



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes zum Bebauungs-/ Grünordnungsplan
- Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)
 - max. 2 Vollgeschosse zulässig - Parzelle 6/6a
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**
 - max. 2 Vollgeschosse zulässig - Parzelle 6/6a
- Bauweise, Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksflächen)**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 - Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
 - Baugrenze: überbaubare Grundstücksflächen nur für Carports und KFZ-Stellplätze
 - Baugrenze für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage)
- Verkehrsflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Verkehrsflächen - Bestand / Planung zur Erschließung der Bauparzellen
 - Einfahrt Garagen / Carports
 - Ein-/Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts hier: FFH-Gebiet
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet
 - Waldbestand, zu erhalten
 - Gehölzbestand - Bestand, zu erhalten
 - Heckenpflanzung - Planung
 - terrassierter Hangbereich, mit Sträuchern zu bepflanzen - Planung
 - Einzelbaum - Planung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- sonstige Planzeichen**
 - Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe TF 2.4)
 - Firstrichtung - Planung / Bestand
- PLANLICHE HINWEISE**
 - amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
 - ABSP-Schwerpunktgebiet "Hänge des Altmühltals mit Nebentälern"
 - Gebäudebestand
 - Neubau, Terrassengebäude
 - Flurstücksgrenze; Flurnummer 749/0

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ANZAHL DER WOHN EINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

NUTZUNG	Wohn einheiten (WE)
WA (Parzelle 6)	max. 6 WE je Wohngebäude
WA (Parzelle 6a)	max. 4 WE je Wohngebäude

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 NATURSCHUTZ
Aus Gründen des Naturschutzes dürfen notwendige Gehölzentfernungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit in den Wintermonaten zwischen 01.10 und 28.02 vorgenommen werden.
- 2 TIEFGARAGENZUFABRT
Im Bereich der im Plan dargestellten Tiefgaragenzufahrt befindet sich auf öffentlichen Straßengrund ein bestehender Straßenbeleuchtungsmast. Bei späteren Baumaßnahmen auf dem betreffenden Grundstück ist im Hinblick der Zufahrtsregelung der Maststandort zu berücksichtigen. Andernfalls ist der Straßenbeleuchtungsmast in Abstimmung mit der Stadt Kelheim zu verlegen. Kosten hierfür hat der Veranlasser zu tragen

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die textlichen und planlichen Festsetzungen, die textlichen Hinweise sowie die Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes Nr. 26 „Riedenburger Straße-Maria Fels“ (inkl. Deckblätter Nr. 01 bis Nr. 03) unberührt.

BEGRÜNDUNG

- 1 ALLGEMEINES
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 10.12.2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 26 „Riedenburger Straße-Maria Fels“ durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 04 in einem Teilbereich zu ändern.
- 2 VERANLASSUNG
Anlass der Änderung ist die rechtliche Grundlage zur Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 1943/14 der Gemarkung Kelheim von derzeit 6 Wohneinheiten auf 10 Wohneinheiten. Dies soll der vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum im Stadtgebiet Kelheim Rechnung tragen.
- 3 DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN
- Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten von 3 auf 6 auf Parzelle 6
- Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten von 3 auf 4 auf Parzelle 6a
- 4 HINWEISE ZUR PLANUNG
Ungeachtet der vorliegenden Änderung der textlichen Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten, verbleiben alle weiteren Bestandteile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenburger Straße-Maria Fels“ (inkl. Deckblätter Nr. 01 bis Nr. 03) in der bisherigen Form. Dies beinhaltet sämtliche textliche und planliche Festsetzungen, die textlichen Hinweise sowie die gesamte Plandarstellung des Bauleitplanes. Das städtebauliche Gesamtkonzept bleibt somit erhalten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist entsprechend den bisherigen Zielsetzungen weiterhin gewährleistet. Ebenso bleiben alle weiteren Planaussagen in der Begründung unberührt. Durch die in der Planung bereits getroffenen Aussagen zu KFZ-Stellplätzen/ Tiefgaragenstellplätzen und der Tiefgaragenzufahrt auf Parzelle 6a können zusätzliche Stellplätze, welche durch die Änderung benötigt werden, bereitgestellt werden.
- 5 VERFAHRENSHINWEISE
Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes Nr. 26 „Riedenburger Straße-Maria Fels“ durch Deckblatt Nr. 04 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB mit einer Dauer von einem Monat. § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 finden keine Anwendung. In allen nicht angesprochenen Punkten gelten die Aussagen der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes Nr. 26 „Riedenburger Straße-Maria Fels“ (inkl. Deckblätter Nr. 01 bis Nr. 03).

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die textlichen und planlichen Festsetzungen, die textlichen Hinweise sowie die Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes Nr. 26 „Riedenburger Straße-Maria Fels“ (inkl. Deckblätter Nr. 01 bis Nr. 03) unberührt.

VERFAHRENSHINWEISE

- Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.
- 1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 10.12.2018 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
 - 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.01.2019 bis 20.02.2019 statt.
 - 3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 26 "Riedenburger Straße-Maria Fels" Deckblatt Nr. 04 in der Fassung vom 11.03.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2019 bis 03.06.2019 öffentlich ausgelegt.
 - 4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 26 "Riedenburger Straße-Maria Fels" Deckblatt Nr. 04 wurde mit Beschluss vom 01.07.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 01.07.2019 als Satzung beschlossen.
 - 5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Kelheim, den
1. Bürgermeister
 - 6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 26 "Riedenburger Straße-Maria Fels" Deckblatt Nr. 04 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 26 "Riedenburger Straße-Maria Fels" Deckblatt Nr. 04 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

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 26 RIEDENBURGER STRASSE-MARIA FELS DECKBLATT NR. 04

STADT KELHEIM
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (Verordnung zur Anpassung des Landesrechts an die geltende Geschäftsverteilung, GVBl. S. 98) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 26 „Riedenburger Straße-Maria Fels“ Deckblatt 04 als
Satzung.

§ 1
Für das Deckblatt Nr. 04 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 26 „Riedenburger Straße-Maria Fels“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen nebst Begründung in der Fassung vom 01.07.2019.
§ 2
Das Deckblatt Nr. 04 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 26 „Riedenburger Straße-Maria Fels“ mit Begründung in der Fassung vom 01.07.2019 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	Lageplan 1:1.000
Stand	01.07.2019

Bearbeitung	Dez. 2018	SE
Geändert Anlaß		
§ 4 Abs. 1 BauGB	11.03.2019	SE
§ 4 Abs. 2 BauGB	01.07.2019	SE
Projekt Nr. 15-0836_BBP_D		

