

# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 94

## HOHENPFAHL WEST - ERWEITERUNG DECKBLATT NR. 02

STADT

KELHEIM

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim  
Ludwigsplatz 16

93309 Kelheim

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 26.10.2017

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Projekt Nr.: 17-0930\_BBP\_D



# INHALTSVERZEICHNIS

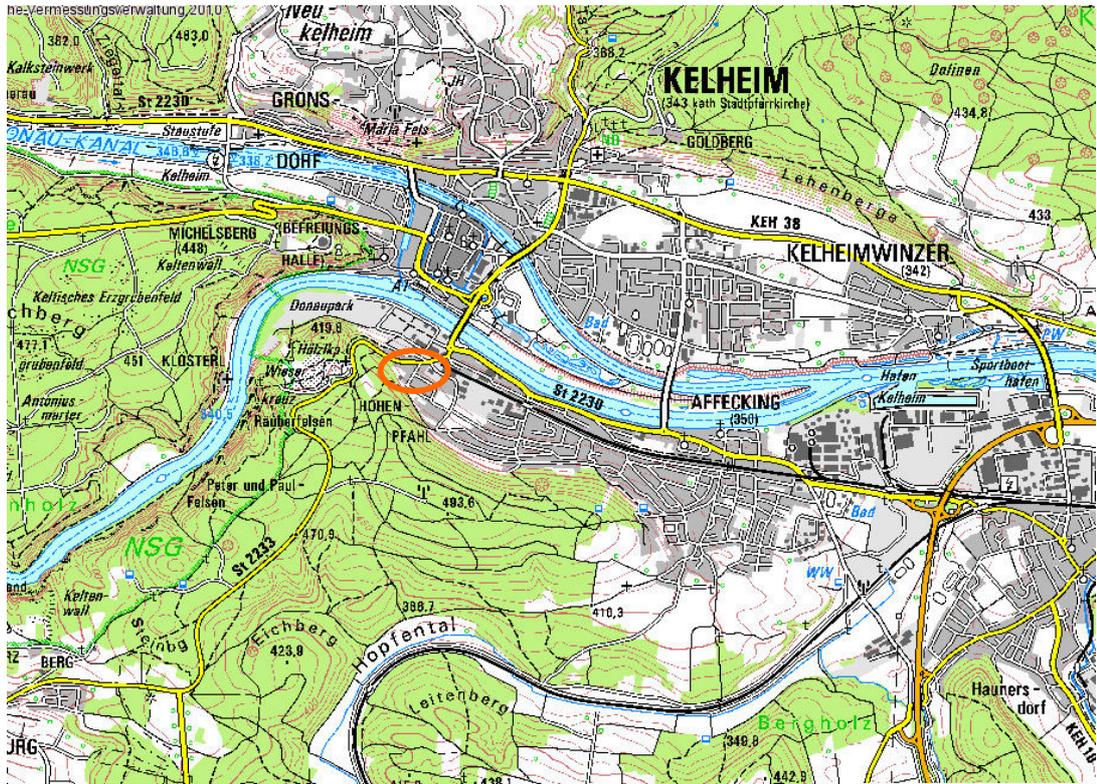
## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
5	VERFAHRENSHINWEISE ..... 4
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG ..... 5
6.1	Art der baulichen Nutzung ..... 5
6.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 5
6.3	Höhenentwicklung ..... 5
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen ..... 5
6.5	Örtliche Bauvorschriften ..... 6
12	FLÄCHENBILANZ ..... 7
17	VERWENDETE UNTERLAGEN ..... 8

# ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

## Übersichtskarte



Quelle: [www.geodaten.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geodaten.bayern.de/BayernAtlas-plus)

## Ausschnitt digitale Flurkarte

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 02 zum Bebauungsplan Nr.94 Hohenfahl-West Erweiterung



## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

Die Punkte 1. Lage im Raum, 2. Instruktionsgebiet, 3. Ziel und Zweck der Planung sowie 4. Rahmenbedingungen sind identisch mit der Begründung des BBP Nr. 94 *Hohenpfafl-West Erweiterung Deckblatt Nr. 01*.

### 5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 *Hohenpfafl West - Erweiterung* durch Deckblatt Nr. 02 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Verfahrensabwicklung für den Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 94 *Hohenpfafl West - Erweiterung* Deckblatt Nr. 02 erfolgt im beschleunigten Verfahren entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2017 wurde in der Zeit vom 15.03.2017 bis 05.04.2017 durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 94 *Hohenpfafl West - Erweiterung* Deckblatt Nr. 02 in der Fassung vom 02.05.2017 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis 11.09.2017 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 26.10.2017.

Nachfolgende Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom Technik AG
- Bayernwerk AG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisjugendring
- Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauordnungsrecht
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
  - Abteilung Feuerwehrwesen
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallwirtschaft
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11 – Regensburg

- Stadt Kelheim
  - Bauverwaltung
  - Stadtkämmerei
  - Hochbau – Tiefbau
  - Ordnungsamt
- Stadtwerke Kelheim
- Staatliches Bauamt Landshut
- Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim

## 6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist wie in Deckblatt Nr. 01 geblieben. Auf den BBP Nr. 94 Hohenpfahl West – Erweiterung Deckblatt Nr. 01 wird verwiesen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in vorliegender Planung über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für zulässig erklärt werden, untergliedert nach Nutzung, folgende Werte:

WA:	GRZ max. 0,4	GFZ max. 0,6
MI:	GRZ max. 0,6	GFZ max. 1,2

Die restlichen Angaben zum Maß der baulichen Nutzung bleiben wie im BBP Nr. 94 Hohenpfahl West – Erweiterung Deckblatt Nr. 01 gleich.

### 6.3 Höhenentwicklung

Festsetzungen und Aussagen zur Höhenentwicklung bleiben wie im BBP Nr. 94 Hohenpfahl West – Erweiterung Deckblatt Nr. 01 gleich.

### 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen und Aussagen zu überbaubaren Grundstücksflächen bleiben wie im BBP Nr. 94 Hohenpfahl West – Erweiterung Deckblatt Nr. 01 gleich.

## 6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücke dar, wurden allerdings gleichbedeutend auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt.

Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Aussagen zu privaten Verkehrsflächen, zur Anzahl der Stellplätze, zu Abstandsflächen, Einfriedungen und der Gestaltung des Geländes.

Bei der Gestaltung von Wohn-/Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs- und Betriebsgebäude im MI werden Dachaufbauten nur in Verbindung mit Dachterrassen als technische Anlagen (Treppenhaus, Fahrstuhl, etc.) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m über dem Firstpunkt zugelassen. Ansonsten sind Dachaufbauten unzulässig. Dies stellt eine dem Standort entsprechend sinnvolle Ergänzung dar.

Des Weiteren unterliegt die Gestaltung des zukünftigen Geländes in vorliegender Planung besonderen Anforderungen. Im Hinblick auf die in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden Belange angrenzender Bestandsnutzungen, sowohl im Wohngebiet hinsichtlich vorhandener Bebauungen, als auch im Mischgebiet aufgrund der angrenzenden Waldrandsituation, sind hier Planungsabsichten definiert, die einen möglichst schonenden Umgang mit der Topographie darstellen.

Während im WA die nördliche Bauzeile zwingend auf das vorhandene Gelände zu legen ist, wird für die südliche Baureihe eine Hangbebauung ermöglicht, die eine Geländeabgrabung zur Verkehrserschließung ermöglicht, aber gleichzeitig den Anschluss an das Bestandsniveau im Süden vorsieht.

Im MI wird grundsätzlich die vorhandene Topographie, auch in Form der bestehenden Geländeterrassierung aufrechterhalten und lediglich im Süden zur Weltenburger Straße eine Geländeänderung in Form von Aufschüttungen für zulässig erklärt.

Außerdem sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m über fertigem Gelände zulässig, solange diese sich nicht an Grundstücksgrenzen befinden. An Grundstücksgrenzen sind Stützmauern unzulässig.

Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Die Punkte 7. Altlasten, 8. Denkmalschutz, 9. Brandschutz, 10. Immissionsschutz sowie 11. Erschließung sind identisch mit der Begründung des BBP Nr.94 *Hohenpfahl-West Erweiterung Deckblatt Nr 01*.

## 12 FLÄCHENBILANZ

### Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>29.776</b>
<b>abzgl. öffentliche Erschließungs- und Grünflächen</b>	
- Öffentliche Grünflächen	6.364 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche – Bestand/Planung	3.075 m <sup>2</sup>
- Gehwege – Bestand/Planung	809 m <sup>2</sup>
- Wirtschaftsweg	510 m <sup>2</sup>
	<b>10.758</b>
<b>Nettobauflächen</b>	
- MI 1-6	12.883 m <sup>2</sup>
- WA (Parzellen 1 – 11)	5.975 m <sup>2</sup>
	<b>18.858</b>

### Parzellengrößen

PARZELLE	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
<b>MI 1</b>	1.415
<b>MI 2</b>	1.950
<b>MI 3</b>	1.305
<b>MI 4</b>	2.277
<b>MI 5</b>	2.470
<b>MI 6</b>	3.470
<b>WA 1</b>	475
<b>WA 2</b>	485
<b>WA 3</b>	512
<b>WA 4</b>	709
<b>WA 5</b>	514
<b>WA 6</b>	760
<b>WA 7</b>	547
<b>WA 8</b>	523
<b>WA 9</b>	593
<b>WA 10</b>	518
<b>WA 11</b>	500

Die Punkte 13. Städtebauliche Gesamtbeurteilung sowie der gesamte Grünordnungsplan mit den Unterpunkten 14. Anlass, 15 Bestandserfassung und Bewertung sowie 16. Grünordnerische Gesamtbeurteilung sind identisch mit der Begründung des BBP Nr.94 *Hohenpfahl-West Erweiterung Deckblatt Nr. 01.*

## 17 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

- BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005): Rote Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns (Kurzfassung). München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG (2003): Regionalplan, Region 11 Regensburg. Regensburg

### KARTENMATERIAL

- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Geologische Karte von Bayern 1 : 500.000. München
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1965): Bodenschätzungs-Übersichtskarte des Regierungsbezirkes Niederbayern M 1 . 100.000, Blatt 1. München
- SEIBERT, P. (1968): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1 : 500.000 mit Erläuterungen. – Schriftenreihe für Vegetationskunde der Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege. Bad Godesberg
- VOGEL, F. (1961): Bodenkundliche Übersichtskarte von Bayern 1 : 500.000. Bayerisches Geologisches Landesamt. München

### GESETZE

- BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung. vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt am 01. August 2017 (GVBl. Nr. 12/2017) geändert worden ist.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

### FACHGUTACHTEN

- HOOCK FARNY INGENIEURE (2014): Schalltechnisches Gutachten. Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan Nr. 94 „Hohenpfahl-West-Erweiterung“. Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkung durch öffentlichen Verkehrslärm

## SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-Web):

*<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>*

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg (Datenbankauszug)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): *<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/>*

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: *<http://wirtschaft-risby.bayern.de/>*

BODENINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: *<http://www.bis.bayern.de>*

ONLINEANGEBOT DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELT UND DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE VIA BAYERNATLAS:  
*<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>*