TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5. und 6 BauNVO folgende Nutzungen des § 8 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept-Kelheim vom Oktober 2016)

1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
SO-Einzelhandel
Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung und Nutzung von großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben in Form eines Einkaufszentrums respektive der Unterbringung und dem Betrieb eines Fitnessstudios (Sportanlage im Sinne der 18. BImSchV) dient.

1.2.1 Verkaufsflächen
Hinweis:
Folgend eine Liste der innenstadtrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente (Sortimentsliste gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept- Kelheim vom Oktober 2016):
innenstadtrelevante Sortimente
- Spielwaren, Baby- und Kinderartikel
- Oberbekleidung (inkl. Sportbekleidung), Wäsche, Strümpfe
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Schuhe
- Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Foto, Fotozubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Brillen und -zubehör, optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Uhren, Schmuck
- Briefmarken
- Musikinstrumente, Musikalien
- Waffen, Jagd, und Angelbedarf
- Drogerie- u. Parfümwaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel
- orthopädische und medizinische Produkte (Sanitätswaren)

nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost Arzneimittel
- Blumen

nicht-istadtrelevante Sortimente
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel
- Fahrräder
- Elektrowaren (inkl. Büromaschinen, Information- und Kommunikationstechnologie) Möbel, Küchenmöbel (inkl. Betten und Matratzen)
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Boote und Zubehör

Innerhalb des Sondergebietes darf folgende Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden:

max. 11.000 m²

- nahversorgungsrelevante Sortimente **max. 3.300 m²**
Nahrungs-und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost max. 3.200 m²
Arzneimittel max. 100 m²

- innenstadtrelevante Sortimente **max. 5.000 m²**
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Wäsche, Strümpfe max. 2.700 m²
Schuhe max. 700 m²
Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren max. 400 m²
Drogerie- u. Parfumwaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel max. 800 m²
Brillen und -zubehör, optische und feinmechanische Erzeugnisse max. 150 m²
Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel max. 250 m²

- nicht-innenstadtrelevante Sortimente **max. 6.600 m²**
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren max. 6.600 m²
Möbel, Küchen max. 6.600 m²
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen max. 3.000 m²
Autoteile und Autozubehör max. 1.200 m²
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge max. 1.000 m²
Zooartikel, Tiere max. 1.000 m²
Fahrräder und Zubehör max. 600 m²
Davon innenstadtrelevante Randsortimente in einem
- Baufachmarkt max. 600 m²
- Gartenfachmarkt max. 600 m²
- Möbelfachmarkt max. 600 m²

Nur die oben genannten Sortimente sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind nicht genannte Sortimente nur mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 100 m².

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
SO-Einzelhandel	max. 0,9	max. 1,5
GE 1-2	max. 0,8	max. 1,5
GE 3-9	max. 0,9	max. 1,5

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 SO-Einzelhandel
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (III)

2.2.2 GE
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (III)
max. 5 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 4 Obergeschosse (V)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
SO-Einzelhandel: Betriebs-/Geschäftsgebäude sowie sonstige bauliche Anlagen max. 13,00 m
GE 1-2: Betriebs-/Geschäftsgebäude sowie sonstige bauliche Anlagen max. 19,00 m
GE 3-9: Betriebs-/Geschäftsgebäude sowie sonstige bauliche Anlagen max. 11,50 m

Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen 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)
Innerhalb des Geltungsbereiches wird keine detaillierte Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt. Diese hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

5.1 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: SD max. 15° und PD max. 7° zulässig;
Dachdeckung: alle harten Deckungen in schlichtem, grau oder anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Follendach sowie extensive Dachbegrünung; spiegelnde und reflektierende Materialien sind unzulässig.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 6,00 m zulässig.
Dachaufbauten: zulässig nur in Form erforderlicher technischer Gebäudeausstattung, Belichtungen über Dach oder sonstiger Anlagen; aufgeständerte Modulkonstruktionen für Solarthermie/ Photovoltaik sind nur auf FD zulässig.
Fassadengestaltung: unzulässig sind grelle Farben, spiegelnde und reflektierende Materialien, außer Glasfassaden.
Die Außenfassaden der Gebäude und baulichen Anlagen sind aufgrund der Dimensionierung hinsichtlich äußerer Abgrenzung und Materialverwendung zu untergliedern. Auf ein vertägliches Erscheinungsbild ist hinzuwirken.

5.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der möglichen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei FD zulässig.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die für die Versorgung des Gebietes notwendigen Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

5.4 Private Verkehrsflächen
Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücksflächen hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesene Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.
Hinweis:
Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim ist dabei maßgebend.

5.5 Abstandsflächen
Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die bestehende Geländeoberfläche.

5.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.
Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestehlen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 7,50 m ab fertigem Gelände zulässig.
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden.
Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

5.7 Einfriedungen
Art und Ausführung: Metallzaun/ Industriegitterzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune
Zaunhöhe: max. 2,00 m über fertigem Gelände
Sockel: unzulässig

5.8 Gestaltung des Geländes
Geländeveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches sind in dem Umfang zulässig, wie es die Nutzung erfordert. Als Bezugspunkt ist dabei die Höhenlage der bestehenden Geländeoberfläche maßgebend.

5.8.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,00 m.

5.8.2 Stützmauern
Stützmauern in Form technischer Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem fertigen Gelände zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überbaut werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 11.1 bzw. 11.2 bzw. zwei Obst-/ Nussgehölze entsprechend Artenliste 11.4 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten und Aufenthaltsbereiche zulässig.

8 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand (Einzelbäume und flächige Bestände) ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

9 PFLANZMASSNAHMEN

9.1 Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich privater Stellplätze
Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist ein Baum laut Artenliste 11.1 oder 11.2 zu pflanzen.

9.2 Sonstige Stellplatzbegrünung im Bereich privater Stellplätze
Übrige Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen.

9.3 Baum- und Strauchpflanzungen zur Randeingrünung des SO-Einzelhandel
Entlang der Grundstücksgrenze ist abschnittsweise eine Baum-/ Strauchpflanzung umzusetzen. Lücken in der Pflanzung dürfen nur im Bereich der Notausgänge des Gebäudes gelassen werden. Zu verwenden sind Pflanzen der Artenlisten 11.1,11.2 und 11.3.

9.4 Baum- und Strauchpflanzungen zur Randeingrünung des GE
Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind abschnittsweise Baum-/ Strauchpflanzung umzusetzen. Lücken in der Pflanzung dürfen nur im Bereich der Notausgänge des Gebäudes gelassen werden. Zu verwenden sind Pflanzen der Artenlisten 11.1,11.2 und 11.3.

10 PFLANZ-/ SAAT-/ PFLEGEARBEITEN

10.1 Pflanz- und Saatarbeiten
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

10.2 Pflege der Gehölzpflanzungen
Neupflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Gütearanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.
Bestehende Gehölze
Als bestehend und zu erhalten festgesetzte Einzelbäume sind nachzupflanzen, falls diese ausfallen. Die Neupflanzungen müssen ihrer Qualität den Artenlisten gem. Punkt 11 sowie in ihrer Ordnung dem zu ersetzenden Gehölz entsprechen.

11 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion *Fränkische Alb*) zu achten.

11.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, mit Straßenraumprofil
Flächige Pflanzung: vHei, 250-300

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

11.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, mit Straßenraumprofil
Flächige Pflanzung: vHei, 200-250

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichbare Arten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11.3 Sträucher
vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen und Beerensträucher in Arten	

und vergleichbare Arten.

11.4 Obst- und Nussgehölze
Regional bewährte Sorten gem. VoF-Liste des Landkreises Kelheim; Qualität: H, 3 x v, 10-12

C) SCHALLSCHUTZ

12 FESTSETZUNG VON FLÄCHENSCHALLLEISTUNGSPEGEL
Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die nachfolgend richtungsabhängig für vier verschiedene Abstrahlrichtungen festgelegten Emissionskontingente gemäß der DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]

Abstrahlrichtung	AR 1		AR 2		AR 3		AR 4	
Bauquartier	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nac}$ $_{ht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nac}$ $_{ht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nac}$ $_{ht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nac}$ $_{ht}$
SO: S_{EK} ~ 26.850 m²	60	46	63	48	60	47	60	53
GE 1: S_{EK} ~ 6.125 m²	61	42	62	46	59	43	62	48
GE 2: S_{EK} ~ 5.035 m²	62	43	62	46	60	42	63	48
GE 3: S_{EK} ~ 2.125 m²	62	42	62	46	59	42	63	48
GE 4: S_{EK} ~ 2.945 m²	62	43	63	48	60	44	63	50
GE 5: S_{EK} ~ 4.250 m²	64	50	63	49	60	45	63	50
GE 6: S_{EK} ~ 2.145 m²	61	41	62	46	60	44	61	48
GE 7: S_{EK} ~ 2.080 m²	61	43	62	48	60	44	62	50
GE 8: S_{EK} ~ 2.890 m²	60	42	62	47	60	44	61	49
GE 9: S_{EK} ~ 2.540 m²	60	42	61	45	60	44	60	48

S_{Proj}: Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich Grünflächen

Definition der Abstrahlrichtungen (AR): Vgl. Abbildung 1.

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung der Abstrahlrichtungen (AR)

TEXTLICHE HINWEISE

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 2 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

2 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 (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Grundsaatmischung anzusäen. Maßnahmen zur Verhinderung von Samenflug und aufkommenden Unkräutern (z.B. Ackerkratzdistel) und Neophyten (z. B. Goldrute) sind z.B. durch Köpfmahd vor dem Abblühen zu treffen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

3 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN
Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.
Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten.

4 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED, natriumbedampfte Leuchtmittel) wird angeraten.

5 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

6 NACHBARSCHAFTSRECHT
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

7 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder 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 DSchG wird verwiesen.

8 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen druckendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für den Bauzustand.
Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.
Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

9 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen. Maßgebend hierfür ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

TEXTLICHE HINWEISE

10 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff 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 privaten Verkehrsflächen sowie 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 breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Bei den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Notüberlauf in die kommunale Kanalisation vorzusehen. Im Vorfeld ist die ausreichende Sicherfähigkeit 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.
Das Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen sollte gegebenenfalls aufgrund seiner Verschmutzung und des Grundwasserschutzes der Kanalisation und eventuell einer Abwasserbehandlung zugeleitet werden.
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.

11 IMMISSIONSSCHUTZ
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 Bau-VorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist dabei für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen wie Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Kelheim von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

12 SICHTFLÄCHEN
Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreier), Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollen nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden.

13 HOCHWASSERGEFAHRENLAGE
Die südliche Hälfte des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: Onlineagebot zu Hochwasserfahrenkarten 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 (§78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG).
Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (78 c Abs.2 WHG)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1: 5.000

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 09.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 77/1 "Weinbergweg", Deckblatt Nr. 01 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.03.2017 bis 10.04.2017 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 77/1 "Weinbergweg", Deckblatt Nr. 01 in der Fassung vom 01.08.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2017 bis 24.11.2017 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 77/1 "Weinbergweg", Deckblatt Nr. 01 wurde mit Beschluss vom 15.01.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 15.01.2018 als Satzung beschlossen.

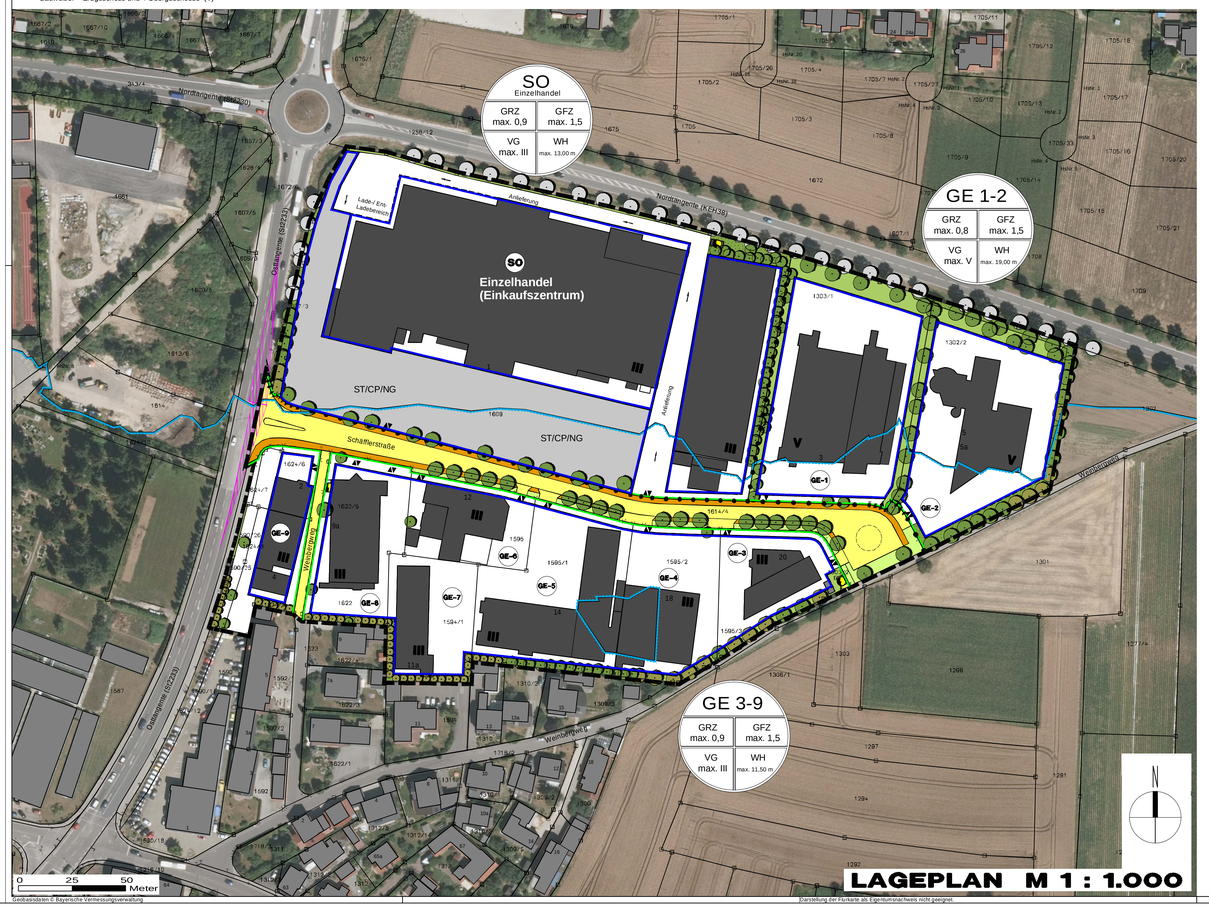
Stadt Kelheim, den .....
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

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

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 77/1 "Weinbergweg", Deckblatt Nr. 01 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 77/1 "Weinbergweg", Deckblatt Nr. 01 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



LAGEPLAN M 1 : 1.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsb