

9 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
 Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sowie städtebaulichen und gealterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

10 ABFALLRECHT
 Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angelegte Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

11 LEUCHTMITTEL
 Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbdampf) wird angeregt.

12 REGENERATIVE ENERGIEGENUTZUNG
 Im Planungsgebiet 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 eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der 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 Wärmegenutzung bei der Grundorientierung der Gebäude im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

13 GRUNDWASSERSCHUTZ
 Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungspflicht nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFreV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallblechern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer Jang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dem vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgelenkt werden.

14 NIEDERSCHLAGSWASSERBESSEITIGUNG
 Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 II zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsgebiet 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 bleibt an der Stelle festzuhalten, dass mit vorliegendem, weitestgehend nicht versickerungsfähigem Untergrund für die Dachflächen und Grundstückszufahrten eine dezentrale Niederschlagswasserentsorgung vorzusehen ist.

Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFreV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallblechern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer Jang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dem vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgelenkt werden.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

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

2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauherren die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES QUERSCHNITTS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMLIEGENDEINWIRKUNGEN

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 seiner gesamten Stärke anzuhoben 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 Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tierweidenden, winterharten und stark wasserzehlenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Sojge, Lupine) als Gründüngung anzulegen, eine Belichtung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdrichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenbauaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingten Überprägungen der Oberfläche geplant bzw. erforderlich sind. Im Baugelände gilt dies insbesondere für die Grünflächen im nicht vom vorausgehenden Kiesabau eingenommenen Bereich (östlicher Teil des Geltungsbereiches) sowie der ökologischen Ausgleichsfläche im Südosten des Baugelbietes. Sollten bei Auszubereiten schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet staatliches Abfallrecht, zu beteiligen. Das verunreinigte/belastete Material ist dann in Absprache mit dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht analytisch zu untersuchen, vollständig zu entfernen und nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

4 GRUNDWASSER - UND BODENSCHUTZ

Für Auffüllungen im Karstgebiet darf nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Z0) zum Einsatz kommen, das vorzugsweise aus örtlichen Abgrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stammt (Massenausschleib). Bei Verwendung von Fremdmaterial ist die Erlaubnis anhand der Materialherkunft mit dem Bauantrag nachzuweisen.

5 GEOGEFAHREN

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 Erdtellen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterliegende Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geofahren kann Frau Susanna Kersch, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Referat 102, Tel. 09281/1800-4723 konsultiert werden.

6 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.

7 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 der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorzeitig freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

8 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Strä