FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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
WA	max. 0,4	max. 0,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse
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 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 Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 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 Private Verkehrsflächen
4.1.1 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen.
4.1.2 Anzahl der Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Abstandsflächen
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 der BayBO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angeordnet. Bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände errichtet werden.

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).

6 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB)
Folgende maximale Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude zulässig:

Parzellen-nummer	Anzahl der Wohnungen (WHG)	Parzellen-nummer	Anzahl der Wohnungen (WHG)	Parzellen-nummer	Anzahl der Wohnungen (WHG)
1	3	7	3	13	3
2	3	8	3	14	3
3	3	9	3	15	3
4	3	10	3	16	3
5	3	11	3	17	3
6	3	12	3		

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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);
Dachneigung: SD: max. 45°, WD/ ZD: max. 25°, PD: max. 18°.
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig.

7.1.2 Wohngebäude
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
Dachneigung: SD: max. 45°, WD/ ZD: max. 25°, PD: max. 18°.
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig;
Dachaufbauten: bei Satteldach, Walmdach, Zeltdach zulässig als Giebel- oder Schleppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge 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 Abteufung von Erdwärmesonden ist laut Wasserwirtschaftsamt Landshut nicht genehmigungsfähig.

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

7.4 Gestaltung des Geländes
7.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zur Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, maximal jedoch bis 0,50 m. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.
7.4.2 Stützmauern
Stützmauern in Form technischer Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 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 Grundstücksbereiche abzustimmen. Die Geländeveränderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden. Im Zuge der jeweiligen Genehmigungsanträge 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)
Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist vorzugsweise über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen wie Teichanlagen, Sickermulden vorzunehmen. Die Anlage von Zisternen (sog. „Retentionszisternen“) wird empfohlen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Überlauf zur Kanalisation vorzusehen, so dass das Regenwasser gedrosselt abgeleitet werden kann. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.
Im Bereich der Altlastfläche darf gesammeltes Niederschlagswasser nicht versickert werden.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

11 PFLANZMASSNAHMEN
Die in der Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Grundkonzept einer Durchgrünung des Baugebietes im Grundsatz einzuhalten ist.

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum:
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 Straßenraumprofil zu achten.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2, 14.3 und 14.4 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die im Straßenraum festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

11.2. Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen.
Straßenraum:
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil 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 Pflanzperiode 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 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.
Die Bestimmungen der RAS-LP4 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 Beerensorten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)
Acer platanoides — Spitz-Ahorn,
Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn,
Quercus robur — Stiel-Eiche,
Tilia cordata — Winter-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.2 Gehölze 2. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)
Acer campestre — Feld-Ahorn,
Carpinus betulus — Hainbuche,
Prunus avium — Vogel-Kirsche
und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.3 Gehölze 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)
Salix caprea — Sal-Weide,
Sorbus aucuparia — Gemeine Eberesche
und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.4 Sträucher
vStr, mind. 4 Triebe, 60-100
Cornus mas — Kornelkirsche,
Cornus sanguinea — Roter Hartriegel,
Corylus avellana — Haselnuss,
Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen,
Ligustrum vulgare — Gewöhnlicher Liguster,
Lonicera xylosteum — Rote Heckenkirsche,
Prunus spinosa — Schlehe, Schwarzdorn,
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder,
Sambucus racemosa — Traubenholunder,
Viburnum lantana — Wolliger Schneeball,
Wildrosen und Beerensträucher — in Arten
und andere heimische, standortgerechte Arten.

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 Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern 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 anzuheben 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 wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 GEOGEFAHREN
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-0) konsultiert werden.

5 ALTLASTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich entsprechend den gekennzeichneten Bereichen Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich dabei um die Altlastenfläche KEH 4.29 mit Katasternummer 27300757. Eine Bebauung oder Nutzungsänderung innerhalb der als Altlastenflächen gekennzeichneten Bereiche, sowie die weitere Vorgehensweise, ist deshalb im Einzelfall im Vorfeld mit den Fachstellen Landratsamt Kelheim -Staatliches Abfallrecht- und Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen. Abfallrechtliche Erfordernisse, z. B. die fachgerechte Beprobung und Entsorgung von Aushubmaterial oder das weitere bodenschutzrechtliche Vorgehen bei der Altlast, z. B. Durchführung von orientierenden Untersuchungen, bleiben durch den geänderten Bebauungsplan unberührt und jederzeit vorbehalten. Bei einer Beantragung eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO in der gekennzeichneten Altlastenfläche KEH 4.29 ist die geplante Baumaßnahme zwingend vorab mit der Stadt Kelheim, dem Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde, und dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht abzuklären.
Sollten bei Aushubmaßarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.
Im Altlastenbereich und deren Umfeld sind Grundwassernutzungen evtl. nicht oder nur eingeschränkt möglich. Bei beabsichtigter Grundwassernutzung (z. B. Bauwasserhaltung, Brauchwasser, Gartenbewässerung) sollte eine frühe Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen. (Siehe auch Ziffer 11 der Hinweise durch Text). Im Bereich der Altlastfläche darf gesammeltes Niederschlagswasser nicht versickert werden. (Siehe auch Ziffer 12 der Hinweise durch Text/ Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text).

6 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach 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 wird verwiesen.

7 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB 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.

8 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 unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

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

10 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse 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.

11 GRUNDWASSERSCHUTZ
Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Angaben zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt 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 Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgeschosse im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden. Aufgrund der Nähe zur Donau muss mit zeitweise hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Keller und Tiefgeschosse sollten daher fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. 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. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Im Altlastenbereich und deren Umfeld sind Grundwassernutzungen evtl. nicht oder nur eingeschränkt möglich. Bei beabsichtigter Grundwassernutzung (z. B. Bauwasserhaltung, Brauchwasser, Gartenbewässerung) sollte eine frühe Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen. (Siehe auch Ziffer 5 der Hinweise durch Text/ Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text)

12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
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 möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 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 baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).
Im Bereich der Altlastfläche darf gesammeltes Niederschlagswasser nicht versickert werden. (Siehe auch Ziffer 5 der Hinweise durch Text)

13 HOCHWASSER
Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELT). Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information.
Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu informieren. Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Donau dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs.2 WHG).

HINWEISE DURCH TEXT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt demnach im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQ_{extrem}).
Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-/ Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

14 DIN-NORMEN
Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Stadt Kelheim (Rathaus, Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

15 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1153/2 (Tfl.) 1151/3, 1151/4, 1151/5, 1151/6, 1151/7, 1151/8, 1151/9, 1151/10, 1151/11, 1151/12, 1151/13, 1151/14, 1151/15, 1151/16, 1151/17, 1151/18, 1151/19, 1151/20, 1145/24 (Tfl.) der Gemarkung Kelheim und 672/2 (Tfl.) der Gemarkung Kelheimwinzer mit einer Fläche von ca. 1,46 ha.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 45 „Geishof - Erweiterung – Überarbeitung“ erfolgt gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 11.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 45 „Geishof - Erweiterung – Überarbeitung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Fassung vom 14.09.2020 in der Zeit vom 17.11.2020 bis zum 21.12.2020 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 45 „Geishof - Erweiterung – Überarbeitung“ in der Fassung vom 23.03.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2021 bis 29.09.2021 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 45 „Geishof - Erweiterung – Überarbeitung“ wurde mit Beschluss vom 22.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 22.11.2021 als Satzung beschlossen.

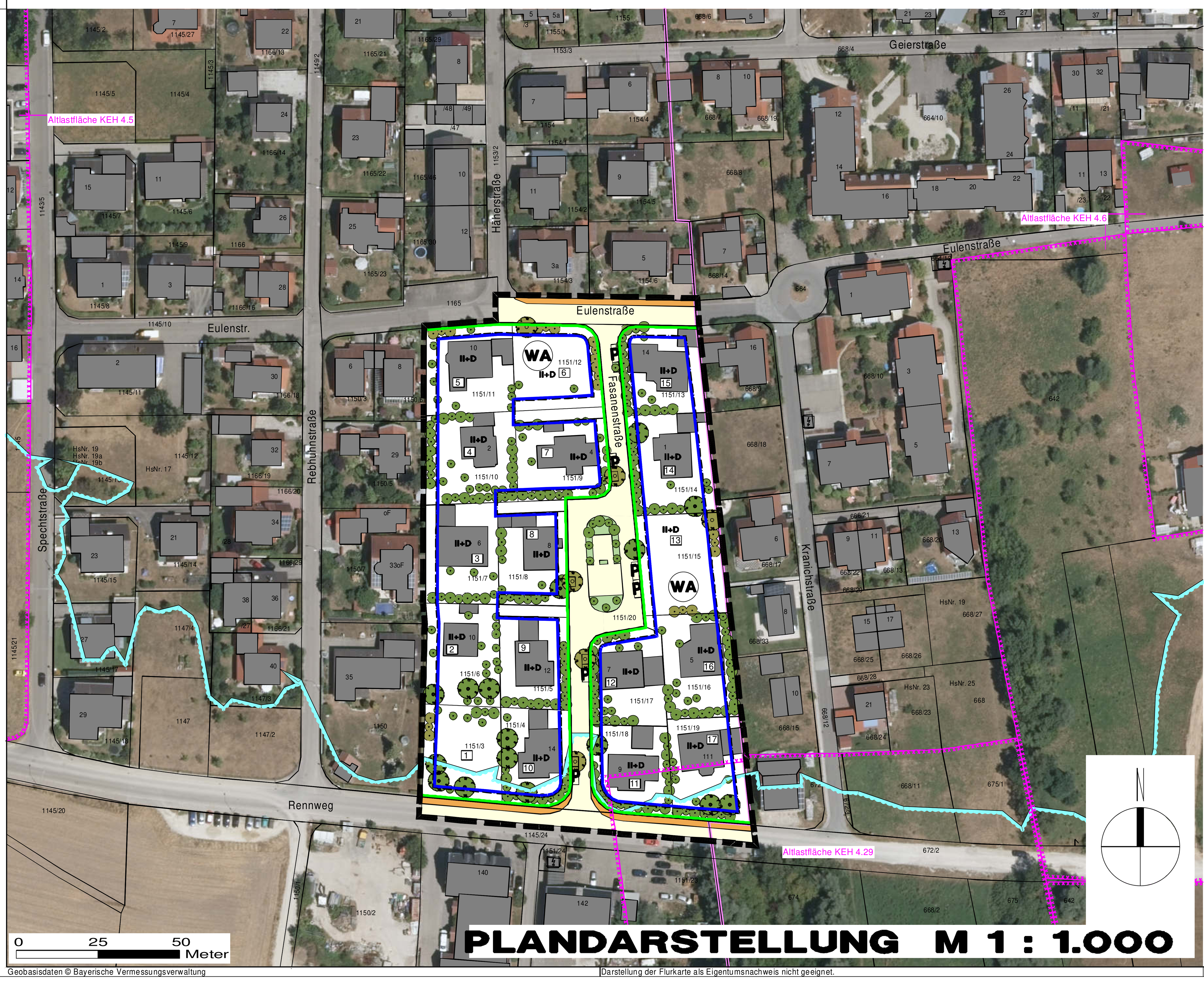
Stadt Kelheim, den …………………..
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Kelheim, den …………………..
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 45 „Geishof - Erweiterung – Überarbeitung“ wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Kelheim, den …………………..
1. Bürgermeister



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (gemäß textliche Festsetzungen 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 Abstellräumen, Wintergärten, Terrassen, Balkone und deren Überdachungen sowie Eingangsüberdachungen etc. ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg

P — Öffentliche Parkflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün

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

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 – geplant

Einzelgehölz – Bestand, zu erhalten

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – Bestand, zu erhalten

Sonstige Planzeichen

12 — Parzellennummer (Beispiel)

8 — Hausnummer (Beispiel)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

668 — Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze

Baubestand

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – Altlastflächen
— Altlastenfläche KEH 4.29 mit Katasternummer 27300757
— Altlastenfläche KEH 4.5 mit Katasternummer 27300130
— Altlastenfläche KEH 4.6 mit Katasternummer 27300004
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Stadt Kelheim

Trafostation - bestehend

Gemarkungsgrenze Kelheim/ Kelheimwinzer

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 45 GEISHOF - ERWEITERUNG – ÜBERARBEITUNG

STADT	KELHEIM
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802) den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 45 „Geishof - Erweiterung – Überarbeitung“ nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 22.11.2021 als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 45 „Geishof - Erweiterung – Überarbeitung“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 22.11.2021.

§ 2 - Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 45 „Geishof - Erweiterung – Überarbeitung“ nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 22.11.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan 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 Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000
Stand	22.11.2021

Bearbeitung	Sep. 2020	PK
Geändert Anlass		
§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB	Mär. 2021	MW
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB	Nov. 2021	MW
Projekt Nr.		
19-1114_BBP		