

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 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

- Zulässig sind innerhalb des Geltungsbereiches folgende Nutzungen:
- Einrichtungen für Freizeit/ Sport/ Erholung
 - Einrichtungen für soziale Zwecke, „Obdachlosenunterkunft“

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

2.1 Zulässige Grund-/ Geschosflächen

Nutzung	Grundflächenzahl- GRZ § 17 I V.m. § 19 BauNVO	Geschosflächenzahl-GFZ § 17 I V.m. § 20 BauNVO
SO	max. 0,5	max. 0,5

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 Vollgeschosse kann nur unter Einhaltung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgen.

2.2.1 Gebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig
Zulässige Bauweise: Erdgeschoss (E)
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Gebäude: max. 7,50 m
Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

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 Festsetzungen durch Planzeichen 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.

4.1 Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat aus Richtung Südwesten über die im Bebauungsplan ausgewiesene Ein- und Ausfahrt zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den Grundstücksflächen des Sondergebietes 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) wird bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen der Art. 6 BayBO angeordnet.

5 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) und hat sich am Verlauf der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu orientieren.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Gebäude

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);
Dachneigung: SD: max. 35°;
FD: max. 15°;
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
bei PD/ FD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand: Übergang und Traufe max. 1,00 m;
bei FD unzulässig;
Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig;
Dachaufbauten: bei SD zulässig als Giebel- oder Schiepgauben;
zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.
bei PD/ FD unzulässig;

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

8 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

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

9 PFLANZMASSNAHMEN

Es werden keine Neupflanzungen festgesetzt. Ziel ist jedoch der Erhalt der Gehölzstrukturen. Demnach sind ausfallende Bäume zu ersetzen. Siehe hierzu die Ziffer 10 der Festsetzungen durch Text.

10 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Austalende Bäume und Sträucher sind gemäß der Artenliste aus Ziffer 12 nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Höhenanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

11 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18320 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten. Die als Puffer zum nördlich liegenden Gewässer Alte Altmühl fungierenden Bestandsgehölze entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind dauerhaft als dichte, abschirmende Pflanzung zu erhalten. Lücken in der Pflanzung sind durch Nachpflanzungen zu schließen.

12 ARTENLISTEN

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

12.1 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
Salix alba Silber-Weide
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus glabra Berg-Ulme
und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität flächige Pflanzung: VHEI, 200-250
Qualität Obstgehölz: H, 8-10
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula verrucosa Sand-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
sowie Obst- und Nussgehölze standorttypischer Regionsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.3 Sträucher

Qualität: Str, mind. 4 Tr., 60-100
Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.
Amelanchier in Arten Feldebirne
Berberis vulgaris Berberitze
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea subsp. sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Zweigkräftiger Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris Flieder*
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
sowie Beerensträucher standorttypischer Regionsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die die Festsetzungen durch Text sowie die Hinweise durch Text des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ und dessen Deckblätter Nr. 01 bis Nr. 02 unberührt.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1014 Flurnummer (Beispiel)
- Flurstücksgrenze
- Baubestand
- 11 Hausnummer
- Hochwassergefahrenfläche HQ häufig – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
- Hochwassergefahrenfläche HQ 100 – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
- Biotopfläche inkl. Biotopteilflächennummer und Bezeichnung
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayern Atlas PLUS sowie Biotopkartierung Bayern Flachland

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 gegeben ist.

2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versicherungsverhältnisse, wird den Bauherren die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten 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 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 tiefwurzelnden, winterharten und stark wassererzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstaude-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusehen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 ALLLASTEN

Alllast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Kelheim sowie dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, 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, Bodenschutzrecht zu melden.

5 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Sachgebiet 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 BayDSchG ist hinzuweisen.

6 NACHBARSCHAFTSREC HT/ GRENZABSÄTZE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Absätze einzuhalten:
- 0,50 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.

7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterbinden Ver- und Entsorgungsleitungen einen Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

8 SCHALLSCHUTZ

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist im Norden sowie Westen durch Tennis- und Wohnwanneplatzplätze und einen Parkplatz geprägt. Außerdem geht vom Festplatz durch die Volksfestnutzung eine zusätzliche temporäre Lärmbelastung aus. Im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen, konkret den Vereinskais und besonders an der geplanten Beobachtlosenunterkunft, liegen die prognostizierten Pegel unter den Immissionsrichtwerten eines allgemeinen Wohngebietes. Eine nachträgliche Einschränkung des Betriebs der bestehenden Sportanlagen oder der Wohnwanneplatzplätze ist daher durch die geplante Umnutzung (Obdachlosenunterkunft) nicht zu befürchten. Bis 22 Uhr ist ein Festbetrieb schalltechnisch konfliktfrei mit den Nutzungen im Planungsbereich möglich. Die Zumutbarkeitschwelle für die Verlängerung des Festbetriebs nach 22 Uhr von einzelnen Veranstaltungen auf dem nahegelegenen Festplatz kann sinnvoll nur in einer Einzelfallbeurteilung nach bestimmten Beurteilungskriterien auf der Vollturbulenz bestimmt werden. Auf der Planungsebene sind auch zielführend festgelegt werden, inwieweit entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Kontext der jeweiligen Veranstaltung unter Berücksichtigung der Umstände Einzelfalls als verhältnismäßig anzusehen sind (z.B. Einschränkung der Betriebszeiten für den Festbetrieb; Berücksichtigung der historischen und kulturellen Bedeutung der jeweiligen Veranstaltungen). Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung erscheinen daher laut immissionsschutztechnischem Gutachten Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan in Bezug auf den Betrieb des Festplatzes nicht angebracht.

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 Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

10 LEUCHTMITTEL

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

11 REGENERATIVE ENERGIEERNTUNG

Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieersparnis 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 Wärmeenergie 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.

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 obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Verkehrungen gegen Grundwasserertritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwerkserhaltung 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 über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SO Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet (siehe Ziffer 1.1)

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

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

B Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

FF Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

SS Straßenbegrenzungslinie

▲ Einfahrt/ Ausfahrt

□ Verkehrsfläche zur Erschließung des Sondergebietes

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

P Pumpstation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Ö Öffentliche Grünfläche

Flächen für den Hochwasserschutz sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sowie § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB)

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten Hochwassergefahrenfläche HQ extrem – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Einzelgehölz/ Gehölzgruppen – bestehend, zu erhalten

Sonstige Planzeichen

1 Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschosflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF)/ Dachneigung (DN)
5. Vollgeschosse (VG)/ Wandhöhe (WH)

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ und dessen Deckblätter Nr. 01 bis Nr. 02 unberührt.

HINWEISE DURCH TEXT

13 NIEDERSCHLAGSWASSERBESSEITIGUNG

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 versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten mittels breittlicher Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Techanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadhaften 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 Metalldachern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55528-8 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. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau 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 zur baulichen Vorsorge enthält die Hochwassererschulbuch des Bundesumweltministeriums (www.bmu.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutz/Blz“).

14 HOCHWASSERGEFAHRENLAGE

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sondern innerhalb der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ₁₀₀ also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau sicherzustellen. Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwassererisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ₁₀₀ dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzmaßnahmen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauherber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzmaßnahmen zu informieren. Der Standort lässt sich vor derartigen Hochwasserereignissen nicht schützen. Innerhalb des Hochwassererisikogebietes der Donau dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ (Satz 2 Nr.2* WHG). Im Falle eines Hochwassers ist mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss zu rechnen. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Hochwassererisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden.

15 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESITZUNG VON GEHÖLZEN

Um vermeintliche Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Brutzeit: Anfang März bis Ende September).

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 Deckblatts Nr. 03 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1014 (TL), 1016 und 1076 (TL) der Gemarkung Kelheim mit einer Fläche von ca. 0,9 ha.

18 INKRAFTTRETEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 03 erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 04.11.2019 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 03 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2019 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 22.06.2020 bis 22.07.2020 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ in der Fassung vom 14.09.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 03 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ wurde mit Beschluss vom 01.03.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 01.03.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Kelheim, den

1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Kelheim, den

1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 03 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ wurde am

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt Nr. 03 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Kelheim, den

1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5.