

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 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:
— 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 – Parzelle | max. 0,4 | max. 0,6 |
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.
Hinweis:
Bei Dachgeschossausbau ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Ein Ausbau als Vollgeschoss kann nur unter Einhaltung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgen.
Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind grundsätzlich für eine Aufstockung in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II+D) zulässig.
- 2.2.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Die Anordnung der Garage/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.
- 2.2.2 Wohngebäude
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II+D)
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
- 2.3.1 Wandhöhe
Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: max. 7,50 m
Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.
- 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Eine Überschreitung ist nur in dem Maß zulässig, wie es die planlichen Festsetzungen zu den Baugrenzen zulassen und hierdurch keine Verletzungen zu den erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen werden. Die für die Versorgung des Gebietes notwendigen Anlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.
- 4.1 Private Verkehrsflächen
- 4.1.1 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
- 4.1.2 Anzahl der Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.
- 4.2 Abstandsflächen
Bei der Errichtung von Gebäuden (Hauptgebäude und Anbauten) wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 der BayBO angeordnet.
- 5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen (Traufseite).
- 6 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB)
Folgende maximale Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude zulässig:
- | Parzellennummer | Anzahl der Wohnungen (WHG) | Parzellennummer | Anzahl der Wohnungen (WHG) | Parzellennummer | Anzahl der Wohnungen (WHG) |
|-----------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|
| 1 | 1 | 10 | 3 | 19 | 3 |
| 2 | 1 | 11 | 3 | 20 | 3 |
| 3 | 1 | 12 | 3 | 21 | 3 |
| 4 | 1 | 13 | 3 | 22 | 3 |
| 5 | 1 | 14 | 3 | 23 | 3 |
| 6 | 1 | 15 | 3 | 24 | 3 |
| 7 | 1 | 16 | 3 | 25 | 3 |
| 8 | 1 | 17 | 3 | --- | --- |
| 9 | 3 | 18 | 3 | --- | --- |
- 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
- 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 7.1.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Flachdach (FD);
SD: max. 45°;
WD/ ZD: max. 25°;
PD: max. 18°;
Dachneigung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
bei PD/ FD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m; unzulässig.
- 7.1.2 Wohngebäude
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD).
SD: max. 45°;
WD/ ZD: max. 25°;
PD: max. 18°;
Dachneigung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig.
Organg und Traufe max. 1,00 m;
Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
Dachüberstand: bei Satteldach, Walmdach, Zeltdach zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
Zulässig sind max. 2 Gauen pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden und sonstigen Anlagen entsprechend der maximalen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind unzulässig. Die Abteufung von Erdwärmesonden ist laut Wasserwirtschaftsamt Landshut nicht genehmigungsfähig.
- 7.3 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune, Mäuren in Sichtmauerwerk, Naturstein oder als Steingitterkörbe zulässig.
Höhe der Einfriedung: straßenseitig max. 1,20 m, ansonsten max. 2,00 m, jeweils zu messen ab vorhandenem Gelände; zulässig bis max. 0,20 m; am Baugebietsrand zur freien Landschaft unzulässig.
- 7.4 Gestaltung des Geländes
- 7.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zur Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, maximal jedoch bis 1,00 m. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander grenzen.
- 7.4.2 Stützmauern
Stützmauern in Form technischer Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind grundsätzlich unzulässig.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind grundsätzlich auf die benachbarten Grundstücksbereiche abzustimmen. Die Geländeveränderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden. Im Zuge der jeweiligen Genehmigungsanträge sind sowohl die vorhandenen als auch geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das bestehende Gelände.
- 8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist vorzugsweise über eine offene Versickerung in angrenzende Planflächen oder über Rückhalte- bzw. Sicherungseinrichtungen wie Teichanlagen, Sickermulden vorzunehmen. Die Anlage von Zisternen (sog. „Retentionszisternen“) zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Überlauf zur Kanalisation vorzusehen, so dass das Regenwasser gedrosselt abgeleitet werden kann. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzugeben.
- B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Planflächen auszubilden. Eine Bepflanzung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
- 10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGänge
Auf eine geringst mögliche Bepflanzung ist zu achten:
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).
- 11 PFLANZMASSNAHMEN
- 11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum:
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2, 14.3 und 14.4 in 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 Anteil heimischer Gehölze 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 Laubbau entsprechend Artenliste 14.2 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.
Planflächen mit Pflanzgebot
Zur Randeinpflanzung/ Sicherung der Ortsrandbegrünung und Gliederung der privaten Grundstücksflächen im Übergang zur freien Landschaft sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2, 14.3 und 14.4 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches zu pflanzen. Für die Parzellen 9, 10, 11, 12, 13 und 24 ist mit den Bauanträgen ein entsprechender Pflanzplan einzureichen.
- 11.2 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen.
Straßenraum
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
- 12 PFLGE 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.
- 13 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.
- 14 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion *Fränkische Alb*) zu achten.
Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beeren Sorten.
- 14.1 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 heimische, standortgerechte Arten.
- 14.2 Gehölze 2. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
und andere heimische, standortgerechte Arten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 14.3 Gehölze 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
und andere heimische, standortgerechte Arten.
- 14.4 Sträucher
vStr, mind. 4 Triebe, 60-100
Cornus sanguinea Roter Harntriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicea xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Wildrosen und Beerensträucher
und andere heimische, standortgerechte Arten.
- Kornelkirsche
Roter Harntriegel
Haselnuss
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe, Schwarzdorn
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball
in Arten
- 1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhoben 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 anzubauen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 2 DENKMALSCHUTZ
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.
- 3 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.
- 4 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sollern 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 schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadhosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
- 5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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 sowie 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 breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sicherfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadhosen 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 Metalldachern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse II 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 dem vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Allgemeines Wohngebiet (siehe Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

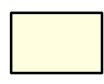
Zahl der Vollgeschosse

II+D max. 3 Vollgeschosse zulässig

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

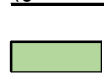
 Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassen, Balkone und deren Überdachungen sowie Abstellräume sowie Eingangsüberdachungen etc. ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

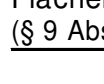
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Fahrbahn

 Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg

 Öffentliche Parkflächen

 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

 Hochwassergefährdete Fläche HO_{max} – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de.

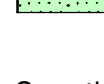
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Einzelgehölz – geplant

 Einzelgehölz – bestehend
Die als bestehend festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten und bei Ausfällen in der auf den Ausfall folgenden Planperiode zu ersetzen.

 Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

 Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – bestehend
Die als bestehend festgesetzten Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen in der auf den Ausfall folgenden Planperiode zu ersetzen.

 Planflächen mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen zur Randeinpflanzung und Gliederung

Sonstige Planzeichen

 Parzellennummer (Beispiel)

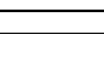
13 Hausnummer (Beispiel)

 Flurnummer (Beispiel)

 Flurstücksgrenze

 Baubestand

 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – Altlastflächen
— Altlastenfläche KEH 4.6 mit Katasternummer 27300004
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Stadt Kelheim

 Biotop mit Biotopnummer
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

TEXTLICHE HINWEISE

- 6 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.
- 7 UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE
Der Untergrund im Planungsbereich ist vermutlich aus verkarstungsfähigen Karbonaten der Weißjura-Gruppe aufgebaut die in unbekannter Tiefe anstehen. Angaben aus Bohrungen zur Tiefenlage der Oberfläche der Karbonate fehlen aktuell in der Datenbank der LfU. Im Planungsbereich bleibt ein geringes Risiko für Erdfälle. Bei weiteren Fragen zu Geofahren wird auf das Bayerische Landesamt für Umwelt, Herrn Peter Thom, Referat 102, Tel. 0821/9071-1321) verwiesen.
- 8 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterbinden das Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 9 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter 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 werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.
- 10 ALTLASTEN
Sollten bei Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.
- 11 HOCHWASSER
Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb der Hochwassergefährdete Fläche HO_{max} (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELT). Die Darstellung des HO_{max} dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung zu informieren.
Bei Hochwasser der Donau ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem starken Anstieg des Grundwasserstands zu rechnen. Kellergeschosse liegen damit im Grundwasser-schwankungsbereich und sollten fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Donau dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG).
Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs.2 WHG).

VERFAHRENSHINWEISE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- 1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 21.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführt.
- 3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ in der Fassung vom 18.11.2019 wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2020 bis 24.02.2020 öffentlich ausgelegt.
- 4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ wurde mit Beschluss vom 06.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fa ssung vom 06.04.2020 als Satzung beschlossen.
- Stadt Kelheim, den
1. Bürgermeister
- 5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
- Stadt Kelheim, den
1. Bürgerm eister
- 6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung - Überarbeitung“ 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. 82
SANDFELD - ERWEITERUNG – ÜBERARBEITUNG

STADT LANDEKREIS K E L H E I M
REGIERUNGSBEZIRK N I E D E R B A Y E R N

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 132-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), 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-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 (BGBl. I 1057), diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweite rung – Überarbeitung“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ 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 06.04.2020.

§ 2 - Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ mit Begründung in der Fassung vom 06.04.2020 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n 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 Landesfachvermessung F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	06.04.2020

Bearbeitung	Jun. 2019	MW
Geändert Altlast		
§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB	Nov. 2019	PK
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB	Apr. 2020	PK
Projekt Nr. 19-1104_BBP		

