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)

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-Parzellen 1-13	GRZ: max. 0,35	GFZ: max. 0,70

2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
Die Anordnung der Garagen/Carports/Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Bautyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Bautyp C: Untergeschoss, Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (auch Splitt-Level-Bauweise zulässig.)
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.

Haustyp nach Geländeneigung
Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+I+D), bzw. Splitt-Level-Bauweise ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Haustiefe anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Wandhöhe
Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp A: max. 5,00 m
Bautyp B: max. 6,50 m
Bautyp C: max. 5,00 m bergseitig
max. 7,50 m talseitig

Definition:
Die Wandhöhe der baulichen Anlagen der Parzellen 1 - 13 ist zu messen ab natürlicher 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)
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt ausschließlich die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen/Carports/Nebengebäude zulässig.

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

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

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	600

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)/ Zeltdach (ZD)/ Walmdach (WD)
Dachneigung: bei SD: 35° - 48°
bei PD/ZD/WD: max. 25°
Dachdeckung: alle harten Deckungen
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/FD auch extensive Dachbegrünung zulässig.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m; bei FD unzulässig
Dachaufbauten: unzulässig

Grenzbebauung:
An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/Carports/Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen. Bei Grenzbebauung ist generell eine maximale Gebäudelänge bis 9,00 m zulässig.

Hinweis:
In den Einmündungsbereichen und in den Ausfahrtsbereichen aus den Grundstücken dürfen keine genehmigungsfreien bzw. anzeigefreien Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80m über die Fahrbahnebene erheben.

7.1.2 Wohngebäude
Bautyp A/C:
Dachform: Satteldach (SD)/höhengestaffeltes Pultdach
Dachneigung: 35° - 48°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine in grau-schwarz, naturrot bis beigebraun; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m; bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
Dachgaupen: zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen; aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzlässig.
Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge turmartige Giebel sind unzulässig.

Bautyp B:
Dachform: Satteldach (SD)/höhengestaffeltes Pultdach/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
Dachneigung: 15°-32°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine in grau-schwarz, naturrot bis beigebraun; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
Dachgaupen unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.2 Private Verkehrsflächen
7.2.1 Stauraum
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m freizuhalten. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Eine Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz vor Garagen ist unzulässig.
7.2.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücken gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.
7.3 Anzahl der Stellplätze
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim Gegenwärtig sind 2 Stellplätze je WE (bei einer Wohnfläche > 120 m²) zu errichten.

7.4 Abstandsflächen
Bei der Errichtung von Gebäuden wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.
Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.
7.5 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzlattenzaun/Metallzaun/Maschendrahtzaun/Steingitterkörbe (Gabionen) sowie lebende Zäune.
Zaunhöhe: straßenseitig: max. 1,20 m ab OK Straße
sonstige: max. 2,00 m ab fertigem Gelände
Sockel: nur straßenseitig bis max. 0,10 m zulässig

Hinweis:
In den Einmündungsbereichen und in den Ausfahrtsbereichen aus den Grundstücken sind Einfriedungen nur mit einer maximalen Höhe von 0,80m zulässig. Wälle, Sichtschutzzäune, Stapel, Haufen u.ä. mit Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben.
7.6 Gestaltung des Geländes
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen/Aufschüttungen bis jeweils 1,50 m zulässig Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzlässig. Sützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

8 REGELUNG DER NIEDERSCHLAGsWASSERBESEITIGUNG
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9 DEZENTRALE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGWASSER (§9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung im Planungsbereich selbst, sind Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücksflächen zu errichten. Diese stellen in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen, die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Erweiterungsgebietes sicher und sind folgendermaßen zu dimensionieren:
- Parzellen 1, 3-6 und 9-13: 5 m³ Rückhaltevolumen
- Parzellen 2, 7 und 8: 8 m³ Rückhaltevolumen

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

10 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden, standortgerecht zu pflegen und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen zu versehen.

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

12 PFLANZMASSNAHMEN
12.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen
Straßenraum:
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß Artenliste 17.1 und 17.2 und den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten, d.h. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über der Straßenoberkante aufzuasten. Einmündungs- und Ausfahrtsbereiche sind von sonstiger Bepflanzung über 0,80 m Wuchshöhe über der Straßenoberfläche freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß Artenliste 17.1, 17.2 und 17.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der 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 ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenlisten 17.1 und 17.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die im Straßenraum festgesetzten Bäume können angerechnet werden.
12.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen
Straßenraum:
Die Begrünung des öffentlichen Straßenraums an den Parkbuchten erfolgt durch die Pflanzung von insgesamt 6 Exemplaren Eberesche (Sorbus aucuparia), H, 3xv, mDB, StU 16-18.
Westlicher Fussweg:
Die Begrünung des Straßenraums entlang des Gehwegs im Westen erfolgt durch die Planung von 3 Exemplaren Vogel-Kirsche (Prunus avium), H, 3xv, mDB, StU 16-18 sowie 4 Exemplaren Eberesche (Sorbus aucuparia) H, 3xv, mDB, StU 16-18

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG
Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers entlang der südlichen Grundstücksbegrenzung erfolgt auf öffentlichen Flächen über einen offenen, naturnah ausgebildeten Graben sowie einem Regenrückhaltebereich.
Zur Strukturanreicherung ist die punktuelle bzw. kleinflächige Gestaltung mit Steinschüttungen vorzusehen. In den gesteinsfreien Bereichen erfolgt eine Oberbodenmodellierung bei gleicher Ansaat mit autochthonen Saatgut.
Der gesamte Grabenverlauf ist extensiv zu pflegen.

14 PFLANZ- UND SAATARBEITEN
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzfläche ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu erfolgen hat.
Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

15 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 artgerecht zu entwickeln sind.

16 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes auf Flurnummer 384, Gemarkung Affecking bereitgestellt.
Maßnahmen zum Ausgleich:
- Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (autochthones Saatgut)
- Anlage einer extensiven Streuobstwiese (Siehe 15.3 Obstgehölze)

17 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen von autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten.
17.1 Gehölze 1. Ordnung
Qualität: H, 3 xv., mDB, 18-20 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Flächige Pflanzung: v.Hei o.B., 250-300

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
und vergleichende Arten.	

17.2 Gehölze 2. Ordnung
Qualität: H, 3 xv., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei,o.B, 200-225 (flächige Pflanzungen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Heinbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
und vergleichende Arten.	

17.3 Obstgehölze
Qualität: H, 2xv., 7-8 (Einzelpflanzung)

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Kaiser Wilhelm	Österreichische Weinbirne	Hauszwetschge
Danziger Apfel	Pastorenbirne	
Bohnapfel	Vereinsdechantbirne	Walnuss:
Gravensteiner		Juglans regia - Echte Walnuss
Jakob Fischer		
und vergleichbare Sorten		

17.4 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens	Gewöhnlicher Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
und vergleichende Arten.	

TEXTLICHE HINWEISE

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 anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m 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.

2 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutz der Insekten wird angeraten.

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 Wuchshöhe

4 DENKMALSCHUTZ
Bodendenkmalpflege:
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
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.
Bau- und Kunstdenkmalpflege:
In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Baudenkmäler/Ensembles:
D-2-73-137-171, Kath. Filialkirche Mariä Opferung, Saalkirche mit eingezogenem, fünfseitigem geschlossenem Chor, neugotisch, 1876, Turm spätgotisch mit barockem Aufbau und eingeschnürter Zwiebelhaube, 17./18. Jh.; mit Ausstattung; Friedhofsmauer aus Bruchstein, wohl 17./18. Jh.
Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

5 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.

6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten.
Die Oberflächenentwässerung von Wegen und Zufahrten auf den jeweiligen Grundstücksflächen ist, soweit möglich, über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzfläche vorzunehmen. In Abhängigkeit der Sickerfähigkeit des Untergrundes am vorliegenden Standort sind zusätzlich Rückhalteeinrichtungen zu schaffen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließenden Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7 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 konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten 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.

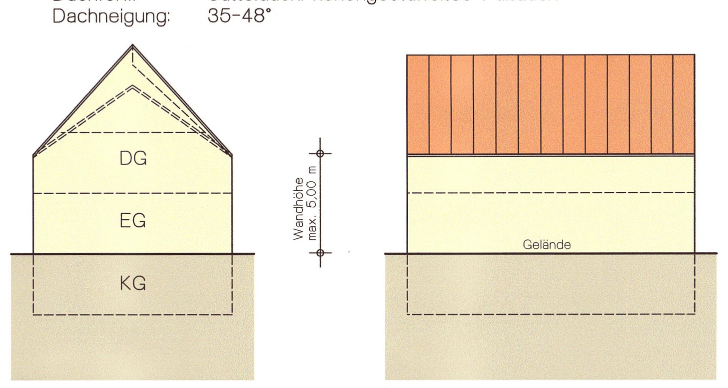
8 SCHUTZ VOR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

9 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils 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 (BGV C 27) wird verwiesen.

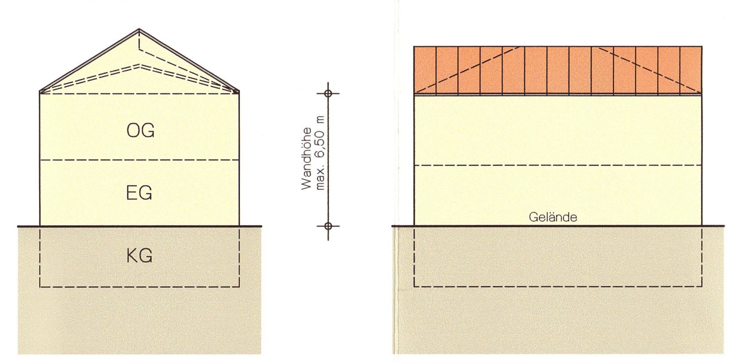
SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUTYPEN - FREI WÄHLBAR

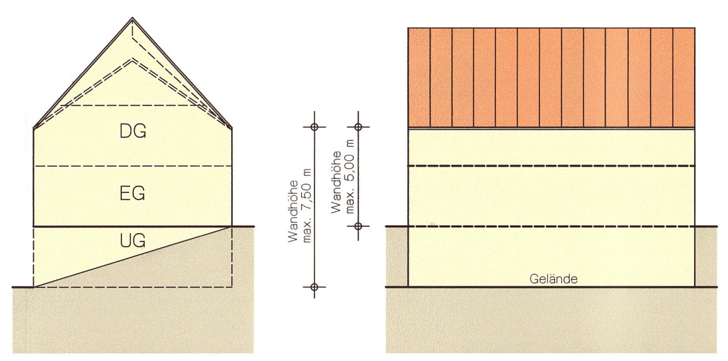
BAUTYP A:
BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss
Dachform: Satteldach/höhengestaffeltes Pultdach
Dachneigung: 35-48°

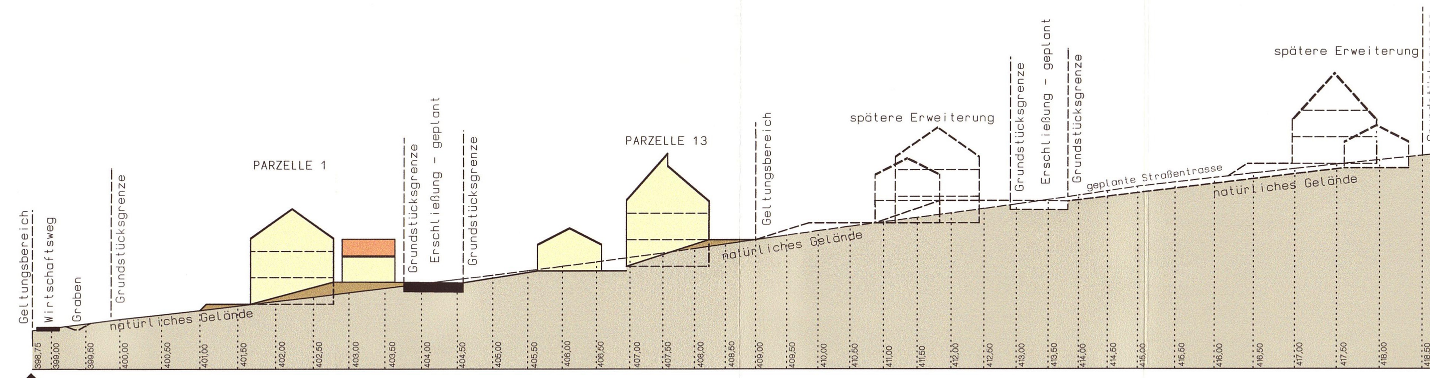


BAUTYP B:
BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
Dachform: Satteldach/höhengestaffeltes Pultdach/Walmdach/Zeltdach
Dachneigung: SD/WD/ZD: 15-32°

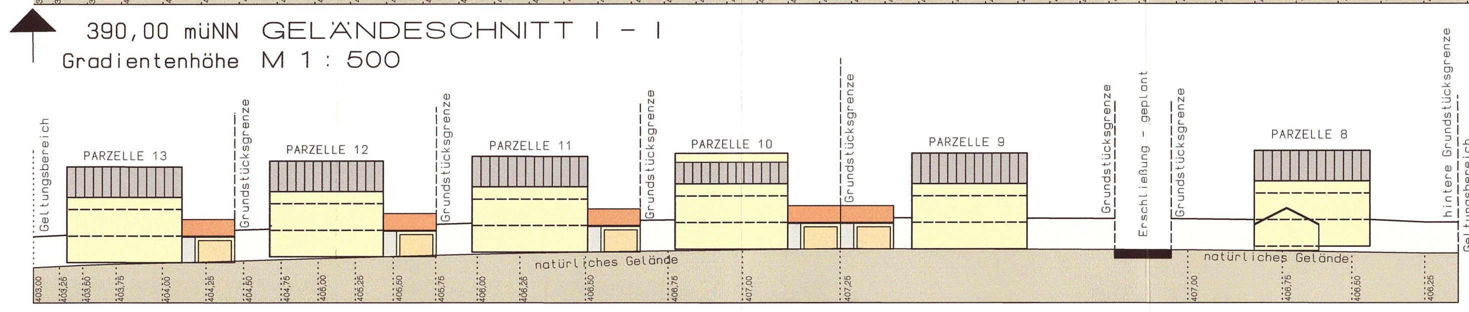


BAUTYP C:
BAUWEISE:
Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (auch Splitt-Level-Bauweise)
Dachform: Satteldach/höhengestaffeltes Pultdach
Dachneigung: 35-48°

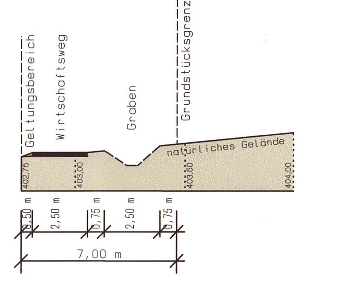




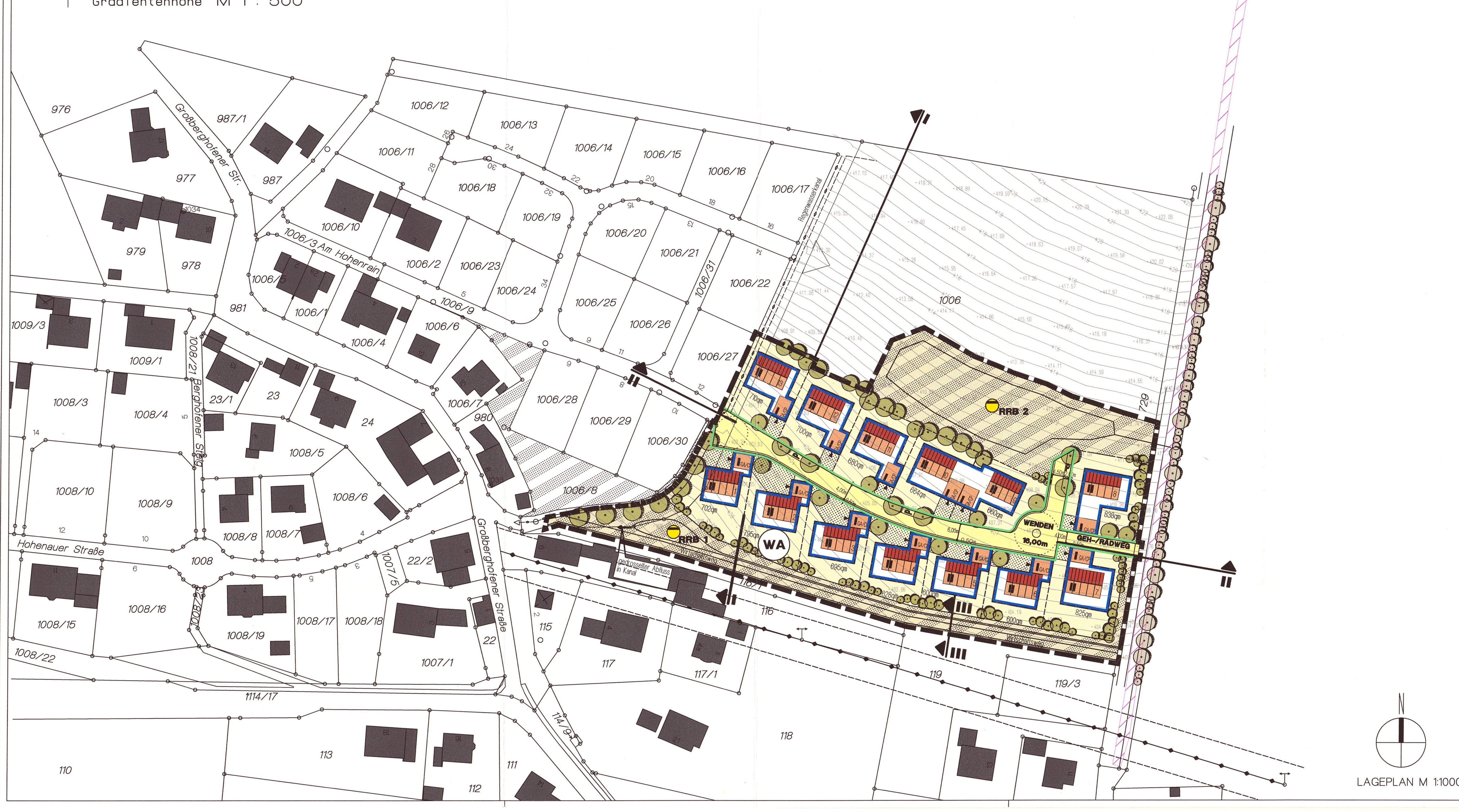
390,00 müNN GELÄNDESCHNITT I - I
Gradientenhöhe M 1 : 500



395,00 müNN GELÄNDESCHNITT II - II
Gradientenhöhe M 1 : 500



395,00 müNN Gradientenhöhe
GELÄNDESCHNITT III - III
M 1 : 200



LAGEPLAN M 1:1000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse
I max. 1 Vollgeschoss zulässig - Garagen/Carports/Nebengebäude
II max. 2 Vollgeschosse zulässig - Wohngebäude

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss Richtung Süden für Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc. bis 3,00 m ist zulässig.

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn/Seitenstreifen/Geh-/Radweg)
P Öffentliche Parkflächen
Straßenbegrenzungslinie
Wirtschaftsweg
Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen
Einfahrt Garagen/Carports

Flächen für Versorgungseinrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Regenrückhaltebecken, (RRB) Planung
Ausbildung als offene Mulde
(RRB 2 stellt eine Übergangslösung dar, die im Zuge der späteren Erweiterung des Baugebietes zurückgebaut wird.)

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

Regenwasserkanal (RW) - geplant
als Entlastungskanal zur Ableitung anfallender Niederschlagswässer

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

Öffentliche Grünfläche, Planung
extensive Wiesennutzung mit Pflanzgebot

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

Einzelgehölz, Planung (siehe 15-Artenlisten)
Baum-/Strauchpflanzung, Planung (siehe 15-Artenlisten)

Sonstige Planzeichen

Geplante Bebauung
Mittelstrich = Firstrichtung
private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Hausgartennutzung
GA/CP Garagen/Carports
Grundstücksgrenze, geplant
825 qm Parzellengröße
6 Parzellennummer

PLANLICHE HINWEISE

Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Baubestand
410 Höhenlinien
20 kV-Mittelspannungsfreileitung mit Schutzzone - Bestand
Biotopflächen mit Angabe der Kartierungsnummer 7137-0222-006

VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 13.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
Kelheim, den 24. 09. 2013 — 1. Bürgermeister

2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.07.2012 bis 20.08.2012 durchgeführt.
Kelheim, den 24. 09. 2013 — 1. Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden
Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.07.2012 bis 20.08.2012 durchgeführt.
Kelheim, den 24. 09. 2013 — 1. Bürgermeister

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 21.01.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2013 bis 29.07.2013 öffentlich ausgelegt.
Kelheim, den 24. 09. 2013 — 1. Bürgermeister

5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 12.08.2013 wurde mit Beschluss vom 12.08.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
Kelheim, den 24. 09. 2013 — 1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Kelheim, den 24. 09. 2013 — 1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 27. 09. 2013 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.
Kelheim, den 07. 10. 2013 — 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 110
Thaldorf-Hohenrain Erweiterung 1

STADT	KELHEIM
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Kelheim
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert am 22.Juli 2011 (BGBl.I S.1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 27.07.2009, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.110 "Thaldorf-Hohenrain Erweiterung 1" als Satzung.

1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon 0871. 61091 Fax 0871. 630664 info @ komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim
Maßstab	Lageplan M 1 : 1000; Schemaschnitte M 1 : 200; Geländeschnitte M 1:500/1:200
Stand	12.08.2013

Bearbeitung	März 12	KL
Geändert Anlass:		
§ 3 Abs. 1 § 4 Abs. 1	Jan. 2013	KL
§ 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2	Aug. 2013	KL
Projekt Nr.		
12-0563_BBP		