

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

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

#### 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17.1 V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17.1 V.m. § 20 BauNVO
WA - Parzelle	max. 0,4	max. 0,6

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

**Vollgeschoss:** 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.

**Höhe:** Bei Dachgeschossausbau ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Ein Ausbau als Vollgeschoss kann nur unter Einhaltung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgen.

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

#### 2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

**max. 1 Vollgeschoss zulässig**  
Bauweise: Erdgeschoss (E)  
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.  
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

#### 2.2.2 Wohngebäude

**max. 3 Vollgeschosse zulässig**  
Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II-D)

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

#### 2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m  
Wohngebäude: max. 7,50 m

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

### 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugbiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO.  
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. Eine Überschreitung ist nur in dem Maß zulässig, wie es die planlichen Festsetzungen in den Baugrenzen zulassen und hierdurch keine Verletzungen zu den erforderlichen Abstandsflächen herbeiführen werden. Die für die Versorgung des Gebietes notwendigen Anlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

#### 4.1 Private Verkehrsflächen

Stellplätze  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

#### 4.1.3 Anzahl der Stellplätze

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

### 4.2 Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden (Hauptgebäude und Anbauten) wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 der 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).

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 6 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Folgende maximale Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude zulässig:

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

### 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

#### 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

##### 7.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Flachdach (FD).  
SD: max. 45°  
WD/ ZD: max. 25°  
PD: max. 18°  
alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;  
bei PD/ FD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;

##### 7.1.2 Wohngebäude

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)  
SD: max. 45°  
WD/ ZD: max. 25°  
PD: max. 18°  
alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;  
bei PD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;

##### 7.1.3 Dachaufbauten

Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig;  
bei Satteldach, Walmdach, Zeltdach zulässig als Giebel- oder Schrägaubentypen;  
Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.

##### 7.1.4 Dachaufbauten

Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig;  
bei Satteldach, Walmdach, Zeltdach zulässig als Giebel- oder Schrägaubentypen;  
Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.

### 7.2 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden und sonstigen Anlagen entsprechend der maximalen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind unzulässig. Die Abänderung von Erwärmsensoren ist laut Wasserverschaffungsamt Landshut nicht genehmigungsfähig.

### 7.3 Einfriednungen

Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune, Mauern in Sichtmauerwerk, Natursteinen und als Steingitterkörbe  
Höhe der Einfriedung: straßenseitig max. 1,20 m, ansonsten max. 2,00 m, jeweils zu messen ab vorhandenem Gelände;  
Sockel: zulässig bei max. 0,20 m, am Baugebietrand zur freien Landschaft unzulässig.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 7.4 Gestaltug des Geländes

#### 7.4.1 Abtragungen/ Aufschüttungen

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

#### 7.4.2 Stützmauern

Stützmauern in Form technischer Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig.  
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.  
Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind grundsätzlich unzulässig.

**Hinweis:** Die Geländehöhen sind grundsätzlich auf die benachbarten Grundstücksebene abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden. Im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren sind sowohl die vorhandenen als auch geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das bestehende Gelände.

### 8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten **Alltälflächen** ist eine Versickerung des anfallenden Regen- und Grundwassers unzulässig. Hier sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen zum Grundwasserschutz zu treffen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers hat hier in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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 Einfriednungen zulässig.

### 10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geeignete mögliche Befestigung ist zu achten.  
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraum- und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfestigter Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspurten mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. a.).

### 11 PFLANZMASSNAHMEN

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind ist auf das Straßenraumpprofil zu achten.

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen:** Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 in den dort 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. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %. Je angefangene 300 m Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbäum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumpprofil zu achten. Die im Straßenraum festgesetzt Bäume können angerechnet werden.

**11.1 Straßenaum:** Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumpprofil zu achten.

**11.2 Straßenaum:** Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumpprofil zu achten.

**11.3 Straßenaum:** Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumpprofil zu achten.

**11.4 Straßenaum:** Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumpprofil zu achten.

**11.5 Straßenaum:** Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumpprofil zu achten.

**12 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 Pflanzenperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

**13 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 18520 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LPA sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

**14 ARTENLISTEN**  
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion: Fränkische Alb) zu achten.  
Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerenarten.  
Gehölze 1. Ordnung  
Einzelgehölz: H, 3 x x, mDB, 18-20, (falls erforderlich mit Straßenraumpprofil)  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Quercus robur  
Tilia cordata  
und andere heimische, standortgerechte Arten.

**14.2 Gehölze 2. Ordnung**  
Einzelgehölz: H, 3 x x, mDB, 14-16, (falls erforderlich mit Straßenraumpprofil)  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
und andere heimische, standortgerechte Arten.

**14.3 Gehölze 3. Ordnung**  
Einzelgehölz: H, 3 x x, mDB, 12-14, (falls erforderlich mit Straßenraumpprofil)  
Salix caprea  
Sorbus aucuparia  
und andere heimische, standortgerechte Arten.

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe Ziffer 1.1)

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

Zahl der Vollgeschosse

II+D max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassen, Balkone und deren Überdachungen sowie Abstellräume sowie Eingangsüberdachungen etc. ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn  
Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg  
Straßenbegrenzungslinie

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

Fläche für Versorgungsanlagen  
Trafostation - bestehend

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

Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Hochwassergefährdete HO<sub>100</sub> - Grenze  
Detaillierte hydrologische Übersichten, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Biotope mit Biotopnummern  
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 14.4 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Cornus avellana  
Eucunymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum lantana  
Widowen und Reerensträucher  
und andere heimische, standortgerechte Arten.

Kornelkirsche  
Roter Hainrieel  
Haselnuss  
Platanenblüher  
Gewöhnlicher Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schwarzer Holunder  
Traubenholunder  
Wälgler Schneeball  
in Arten

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82