

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) BEBAUUNGSPLAN
- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5. und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Vergnügungsstätten,
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- 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 baulicher Anlagen (§ 16 Abs.4 BauNVO)
- 2.1 Wandhöhe (WH)
- Gebäude/ bauliche Anlagen
- GE: max. 7,50 m
- Definition:
- Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK-Edgesschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.3 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFK-EG) orientiert sich an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung des Kreisbahnhofs im Bestand (siehe Planzeichen). Eine Höhenferenzenz 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 verkehrliche 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 Einzelgenehmi-gung 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 bauliche Anlagen
- 6.1.1 Gebäude
- Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
- Dachneigung: bei SD max. 30°
bei PD max. 10°
alle harten Deckungen: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei FD und PD auch extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m;
- Dachüberstand: Vordächer an der Traufseite bis max. 4,00 m; unzulässig;
- Dachaufbauten: unzulässig;
- 6.1.2 Nebenanlagen
- Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
- Dachneigung: max. 30°
alle harten Deckungen: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei FD und PD auch extensive Dachbegrünung; Organg und Traufe max. 0,50 m; unzulässig;
- 6.2 Alternative Energien
- Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zu-lässig 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 fertigen Gelände zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken. Gemäß § 33 Abs. 1 SVO 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 Einfriednungen
- Art und Ausführung: Metallzaun, Industriegitterzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Züne, Gabionen, Natursteinmauern
- Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab fertigtem Gelände
- Sockel: unzulässig
- 6.5 Gestaltung des Geländes
- Auf Grund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Gelände-veränderungen 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 Grün-dung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 2,00 m über Gelände. Stützmau-ern an Randeingrünungsflächen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.
- Hinweis:
- Die Geländedehnen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Ab-grabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Gelände-höhen darzustellen.
- 7 DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG (§9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Puf-eranlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasser-rückhaltung).
- Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rögien auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Regen-wasserkanalisation zu erfolgen.
- Hinweis:
- Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässe-rungsplanung 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 Pflanz-flächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahr-ten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriednungen zulässig.
- 9 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGänge
- Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
- Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasenpflastersteine, Fahrsprun mit durch-lässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).
- 10 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN
- Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauch-pflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist ge-riabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Pflanz-periode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festset-zungen zu begrünen und zu bepflanzen.
- 10.1 Ansatz sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
- Begründung der privaten Stellplätze
- Nach je 5 Stellplätze ist mindestens heimischer Laubbau entsprechend Artenliste 13.1 oder 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
- Bühlstreifen mit Gehölzgruppen
- Die als Bühlstreifen mit Gehölzgruppen dargestellten Flächen übernehmen eine räumlie-dernde Funktion innerhalb des Geltungsbereiches und dienen der Einbindung bzw. der Ab-schirmung des Gewerbegebietes. Die Bühlstreifen sollen als extensiv genutztes Grünland ausgebildet werden. Entsprechende heimische und autochthone Wildblumen- und Kräu-termischungen aus gesicherter Herkunft (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plat-terregion) sollen dabei angepflant werden. Die innerhalb der Bühlstreifen im Lageplan darge-stellten Gehölzgruppen sind als Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten mit einem Baumannteil von mindestens 30% zu pflanzen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um Gehölzgruppen innerhalb des Bühlstreifens handeln soll, keine durchgängige Baum-/ Strauchhecke. Zur Ab-trennung der Parzellen/ Grundstücke entlang des Bühlstreifens soll der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und der Einfriedung mindestens 3,00 m betragen. Dies soll eine bessere Durchdringung und Durchgängigkeit für Kleinleiere ermöglichen.
- Einzelgehölze
- Je angelegene 300 m² Nettobaufläche ist zusätzlich zu den Gehölzgruppen im Bühlstreifen ein heimischer Laubbau entsprechend Artenliste 13.1 oder 13.2 in den festgesetzten Min-destqualitäten zu pflanzen. Diese sind bereits schematisch im Plan dargestellt.
- 10.2 Begründung von Wandflächen
- Großflächige Fassaden ohne Öffnungen und Gliederung sind mit Kletter- / und Schlingplan-zen gemäß der Artenlisten 13.4 in der festgesetzten Mindestqualität zu begrünen.
- 11 PFLGEARBEITEN
- 11.1 Pflege der Gehölzpflanzungen
- Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträu-cher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Gütefor-derungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.
- 11.2 Pflege der Grünflächen
- Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bühlstreifen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchs, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungs-gemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unter-lassen.
- 12 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHölZE
- Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeig-nete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsstiften" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LAP 300 der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
- 13 ARTENLISTEN
- Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkom-mensgebiet S.2 Schwäbische und Fränkische Alb) zu achten.
- 13.1 Gehölze 1. Ordnung
- Qualität Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
- Qualität flächige Pflanzung: vHd, 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., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
- Qualität flächige Pflanzung: vHd, 200-250
- Qualität Obstgehölz: H. 5-10
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Sorbus aucuparia Gemeine Eibereiche
- sowie Obst- und Nussgehölze standorttypischer Regionalorten und andere heimische, standortgerechte Arten.
- 13.3 Sträucher
- Qualität: Str. mind. 4 Tr., 60-100
- Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.
- Amelanchier in Arten Felsenbirne*
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea subsp. sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus laevigata Zweigflügeliger Weißdorn
- Forsythia x intermedia Forsythie
- Kolkwitzia amabilis Perlmuttstrauch*
- Ligustrum vulgare Liguster
- Prunus spinosa Schlehdorn
- Rosa canina Hunds-Rose
- Salix purpurea Purpur-Weide
- Syringa vulgaris Flieder*
- und andere heimische, standortgerechte Arten.
- 13.4 Kletter-/ und Schlingpflanzen
- Qualität: Solitär 7,5 l Container
- Lonicera heckroitti Geißlöhlein
- Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
- Hedera helix Efeu
- Clematis in Arten Waldrebe
- 14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
- Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches bereit-gestellt. Gemäß Eingriffsermittlung, Festlegung der Beeinträchtigungsmintensität und des Kompensationsfaktors ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.376 m². Die Aus-gleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 1745, Gemarkung Saal an der Donau bereitgestellt. Es erfolgt die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes frischer Standorte sowie die Entwicklung einer artenreichen Staudenflur nasser Standorte. Neben Böschungsaufschaltungen 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 Wes-ten. Der Kreisbahnhof selbst liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker – Überarbeitung“ welcher am 20.04.2020 gesetzt wur-de. Im Zuge des Verfahrens wurde die schalltechnische Unter-suchung 0708-02019-AS des Ingenieurbüros Kottnermair GmbH, Altmünster, vom 20.08.2019 angefertigt, um die Lärm-immissionen aus dem/ im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung ge-sunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebets 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, de-ren Geräusche in die in folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.
- Tabelle 1: Emissionskontingent
- | Leistung | Leistung |
|----------|----------|
| 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 beiliegt.
- LAGEPLAN M 1 : 4.000
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzu-wenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmimmissionen aus dem Betriebsgrund-stücken) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vor-haben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungswert nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Sum-mation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-personal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschrän-ken der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen Gewerbe-betrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmi-gungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärm-schutz (TA Lärm i.d. Fassung 2017) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigen-gutachten zum Nachweis der Ein-haltung der Festsetzungen gemäß ZIFFER 16 des Bebauungsplanes Nr. 27 „Heidäcker-Überarbeitung“ und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Bü-ro/Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Gewerbegebietes vorzulegen.
- Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Grundrundsflächen ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Be-störungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauNVO müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nach-weisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

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 Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gege-ben 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 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 Flächenlagung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit feulwurzenden, winterharten und stark wasserzerstörenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Sege, Lupine) als Gründung anzubauen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverunreinigungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingten Überprägungen der Oberfläche geplant bzw. erforderlich sind. Im Bauegebiet gilt dies insbesondere für die Grünflächen im nicht vom vorausgehenden Kiesabau eingenommenen Bereich (östlicher Teil des Geltungsbereiches) sowie der ökologischen Ausgleichsfläche im Südosten des Bauegebietes. Sollten bei Aushubarbeiten 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 (Massenausgleich). Bei Verwendung von Fremdmaterial ist die Eignung 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 Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann Frau Susanne Bonitz, 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 Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutrecht 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 vorüber freibt 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 ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
 - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
 - 2,00 m 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 sollte aus städtebaulichen und ge-stalterischen Gründen im Karstgebiet nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterbinden Ver- und Ent-sorgungsleitungen 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 Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Karten der angelegten Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbestizern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz ge-bracht werden. Auf die 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.
- 11 LEUCHTMITTEL
- Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbdampf) wird angeraten.
- 12 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
- Im Planungsbereich 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 Aus-richtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausrei-chend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulas-sigkeit 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 Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwassererwärmung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.
- 13 GRUNDWASSERSCHUTZ
- Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen grüdnendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.
- Für eine schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadhosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergelegt, die eine Gesamtdicke von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachfläche erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55228-6 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.
- 14 NIEDERSCHLAGSWASSERBESITIGUNG
- Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 f1 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 heißt an der Stelle festzuhalten, dass mit vorliegendem, weitestgehend nicht versickerungsfähigem Untergrund für die Dachflächen und Grundstückszufahrten eine dezentrale Niederschlags-wasser-rückhaltung vorzuziehen ist.
- Für eine schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadhosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergelegt, die eine Gesamtdicke von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachfläche erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55228-6 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.

HINWEISE DURCH TEXT

- 15 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHölZEN
- Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europä-rechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden dürfen vorhandene Ge-hölzbestände nur in der Zeit vom 01.Oktober bis zum 28. Februar unter Beachtung arten-schutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG) beseitigt werden.
- 16 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN
- Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Größere, ungeteiltere, vertikale Gebäudedflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollen mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten.
- 17 FREILIECHENGESTALTUNG
- Im Anschluss an das Bauplanverfahren ist vor Baubeginn ein detaillierter Freilichengestaltungsplan durch einen qualifizierten Fachplaner zu erstellen. Dies soll eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Ausgleichsflächen sicherstellen. Der Freilichengestaltungsplan ist dringend mit der Unteren Na-turschutzbehörde, Landratsamt Kelheim abzustimmen.
- 18 DIN NORMEN
- Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Kelheim zu-gänglich.
- 19 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummer 353/10 Teilfläche sowie 353/6 der Gemarkung Afteking mit einer Fläche von 2.751 m².
- 20 INKRAFTTRETEN
- Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 „U. Heidäcker – Überar-betung - Erweiterung“ erfolgt gemäß §10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

- 1 Aufstellungsbeschluss
- Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 23.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 „U. Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Die Stadt Kelheim hat die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.11.2021 bis 11.01.2022 durchgeführt.
- 3 Öffentliche Auslegung
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 „U. Heidäcker – Überarbeit-ung - Erweiterung“ in der Fassung vom 07.03.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2022 bis 08.07.2022 öffentlich ausgelegt.
- 4 Satzungsbeschluss
- Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 „U. Heidäcker – Überarbeitung - Erweite-rung“ wurde mit Beschluss vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Stad Kelheim, den 1. Bürgermeister
- 5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgetriget.
- Stad Kelheim, den 1. Bürgermeister
- 6 Inkrafttreten
- Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 „U. Heidäcker – Überarbeitung - Erweite-rung“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 „U. Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.
- Stad Kelheim, den 1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR.27 U HEIDÄCKER – ÜBERARBEITUNG ERWEITERUNG

STADT LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK KELHEIM NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.04.2022 (BGBl. I, S. 674), 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 25.03.2021 (GVBl. S. 289), der Bauabzugsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I, S. 1882), Art. 29 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 02.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1980 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2021 (BGBl. I 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 „U. Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge von _____ als S a t z u n g .

§ 1 - B ä u m l i c h e r G e l t u n g s b e r e i c h

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 „U. Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom _____.

§ 2 - I n k r a f t t r e t e n

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 „U. Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom _____ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

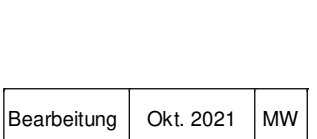
Planung K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3
84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
Mail: info@komplan-landshut.de

Dipl. Ing. (FH) D. Maroski
Landesvermesser
F. Bauer

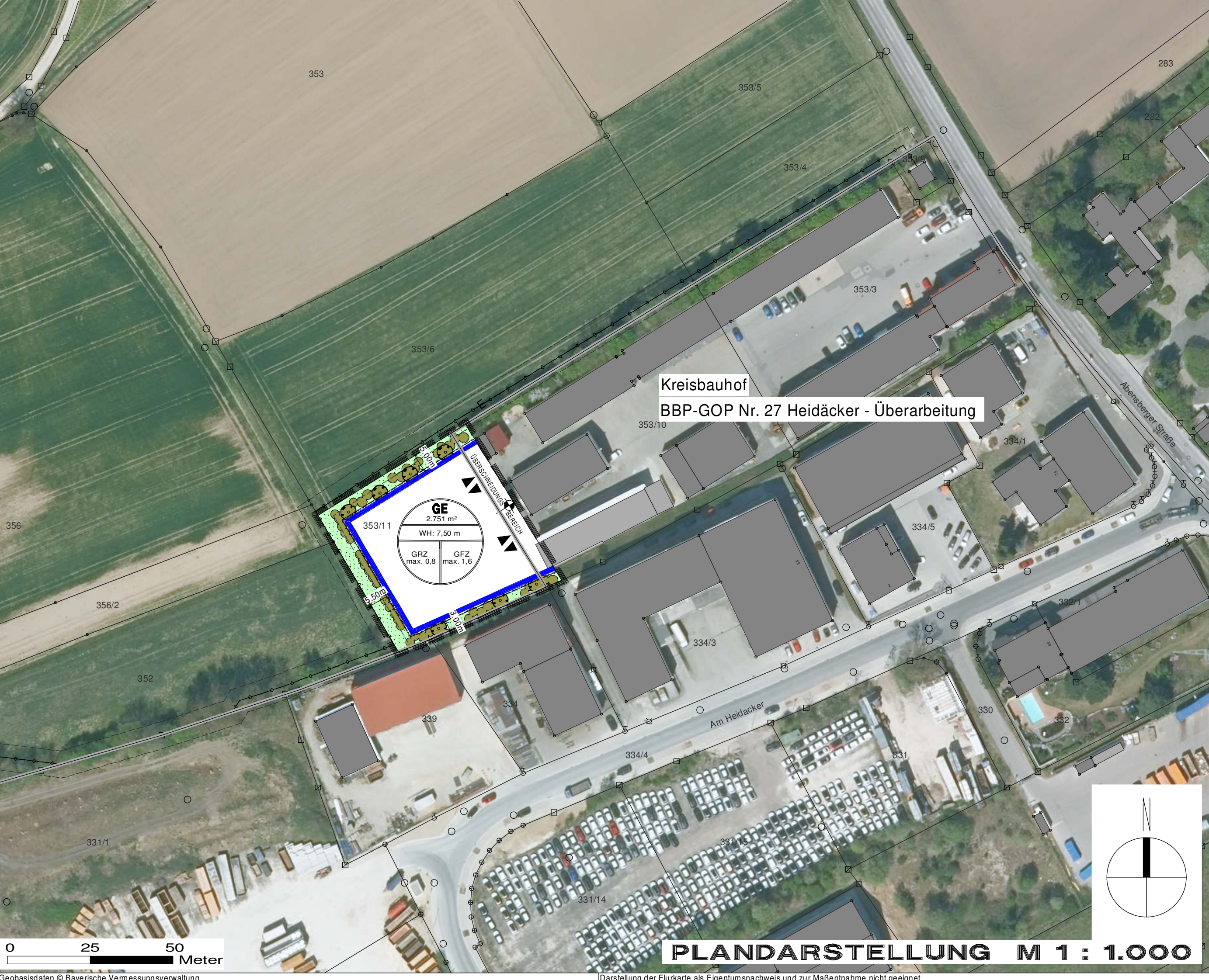
Planungsträger Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

Maßstab Plandarstellung M 1:1.000

Stand 07.03.2022 – Entwurf



Bearbeitung	Ok1 2021	MW
Geändert		
Antrag		
§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB	Mär 2022	MW
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.:		
21-1308_BB_P_D		



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE Gewerbegebiet (siehe Ziffer 1.1)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrt/ Ausfahrt als Planungsvorschlag und gegebenenfalls veränderbar
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Erdgasleitung mit 4,00 m Schutzzone, unterirdisch – bestehend
- Als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen – Grunddienstbarkeit
- Datenquelle: Nichtöffentliche Übernahme, Bebauungsplan Nr.27 „Heidäcker“
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) zur Einbindung bzw. Abschirmung des Baugebietes – geplant
 - Einzelgehölz – geplant
 - Bühlstreifen – Flächen zur Begründung in Form von Extensivgrünland auf den privaten Grundstücksflächen – geplant
- Sonstige Planzeichen
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 2.3)
- Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung und Flächengröße in m²
 2. Wandhöhe
 3. Grundflächenzahl (GRZ)
 4. Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5,00 m
- Vermäßung (Beispiel)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker - Überarbeitung“

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 586 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Baubestand