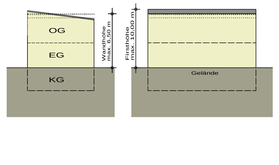
SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

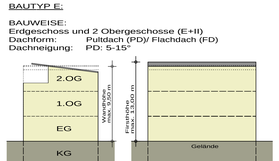
BAUTYP A:

BAUWEISE:
Erdgeschoss (E)
Dachform: Satteldach (SD)/ höhengestaffeltes Satteldach, Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)
Dachneigung: bei SD, WD, ZD 15-25°, bei PD 5-15°



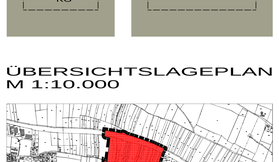
BAUTYP B:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Satteldach (SD)/ höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 30-45°



BAUTYP C:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Dachform: Satteldach (SD)/ höhengestaffeltes Satteldach, Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)
Dachneigung: bei SD, WD, ZD 15-25°, bei PD 5-15°



BAUTYP D:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: PD: 5-15°

BAUTYP E:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II)
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: PD: 5-15°

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000

PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Einzeichnung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, Art. 6 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:
— Anlagen für Verwaltungen,
— 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-1 – Parzellen 001-012	max. 0,35	max. 0,6
WA-2 – Parzellen 013-036	max. 0,35	max. 0,6
WA-3 – Parzellen 037-039	max. 0,35	max. 0,6
Parzelle 40	max. 0,4	max. 1,0
Parzellen 041-050	max. 0,35	max. 0,6
WA-4 – Parzellen 051-086	max. 0,35	max. 0,6
WA-5 – Parzellen 087-106	max. 0,4	max. 0,8
WA-6 – Parzellen 107-108	max. 0,4	max. 1,0

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zuberhänglanlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss
Die Ausnahme der Garage/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Kellergaragen ist nur auf den Parzellen 40, 107 und 108 zulässig. Ansonsten ist die Errichtung von Kellergaragen unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig – Parzellen 001-039, 041-086
Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss (E)
Bautyp B: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
Bautyp C: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen
2 Vollgeschosse zwingend – Parzellen 099-106
Bauweise: Bautyp D: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen
3 Vollgeschosse zwingend – Parzellen 040, 107-108
Bauweise: Bautyp E: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II)
Das 3. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Zuberhänglanlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp A: max. 3,50 m
Bautyp B: max. 5,00 m
Bautyp C/D: max. 6,50 m
Bautyp E: max. 9,50 m

2.3.2 Firsthöhe
Wohngebäude: Bautyp A: max. 6,00 m
Bautyp B: max. 10,00 m
Bautyp C/D: max. 10,00 m
Bautyp E: max. 13,00 m

Definition:
Die Wandhöhe/ Firsthöhe der baulichen Anlagen ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss), orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze, mittig zur Verkehrserschließung, und ist auf Höhe des Bereiches zur Grundstücksgrenze/ Straßenmitte zu legen.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
In WA-1 bis WA-4 und WA-6 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen/ Carports/ Nebengebäude zulässig.
In WA-5 gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
Gebäude und bauliche Anlagen können dabei entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Eine Grenzbebauung gemäß Planeintrag ist zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke, Baugrenzen für Zuberhänglanlagen, Baulinien, Bauflächen für öffentliche Stellplätze und private Stellplätze, Garagen/ Carports/ Nebengebäude sowie Bauflächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen und Baulinien wird Bezug genommen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze
Hinweis:
Stellplätze für kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nicht überbaubaren Grundstücken gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

4.1.3 Stauraum
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Eine Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz vor Garagen ist unzulässig.

4.2 Abstandsflächen

4.2.1 Wohngebäude
WA-1 bis WA-4:
Die Abstandsflächen sind gemäß der Regelung des Art. 6 BayBO nachzuweisen.
WA-5 bis WA-6:
Für den Bereich der Grundstücke des WA-5 bis WA-6 gelten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BauBO die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien).

4.2.2 Nebenanlagen
An den Grundstücksgrenzen aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen. Bei Grenzbebauung ist generell eine maximale Gebäudelänge von 9,00 m zulässig. Bei den Parzellen 040, 087-108 wird Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend (Baugrenzen).

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in m²
WA-1 bis WA-4 Einzelhaus/ Doppelhaus – Parzellen 001-086	400/ 275
WA-5 Einzelhaus/ Doppelhaus – Parzellen 087-106	500/ 275
WA-6 Einzelhaus – Parzellen 107/108	---

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

Bautyp	Wohnungen
WA-1 bis WA-4 Einzelhaus – Parzellen 001-039/ 041-063/ 070-075/ 082-086	max. 2 je Wohngebäude
WA-4 Einzelhaus – Parzelle 40	max. 12 je Wohngebäude
WA-1 bis WA-4 Doppelhaus – Parzellen 064-069/ 076-081/ 087-098	max. 1 je Wohngebäude
WA-5 Einzelhaus – Parzellen 099-106	max. 1 je Wohngebäude
WA-6 Einzelhaus – Parzelle 107a	max. 9 je Wohngebäude
WA-6 Einzelhaus – Parzelle 107b	max. 18 je Wohngebäude
WA-6 Einzelhaus – Parzelle 107c	max. 6 je Wohngebäude
WA-6 Einzelhaus – Parzelle 107d	max. 15 je Wohngebäude
WA-6 Einzelhaus – Parzelle 108a	max. 10 je Wohngebäude
WA-6 Einzelhaus – Parzelle 108b	max. 12 je Wohngebäude
WA-6 Einzelhaus – Parzelle 108c	max. 10 je Wohngebäude

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zuberhänglanlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: zu Bautyp A: max. 30°
zu Bautyp B: max. 35°
zu Bauty C: max. 25°
zu Bauty D/E: max. 15°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachfläche zulässig.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8.1.2 Wohngebäude
Bauty A/ C
Dachform: Satteldach (SD)/ - auch höhengestaffelt/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)
Dachneigung: bei SD/ WD/ ZD 15 - 25°
bei PD 5 - 15°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachfläche zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: zulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig;
Bauty B
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhengestaffelt
Dachneigung: 30 - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachfläche zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben in Form von Einzelgauben; Aneinandergereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachfläche sind unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Bauty D/ E
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei PD 5 - 15°
Dachdeckung: Folendach, Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Konstruktion zulässig.
Dachüberstand: unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig;

8.1.3 Doppelhäuser
Bauty A/ C
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhengestaffelt/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)
Dachneigung: bei SD/ WD/ ZD 15 - 25°
bei PD 5 - 15°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachfläche zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: zulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig;
Bauty B
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhengestaffelt
Dachneigung: 30 - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachfläche zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben in Form von Einzelgauben; Aneinandergereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachfläche sind unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Bauty D/ E
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei PD 5 - 15°
Dachdeckung: Folendach, Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Konstruktion zulässig.
Dachüberstand: unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig;

8.2 Anzahl der Stellplätze
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils aktuellen Fassung.

8.3 Einfriedungen
Art und Ausführung:
- straßenseitige Begrenzung:
Holzzaun/ Metallzaun/ lebende Zäune;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;

Höhe der Einfriedung:
- straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen:
max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung:
max. 2,00 m ab OK fertigen Gelände;
Sockel: zulässig bis max. 0,20 m;
am Baugebietsrand zur freien Landschaft sowie zu öffentlichen Grünflächen unzulässig.

8.4 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 0,50 m zulässig.
Stützmauern:
Die Anlegung von Stützmauern ist grundsätzlich unzulässig.
Öffentliche Grünflächen:
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Anteilsätzen 15.1 und 15.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen stehen, ist auf den Straßenraum ausgerichtet zu achten.
Private Grünflächen:
Die Begrünung im Bereich der privaten Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Anteilsätzen 15.1, 15.2 und 15.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Auf die Straßenraumwirkung ist auch bei den privaten Grünflächen zu achten.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen. Im Baueintrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

9 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und gefls. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Mulden, Zisternen oder Rigolen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).
Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der nachgeordneten Verfahren über eine Bauvorlage zu erfolgen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches und als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen zur Gliederung des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches sind als Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege (Grünwege) zulässig.

11 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Garagen und Grundstückszufahrten sind versickerungfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenstreifen, Porenpflaster u. ä.).

12 PFLANZ-/ SAATMASSNAHMEN
Die in der Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Bäuml- / Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Bäuml- / Strauchpflanzungen sind variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Darüber hinaus sind Extensivwiesen und Straßenbegleitgrün mit einsprechenden heimischen Rasen- und Wildblumenmischungen und standortgerechten Herkünften anzusaten.

12.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum:
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Anteilsätzen 15.1 und 15.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Anteilsätzen 15.2 und 15.3 und 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 Pflanzabstand zur Grenze 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 Anteilsatz 15.2 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.
Die Pflanzungen dürfen innerhalb von Tiefgaragen (TGa/ GTGs) ist auf die Statik zu achten.
Spielplatz:
Die Begrünung im Bereich der Spielplätze erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Anteilsätzen 15.1 und 15.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Auf die Verwendung giftiger Pflanzenarten ist zu achten.

12.2. Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen
Straßenraum:
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Anteilsätzen 15.1 und 15.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen stehen, ist auf den Straßenraum ausgerichtet zu achten.
Öffentliche Grünflächen:
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Anteilsätzen 15.1, 15.2 und 15.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Auf die Straßenraumprofil zu achten.
Spielplatz:
Die Begrünung im Bereich des öffentlichen Spielplatzes erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Anteilsätzen 15.1, 15.2 und 15.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Auf die Verwendung giftiger Pflanzenarten ist zu achten.

13 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 Gütearanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgleich zu entwickeln sind.

14 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Ca erhaltenen 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.

15 ARTENLISTEN
Die Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) zu achten.
Zulässig sind alle regionalspezifischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensträucher sowie VOF-Liste des Landkreises Kelheim.

15.1 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 standortgerechte Arten.	

15.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)
Flächige Pflanzung: vHe, 200-250

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum
Salix caprea	Sal-Weide
und andere standortgerechte Arten.	

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

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
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 standortgerechte Arten.	

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

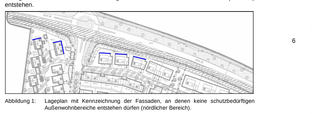
C) SCHALLSCHUTZ

16 AKTIVER SCHALLSCHUTZ
Vor Autfahrten der Wohnnutzung im Baugvarter WA-5 ist die im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzanlage im Nordwesten des Plangebiets in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzanlage, die als Wand, Wall oder Wand-Wall-Kombination ausgeführt werden kann, muss mindestens in 4,00 m über Gelände zu legen kommen. Kommt eine Lärmschutzwand zur Ausführung, so muss diese witerrungsbeständig und fugendicht ausgeführt werden und eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.
Vor Aufnahme der Wohnnutzung auf den Parzellen 001 bis 004 sowie 037 bis 039 sind zum Schutz der Terrassen die im Bebauungsplan dargestellten Lärmschutzwände in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkanten der Wände müssen jeweils in mindestens 1,70 Metern über Gelände zu legen kommen, dabei witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt sein und eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.

17 SCHALLSCHUTZNACHWEIS NACH DIN 4109
Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-1 zu erfüllen.

18 REIHENFOLGE DER BEBAUUNG
Die Aufnahme der Wohnnutzung in den Wohngebäuden auf der Parzellen 107a, 107b und 108a ist erst dann zulässig, wenn das im Westen ansässige Fuhrunternehmen "Horst Rappl GmbH" stillgelegt worden ist.

19 ZULÄSSIGKEIT VON AUSSENWOHNBEREICHEN
Im Anschluss an die in Abbildung 1 blau gekennzeichneten Fassaden dürfen in den Übergangsbereichen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (Balkone) entstehen.



Sofern im Anschluss an die in Abbildung 2 blau gekennzeichneten Fassaden schutzbedürftige Außenwohnbereiche entstehen, sind diese durch vorgehängte Glasfassaden, Glasfenster oder andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Brüstungen) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert von 59,4 dB(A) der 16. BImSchV in einem von der Wohnungsgröße abhängigen Teilbereich nachweisbl eingehalten wird. Je schallgeschützter Freibereich nachzuweisen.

20 GRUNDRISSORIENTIERUNG / PASSIVER SCHALLSCHUTZ
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 3 und Abbildung 4 von gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu legen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.

Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsöffnungen/ -systemen/ -anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichenden Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

HINWEISE DURCH TEXT

1 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES ÜBERGEDENKS, 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 Meter (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 befeuchteten, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Lupine, Wattebauden-Gegge, Lupine) zu Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Kieramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und deren Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände und/ oder Fundstelle für die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN
Publikuse ouse Flachdächer sollen mindestens extensiv begrünt werden. Grelle, unbegrünte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Baumflächen ist zu achten.

4 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu eingrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze bis max. 1,00 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.

5 GRUNDWASSERSCHUTZ
Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Anlagen zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in ckumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ü. NN ausgegangen werden. Die Errichtung des Baugrundes oberegi grundstückes durch im jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasseristenen muss. Insbesondere hat der Bauherr sich selbst zu informieren, wenn das im Westen anstoßige Fuhrunternehmen "Horst Rappl GmbH" stillgelegt worden ist.

6 WIDERSTANDSFÄHIGKEIT GEGEN ÜBERFLUTUNGEN
Die Grundstückseinbauwerke sind nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Entwässerungen in unterhalb der Straßenoberkante liegenden Planungsbereich ist dabei auf das erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Niederschlagswasser soll vorrangig über den bestehenden Vorfluter abgeleitet werden.