TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BavBO) BEBAUUNGSPLAN FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)) GRÜNORDNUNGSPLAN Gestaltung der Gebäude und bauliche Anlagen Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetz Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB 7.1.1 Gebäude ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD) 8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Dachneigung: bei SD max. 30° ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzbei PD max. 10° Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahr-Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5. und 6 BauNVO folgende Nutzungen: Dachdeckung: alle harten Deckungen; ten. Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. mäß §23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen wird 1.1 GE 1 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches Bezug genommen. Tankstellen bei FD und PD auch extensive Dachbegrünung zulässig; 4.1 Private Verkehrsflächer sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befesti-Anlagen für sportliche Zwecke Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1.00 m: gung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig. 4.1.1 Zufahrten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsin-Vordächer an der Traufseite bis max. 4,00 m; Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Dachaufbauten: Ein-und Ausfahrten zu erfolgen. Anlagen für kirchlicher, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke 7.1.2 Nebenanlagen VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE 4.1.2 Stellplätze Vergnügungsstätten Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD) Dachform: Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Stellplätze sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren großflächige Einzelhandelsbetriebe Dachneigung: max. 30° Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu Flächen anzuordnen. Dachdeckung: alle harten Deckungen gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durch- Vergnügungsstätten Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmilässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). großflächige Einzelhandelsbetriebe bei FD und PD auch extensive Dachbegrünung; gung nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim ist dabei maßgebend. Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m; Vergnügungsstätten Dachaufbauten: unzulässig; 4.2 Abstandsflächen 10 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN großflächige Einzelhandelsbetriebe Für die Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauch-7.2 Alternative Energien pflanzungen sowie die straßenraumwirksam festgesetzten Einzelgehölze stellen eine Min-Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen destanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG (§9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB) werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei Flachdach (FD) zulässig. Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Puf-Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu be-Geschossflächenzahl-GFZ Grundflächenzahl-GRZ Nutzung pflanzen. Unterhalb der 110-kV-Hochspannungsfreileitung innerhalb der beiderseits 24,00m feranlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale § 17 i.V.m. § 20 BauNVO 7.3 Werbeanlagen § 17 i.V.m. § 19 BauNVO breiten Baubeschränkungszone sollten nur Sträucher mit einer maximalen Aufwuchshöhe von Niederschlagswasserrückhaltung). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. 2,50 m gepflanzt werden. max. 0,8 max. 0,8 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten 10. unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Nachweis der Dimensionierung in den Ansaat sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken GE 2 max. 1,6 max. 0.8 nachgeordneten Verfahren hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen. Ein Übersind mit einer Höhe bis maximal 10,00 m ab fertigem Gelände zulässig GE 2a/ GE 3 max. 0.8 max. 2.4 lauf erfolgt in die neu zu errichtende öffentliche Regenwasserkanalisation. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind ist auf das Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken. Straßenraumprofil zu achten. Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO) oder Propaganda nicht gestört werden. Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der BEBAUUNG IM LEITUNGSBEREICH DER HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß 2.2.1 Bauhöhe (BH) eigenen Leistung errichtet werden. Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Nahbereich der Hochspanden Artenlisten 13.1. 13.2 und 13.3 in den darin festgesetzten Mindestgualitäten zu pflanzen. Als bauliche Höchstgrenze gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhen über NN nungsfreileitung, sind die Bestimmungen sowie die Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken/ für sämtliche Gebäude und bauliche Anlagen. Einfriedungen Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen des Energieversorgers zwingend einzuhalten. Durchgründung der Parzellengrenzen soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 50 % be-GE 1a: max. 363,00 m ü. NN Art und Ausführung: Metallzaun, Industriegitterzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende tragen, im Weiteren können aber auch Ziergehölze verwendet werden. Im Übergangsbereich GE 1b - 1c: max. 362,50 m ü. NN Die Bestimmungen und Auflagen sind durch den Bauherrn oder Antragsteller vor jeder Maßnahme mit Zäune, Gabionen, Natursteinmauern zur freien Landschaft sind jedoch ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden. GE 1d: max. 364,50 m ü. NN der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen und dann auf Ebene des Bauantrages oder des Antrages Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab fertigem Gelände Begrünung der privaten Stellplätze auf Genehmigungsfreistellung nachzuweisen. max. 369,00 m ü. NN Nach je 5 Stellplätzen ist ein mindestens heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 13.1 Auf ANHANG 7, ANHANG 8 und ANHANG 9 in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordoder 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. nungsplanung wird verwiesen. Die Bauhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der 7.5 Gestaltung des Geländes 6.1 Sicherheitsabstand Dachhaut am First (SD) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) (PD/FD) Blühstreifen mit Gehölzgruppen Auf Grund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Gelände-Zu den Leiterseilen der Hochspannungsfreileitung ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzu-.2.2Wandhöhe (WH) Die als Blühstreifen mit Gehölzgruppen dargestellten Flächen übernehmen eine raumglieveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die halten. Dieser Schutzabstand gilt für alle Gebäude und baulichen Anlagen sowie für Arbeiten dernde Funktion innerhalb des Geltungsbereiches und dienen der Einbindung bzw. der Ab-GE 2: max. 7,50 m betriebliche Nutzung erfordert. im Nahbereich der Freileitung. schirmung des Gewerbegebietes. Die Blühstreifen sollen als extensiv genutztes Grünland GE 2a/ GE 3: max. 11,00 m 7.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen ausgebildet werden. Entsprechende heimische und autochthone Wildblumen-/und Kräuter-Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. 6.2 Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Freileitung mischungen aus gesicherter Herkunft (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plat-Die Wand höhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an 7.5.2 Stützmauern Bei allen Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Hochspannungsfreileitung ist ein Sichertenregion) sollen dabei angesät werden. Die innerhalb der Blühstreifen im Lageplan dargeder Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen sind bis zu der Höhe zulässig, wie es die heitsabstand von mind. 2,50 m einzuhalten. stellten Gehölzgruppen sind als Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.1, 13.2 und .3 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Gründung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 2,00 m über Gelände. 13.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten mit einem Baumanteil von mindestens Stützmauern an den Randeingrünungsflächen werden aus ökologischen Gründen für nicht 6.3 26. BlmSchV 30% zu pflanzen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um Gehölzgruppen Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG) zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden. orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung im Bereich der Dem Bauantrag oder Genehmigungsfreisteller ist ein gutachterlicher Nachweis beizulegen innerhalb des Blühstreifens handeln soll, keine durchgängige Baum-/ Strauchhecke. Hier Hinweis: Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind kann der Abstand von 2.00 m für Gehölze höher als 2.00 m Wuchshöhe gemäß ZIFFER 3 welcher die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte nachweist. Siehe hierzu auch Ziffer 8 der Zufahrt (siehe Planzeichen). der Textlichen Hinweise entsprechend verringert werden. Zur Abtrennung der Parzellen/ Begründung Immissionsschutz mit Unterpunkt Immissionen hinsichtlich der 110-kV-Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Hochspannungsfreileitung – 26. BlmSchV. Grundstücke entlang des Blühstreifens soll der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze Im GE 1 ist eine Höhendifferenz bis max. 1,10 m unterhalb des natürlichen Geländes zulässig. Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten und der Einfriedung mindestens 3,00 m betragen. Dies soll eine bessere Durchgründung und Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche. Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grünstreifen entlang der Parzellengrenzen Für eine bessere Durchgrünung des Baugebietes ist entlang der Parzellen/ Grundstücksgrenzen ein 2.00 m breiter Grünstreifen vorzusehen. Dieser Grünstreifen kann wie der Blühstreifen mit Gehölzgruppen oder als durchgängige Eingrünung mittels der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß den Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten ausgeführt werden. Zur Abtrennung der Parzellen/ Grundstücke, kann eine Einfriedung auf der Grundstücksgrenze erfolgen. Falls zwischen den Bauwerbern keine gemeinsame Einfriedung vorgehsehen wird, ist mit der Einfriedung ein Abstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich der Bergholzer Forst. Zur Abschirmung und Randeingrünung entlang des Forstes soll auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches auf einem mindestens 7,00 m breiten Pflanzstreifen ein Waldsaum durch die Pflanzung von Baum-/ und Strauchgruppen gemäß den Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten entwickelt werden. Zur Abtrennung der Parzellen/ Grundstücke entlang des Waldsaumes soll die Einfriedung innerhalb der Grundstücke entlang der Grenze Waldsaum/ nicht überbaubare Grundstücksfläche verlaufen. Dadurch soll die Durchlässigkeit für Tiere und Durchgrünung zwischen Wald und Waldsaum gestärkt werden. Der Abstand zwischen der Grenze des Geltungsbereiches/ dem Waldrand sowie zum Zaun kann aber bis zu 2,00 verringert werden.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den Gehölzgruppen im Blühstreifen oder dem vorgesehenen Waldsaum ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 13.1 oder 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Die Einzelgehölze sollten bevorzugt entlang der Erschließung Am Heidäcker in Ergänzung der bereits planlich festgesetzten öffentlichen, straßenraumwirksamen Gehölze oder auch in den seitens der Bauwerber vorzusehenden Grünstreifen entlang der Parzellengrenzen gepflanzt werden. Hier kann der Abstand von 2.00 m für Gehölze höher als 2.00 m Wuchshöhe gemäß ZIFFER 3 der Textlichen Hinweise entsprechend verringert werden.

Ansaat sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen Zur Begrünung des Straßenraumes der Abensberger Straße sowie Am Heidäcker sind Bäume gemäß der Artenliste 13.1 in der darin festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen. Auf das Straßenraumprofil zu achten.

Die öffentlichen Grünflächen, hier vorliegend hauptsächlich als Straßenbegleitgrün ausgeprägt, sollen als Rasen-/ oder Wiesenflächen ausgebildet werden. Extensivierung von Intensivgrünland sowie Gehölzpflanzungen Auf Flurnummer 304 im Süden des Geltungsbereiches ist die Extensivierung von Intensivgrünland vorgesehen. Zudem soll auf der Fläche eine Baum-/ und Strauchpflanzung gemäß den Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten gepflanzt

werden. Hierzu gilt es den Sicherheitsabstand zu der bestehenden Gasleitung einzuhalten. Im Weiteren werden Einzelgehölze gemäß der Artenliste 13.2, im Besten Fall jedoch Obstgehölze, in den darin festgesetzten Mindestgualitäten gepflanzt. Die Fläche dient dem ökologischen Ausgleich, siehe hierzu auch ZIFFER 14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM Begrün ung von Wandflächen

Großflächige Fassaden ohne Öffnungen und Gliederung sind mit Kletter-/ und Schlingpflanzen gemäß der Artenlisten 13.4 in der festgesetzten Mindestqualität zu begrünen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) **GE**) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbau-baren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze mit Baubeschränkung hinsichtlich Baumwurfgrenze Schutzwürdige Einrichtung die den dauerhaften Aufenthalt von Personen voraussetzen (Büro/ Verwaltung/ Wohnen) bedürfen Sicherungsmaßnahmen gegenüber einer Baumwurfgefahr der angrenzenden Bäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Mehrzweckstreifen Zum Parken oder für Gehölzpflanzungen

Öffentlicher Gehweg Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/ Ausfahrt als Planungsvorschlag und gegebenenfalls veränderbar Tächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Löschwasserbehälter, unterirdische Anlage, Volumen: 344 m² – bestehend Trafostation – bestehend

Strommasten – bestehend

Baubeschränkungszone um die Masten mit 20,00 m Abstand

Gemessen ab Fundamentaußenkante. Bei einer Bebauung in diesem Bereich sind die Auflagen des Merkblattes "Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" einzuhalten. Die Zufahrt zu den Masten muss auf künftig mit LKW und Mobilkran gewährleistet sein.

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

→ → 110-KV-Hochspannungsleitung, oberirdisch — bestehend
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Aufmaß Altmann Ingenieurbüro GmbH & Co. KG

——— Schutzzone entlang Hochspannungsleitung ---- Mit 30,00 m beiderseits der Leitungsachse

Baubeschränkungszone entlang Hochspannungsleitung Mit 24.00 m beiderseits der Leitungsachse nnerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und

20-KV-Erdkabel der Stadtwerke Kelheim, unterirdisch – bestehend Datenguelle: Nachrichtliche Übernahme, Bebauungsplan Nr.27 "Heidäcker"

Erdgasleitung mit 4,00 m Schutzzone, unterirdisch – bestehend Als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen – Grunddienstbarkeit Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bebauungsplan Nr.27 "Heidäcker"

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit Ansaatgebot – geplant Öffentliche Grünfläche – Extensivierung von Intensivgrünland Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB) Waldfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) zur Einbindung bzw.

Abschirmung des Baugebietes – geplant Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – bestehend

Einzelgehölz – geplant

WH: 7,50 m

LAGEPLAN M 1: 1.000

Einzelgehölz – bestehend

Einzelgehölz – geplant Straßenraumbezogen innerhalb öffentlicher Flächen

Pflanzflächen mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen zur Randeingrünung und Gliederung sowie Waldsaumbildung – geplant Blühstreifen – Flächen zur Begrünung in Form von Extensivgrünland auf

den privaten Grundstücksflächen – geplant [구 포 된 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)

Bezugspun kt Höhenlage baulicher Anlagen

Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone . Art der baulichen Nutzung 2. Wandhöhe/Bauhöhe

3. Grundflächenzahl (GRZ) 4. Geschossflächenzahl (GFZ)

Eidechsenstrukturen (Siehe Ziffer 15.2 der Textlichen Festsetzungen sowie Ziffer 4.4 und 17.2 der Begründung)

Isophonenlinie > 65 dB(A) tags (siehe Ziffer 16 der Textlichen Festsetzungen) Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Ingenieurbüro Kottermair GmbH Isophonenlinie > 55 dB(A) nachts (siehe Ziffer 16 der Textlichen Festsetzungen) Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Ingenieurbüro Kottermair GmbH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11 PFLEGEARBEITEN

11.1 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.

11.2 Pflege der Grünflächen Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Blühstreifen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unter-

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.

ARTENLISTEN Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) zu achten. Gehölze 1. Ordnung Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität flächige Pflanzung: vHei, 250-300 Acer platanoides Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde und andere heimische, standortgerechte Arten.

Gehölze 2. und 3. Ordnung Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich) Qualität flächige Pflanzung: vHei, 200-250 Qualität Obstgehölz: H, 8-10

Feld-Ahorn Acer campestre Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogel-Kirsche Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche sowie Obst-/ und Nussgehölze standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

Gehölze 2. und 3. Ordnung – Erschließung "Am Heidacker" Folgende Gehölze sind ausschließlich an der Erschließungsstraße "Am Heidacker" zulässig: Qualität Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil) Französischer Ahorn Acer monspessulanum Corylus colurna Baumhasel Europäische Hopfenbuche Ostrya carpinifolia Sorbus aria Gewöhnliche Mehlbeere

Lobel-Ulme

Ulmus hollandica Lobel 13.4 Sträucher

Qualität: Str., mind. 4 Tr., 60-100 Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze Amelanchier in Arten Berberis vulgaris Berberitze Kornellkirsche Cornus mas Cornus sanguinea subsp. sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Forsythie* Forsythia x intermedia Kolkwitzia amabilis Perlmuttstrauch' Ligustrum vulgare Gartenjasmin* Philadelphus in Arten Prunus spinosa Hunds-Rose Rosa canina Purpur-Weide Salix purpurea Syringa vulgaris Weigela in Arten und andere heimische, standortgerechte Arten.

3.5 Kletter -/ und Schlingpflanzen Qualität: Solitär 7,5 I Container Lonicera heckrottii Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Selbstklimmender Wein Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein Hedera helix Clematis in Arten

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen werden sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch außerhalb bereitgestellt. Die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches auf Flurnummer 304, Gemarkung Affecking ist dem bisher bestehenden Baurecht zugeschrieben. Die hinsichtlich der Überarbeitung überplanten öffentlichen Grünflächen und Pflanzflächen mit Pflanzgebot mit einer Fläche von insgesamt 8.050 m² werden 1:1 auf externen Flächen im Stadtgebiet ausgeglichen.

<u> Ausgleichsfläche 1 - Geplante Maßnahmen auf Flurnummer 111/5, Gemarkung Stausacker:</u> Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese - Extensive Bewirtschaftung des Ackers für drei Jahre zur Aushagerung Ausgleichsfläche 2 - Geplante Maßnahmen auf Flurnummer 105, Gemarkung Staubing: Extensivierung von Intensivgrünland Pflanzung von Obst-/ Wildobstgehölzen

- Pflanzung einer Hecke aus Auengebüschen Anlage von Seigen Ausgleichsfläche 3 - Geplante Maßnahmen auf interner Ausgleichsfläche Flurnummer 304, Gemarkung Affecking: Extensivierung von Intensivgrünland - Ansaat von Extensivgrünland Abschieben von Oberboden und Modellierung eines Erdwalls - Pflanzung einer mesophilen Hecke

- Pflanzung von Obstgehölzen - Anlage von Strukturelementen für Eidechsen Die detaillierten Ausgleichsflächenpläne sind der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

ren auch Ziffer 4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz in der Begründung.

ARTENSCHUTZMASSNAHMEN Grundlage der nachfolgenden Aussagen bildet hier die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), erstellt von Flora+Fauna Partnerschaft vom Oktober 2019. Diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und ist dem ANHANG 6 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen. Siehe im Weite-

15.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen Gehölze werden nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. 15.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorge-

zogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) Die Heckenbereiche mit Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten müssen ersetzt werden. Art und Umfang der Gehölzpflanzungen werden von der biologischen Baubegleitung bestimmt. Die Gehölze müssen im Umfeld extensiver Flächen angepflanzt werden, auf denen die Vogelarten Nahrung finden. Für den Neuntöter sollen die neu gepflanzten Hecken teilweise mit dornigen Sträuchern wie z.B. Heckenrose, Schlehe oder Weißdorn durchsetzt Erhalt bzw. Anlage von extensiv bewirtschafteten, mageren Standorten und Brachflächen mit

insektenfreundlichen Blühpflanzen und samenreichen Stauden etc. für Vogelarten, die in ihrem Nahrungsspektrum auf Insekten und Sämereien angewiesen sind. Die Zauneidechsen müssen vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen weggefangen und an einer entsprechend gestalteten Ausgleichsfläche wieder angesiedelt werden. Auf der Ausgleichsfläche müssen wieder offene Bereiche mit magerem, sandigem Substrat entstehen, dafür ist eine teilweise Abschiebung von Oberboden notwendig. Mit dem Aushub können Erdwälle modelliert werden. Eine biologische Baubegleitung ist erforderlich.

C) SCHALLSCHUTZ

6 EMISSIONSKONTINGENTE Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 6708.0/2019-AS der In-

genieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 20.08.2019 angefertigt, um die Lärmim missionen aus dem/im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können. Das Gutachten wird vollumfassend Bestandteil der Verfahrensunterlagen unter ANHANG 10. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingent Größe der Kontin-

gentfläche

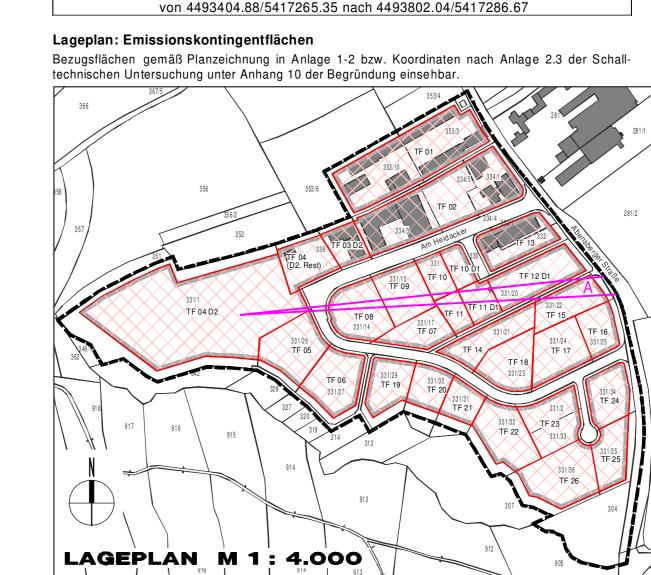
F 01	8.080,8 m ²	60 dB(A)	50 dB(A)
F 02	8.886,8 m ²	60 dB(A)	50 dB(A)
F 03 D2	1.480,5 m ²	60 dB(A)	60 dB(A)
F 04 D2	17.620,7 m ²	58,6 dB(A)	43,6 dB(A)
F 04 (D2, Rest)	2.366,6 m ²	60 dB(A)	60 dB(A)
F 05	3.402,6 m ²	60 dB(A)	45 dB(A)
F 06	3.206,2 m ²	59,4 dB(A)	44,4 dB(A)
F 07	2.065,5 m ²	55 dB(A)	40 dB(A)
F 08	3.229,5 m ²	60 dB(A)	45 dB(A)
F 09	2.735,4 m ²	60 dB(A)	45 dB(A)
F 10	1.236,5 m ²	60 dB(A)	45 dB(A)
F 10 D1	1.057,3 m ²	60 dB(A)	45 dB(A)
F 11	1.017,4 m ²	60 dB(A)	30 dB(A)
F 11 D1	1.329,8 m ²	60 dB(A)	30 dB(A)
F 12 D1	3.471,3 m ²	64 dB(A)	34 dB(A)
F 13	2.987,3 m ²	60 dB(A)	50 dB(A)
F 14	2.589,4 m ²	57 dB(A)	27 dB(A)
F 15	2.399,7 m ²	57 dB(A)	27 dB(A)
F 16	1.783,5 m ²	57 dB(A)	42 dB(A)
F 17	2.984,5 m ²	57 dB(A)	27 dB(A)
F 18	2.747,4 m ²	57 dB(A)	27 dB(A)
F 19	2.284,7 m ²	57,9 dB(A)	42,9 dB(A)
F 20	1.741,4 m ²	60 dB(A)	45 dB(A)
F 21	1.454,7 m ²	60 dB(A)	45 dB(A)
F 22	3.310,4 m ²	57 dB(A)	27 dB(A)
F 23	3.107,8 m ²	57 dB(A)	42 dB(A)
F 24	2.378,1 m ²	57 dB(A)	42 dB(A)
F 25	2.208,4 m ²	57 dB(A)	42 dB(A)
F 26	4.012,7 m ²	57 dB(A)	27 dB(A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Nur für die Teilfläche TF 04 D2 ist ein Zusatzkontingent von 11 dB(A) Tag/Nacht zum Immissionspunkt Mohnstraße 9 in Saal a.d. Donau zulässig.

Tabelle 1: Zusatzkontingent nur für TF 04 D2 in dB(A) für die Richtungssektoren Richtungssektor | Zusatzkontingent tags Zusatzkontingent nachts

Sektorlinie im GK-System (Bezugspunkt X/Y: 4493404.88/5417265.35) von 4493404.88/5417265.35 nach 4493789.04/5417305.44



Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in der Teilfläche TF 04 D2 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen. Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der in den einschlagigen Regelwerken zum Larmschutz (TA Larm i.d. Fassung 2017) genannten Immissionsrichtwerte nachweist. Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß ZIFFER 16 des Bebauungsplanes Nr. 27 "Heidäcker-Überarbeitung" und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Büro/Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Gewerbegebietes vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach

weisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt. Verkehrslärm und Isophonenlinie Sollten den Bereichen der Isophonenlinien > 65 dB(A) tags und > 55 dB(A) nachts des Verkehrslärms schutzbedürftige Aufenthaltsräume, Büros, ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen oder - Häuser entstehen, so sind zunächst architektonische oder aktive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Reichen diese nicht aus, so können auch passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dem Bauantrag oder dem Genehmigungsfreisteller ist ein gutachterlicher schalltechnischer Nachweis vorzulegen, welcher die Einhaltung der Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet nach DIN 18005 Blatt 1 nachweist.

bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nach-

TEXTLICHE HINWEISE

BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden ir 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. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingten Überprägungen der Oberfläche geplant bzw. erforderlich sind. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die Grünflächen im nicht vom vorausgehenden Kiesabbau eingenommenen Bereich (östlicher Teil des Geltungsbereiches) sowie der ökologischen Ausgleichsfläche im Südosten des Baugebietes. Sollten bei Aushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet staatliches Abfallrecht, zu beteiligen. Das verunreinigte/belastete Material ist dann in Absprache mit dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht analytisch zu untersuchen, vollständig zu entfernen und nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

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. 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 - bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 Ü "Heidäcker – Überarbeitung" erfolgt gemäß §10 BauGB und wird im Regelvertahren durchgetung

1 Aufstellungsbeschluss Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 25.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 Ü "Heidäcker – Überarbeitung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Die Stadt Kelheim hat die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.02.2019 bis 18.03.2019 durchgeführt. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 Ü "Heidäcker – Überarbeitung" in der Fassung vom 01.07.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2019 bis 25.11.2019 öffentlich ausgelegt. Zweite Öffentliche Auslegung Der Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 Ü "Heidäcker – Überarbei-

tung" in der Fassung vom 20.01.2020 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 27.03.2020 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 Ü "Heidäcker – Überarbeitung" wurde mit

Beschluss vom 20.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 20.04.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Kelheim, den

Stadt Kelheim, den

 Bürgermeister 6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

1. Bürgermeister

Inkrafttreten Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 Ü "Heidäcker – Überarbeitung" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 Ü "Heidäcker – Überarbeitung" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Kelheim, den Bürgermeister

TEXTLICHE HINWEISE

GRUNDWASSERSCHUTZ Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem

Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. 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 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. 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 50m² 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.

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

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

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen. Maßgebend hierfür ist die Stellplatzsatzung der Stadt

ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

Kelheim in der jeweils gültigen Fassung. 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 wer-

den. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen. REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimen-

sionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen. 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 sollen mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten. FREIFLÄCHENGESTALUNG Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ist vor Baubeginn ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan durch einen qualifizierten Fachplaner zu erstellen. Dies soll eine ausreichende, den

Standortverhältnissen entsprechende Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Ausgleichsflächen sicherstellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist dringend mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Kelheim abzustimmen. HOCHSPANNUNGS FREILEITUNG

Entlang der 110-kV-Hochspannungsfreileitung erstrecken sich eine Schutzzone mit beiderseits 30,00 m sowie eine Baubeschränkungszone mit beiderseits 24,00 m. Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen. Auch für die Strommasten ergibt sich mit einem Abstand von 20,00m um die Masten eine Baubeschränkungszone. Bei einer Bebauung in diesem Bereich sind die Auflagen des Merkblattes "Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" einzuhalten. Die Zufahrt zu den Masten muss auf künftig mit LKW und Mobilkran gewährleistet sein. Innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind der Fachstelle Bayernwerk Netz GmbH im Zuge der Bauantragsverfahren alle Bauvorhaben zu einer endgültigen Stellungnahmen vorzulegen. Hier sind der Fachstelle die einzelnen +0,00 Ebenen (Oberkante der Bodenplatte, Geländehöhen, Straßen - und Fußpunkthöhen) in m ü. NN mitzuteilen. Auf ZIFFER 6 BEBAUUNG IM LEITUNGSBEREICH DER HOCHSPANNUNGSFREI-LEITUNG der Textlichen Festsetzungen sowie auf Punkt 7.4 Energieversorgung als auch auf ANHANG 7, ANHANG 8 und ANHANG 9 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünord-

nungsplanung wird verwiesen. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regel-

bei der Stadt Kelheim, Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen Zimmer Nr. 27 an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt. WALDFLÄCHEN Jede Beseitigung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) bedarf der

werke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten

Erlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Sollte im Rahmen der Bebauung der einzelnen Grundstücke die Beseitigung von Waldflächen notwendig werden, so ist diese vom jeweiligen Eigentümer des Grundstückes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den entsprechenden Fachstellen abzuklären. Hierfür erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind dann gesondert ebenfalls vom jeweiligen Eigentümer zu beantragen.

PLANLICHE HINWEISE 586 Flurnummer

—— Flurstücksgrenze

TITITITITI Böschung

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR.27 Ü HEIDÄCKER – ÜBERARBEITUNG KELHEIM LANDKREIS

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes

vom 24.07.2019 (GVBI. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020 -1-1-I)) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBL S. 737) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBL 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI I 1507) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 Ü "Heidäcker -Überarbeitung" nebst Begründung und Umweltbericht, sowie eines Anhangs zur Begründung bestehend aus den Bestandsbebauungsplänen, einem Bestandsplan, einer Fotodokumentation, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Merkblättern und Hinweisen des Bayernwerks sowie einer schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 20.04.2020 als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf nebst Begründung und Umweltbericht, sowie eines Anhangs zur Begründung bestehend aus den Bestandsbebauungsplänen, einem Bestandsplan, einer Fotodokumentation, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Merkblättern und Hinweisen des Bayernwerks sowie einer schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 20.04.2020.

<u>§ 2 - Inkrafttreten</u> Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 Ü "Heidäcker – Überarbeitung" nebst Begründung und Umweltbericht, sowie eines Anhangs zur Begründung bestehend aus den Bestandsbebauungsplänen, einem Bestandsplan, einer Fotodokumentation, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Merkblättern und Hinweisen des Bayernwerks sowie einer schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 20.04.2020 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ingenieurbüro für kommunale Planungen 84028 Lands hut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitek*
F. Bauer Planungsträger Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim

Lageplan 1:1.000

Projekt Nr. 18-1052_BBP