FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete
- SO ERHOLUNG Sondergebiet Erholung
- SO EINKAUF Sondergebiete Einkaufszentren und grossflächige Handelsbetriebe

2. Mass der baulichen Nutzung

Wandhöhen entsprechend den planlichen Darstellungen. In Bereichen ohne Darstellung richtet sich die Wandhöhe nach Art. 6 BayBO.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie

6. Verkehrsflächen

- P PRIVATER PARKPLATZ Privater Parkplatz
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflächen
- öffentliche Stellplätze entlang der Erschliessungsstrassen
- öffentlicher Fuss-Geh-Radweg
- Bereich ohne Ein- Ausfahrt
- 3,00 30,00 30,00 Sichtdreieck

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

- Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Gas
- Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- —◇—◇—◇— unterirdisch (Gasleitung)

9. Grünflächen

- Strassenbegleitgrün
- Öffentliche Grünflächen mit Fuss-u. Radwegen
- Private Grünflächen

10. Wasserflächen

- Ü Überschwemmungsgebiet
- Wasserflächen

11. Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen

- Flächen für Aufschüttungen / Deponieumgrenzung

12. Flächen für Wald

- Flächen für Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes
- flächiger Gehölzbestand - zu erhalten

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B7037-163 Schutzgebiet / Nummer lt.amtlicher Biothopkartierung
- Bäume - zu pflanzen mit Bezeichnung der Baumart gemäß Festsetzungen durch Text
- 14 Bäume - Fällung zulässig
- 145 Bäume - zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Maß der baulichen Nutzung
- 65/50 dB(A) Schallpegelgrenzwert siehe Gutachten

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- OK 349.03 Höhen nach Sanierung
- DONAUPARK 13 830.12 m² mögliche Grundstücksteilung mit Angabe von Adresse und Grunstücksfläche
- Gehölzflächen zu pflanzen lt. Begleitplan Deponie
- 65/50 dB(A) Schallpegelgrenzwert siehe Gutachten
- Bestehende Grundwasserpegel
- Bestehende Grundstücksgrenze - entfällt
- Bestand Haupt / Nebengebäude
- Zentrale Grünfläche mit Industrierelikten als Teilbereich der öffentlichen Grünflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Einschränkungen siehe Pkt. 8 Immissonsschutz
max. GRZ: 0,6 max. GFZ: 1,0
jeweils soweit sich aus weiteren Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben.
Weitere, auch einschränkende Angaben siehe Planzeichnung.

- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Einschränkungen siehe Pkt. 8 Immissonsschutz
max. GRZ: 0,8 max. GFZ: 2,0
jeweils soweit sich aus weiteren Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben.
Weitere, auch einschränkende Angaben siehe Planzeichnung.
Wohnungen nach § 8 Abs. 3,1 sind ohne Unterkellerung zulässig.

- Sondergebiet nach § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen)

Alle weiteren Festsetzungen erfolgen zu gegebener Zeit im Einvernehmen mit den Trägern öffentlicher Belange durch Deckblatt-Änderung

Einschränkungen siehe Pkt. 8 Immissonsschutz
max. GRZ: 0,5 max. GFZ: 1,0
jeweils soweit sich aus weiteren Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben.
Weitere, auch einschränkende Angaben siehe Planzeichnung.

- Sondergebiet nach § 11 BauNVO (Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe)

Das Sondergebiet dient zur Niederlassung eines Lebensmittel SB Marktes (Versorgung des Endverbrauchers) einschließlich der dazu gehörenden Nebenanlagen, Anlieferzonen und Kundenparkplätze

Zulässig sindnach §11 Abs.3 Nr.2 BauNVO
a) Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmittel SB Markt - mit einer max.Geschossfläche von 2250 qm
b) Anlieferzonen und Stellplätze für Kunden und Personal gemäß dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Einschränkungen siehe Pkt. 8 Immissonsschutz
max. GRZ: 0,8 max. GFZ: 2,0
jeweils soweit sich aus weiteren Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben.
Weitere, auch einschränkende Angaben siehe Planzeichnung.

2. BAUWEISE

- Die Bauweise ist offen. Überbaubare Grundstücksfläche siehe Planzeichnung.
- Die Abstandsflächenregelungen nach Bay.Bo Art. 6, Abs. 4 und 5 sind einzuhalten
- Als bauliche Höchstgrenze gilt die im jeweiligen Bereich festgestzte oberste Höhe über NN.
  Möglicher Höhenbezugspunkt (348,955 NN):
  Bahnhofstraße, Brücke über die Donau südliches Widerlager westlich Randschwelle, Westseite, 2,42 m von Südkante, 0,09 m von der Oberkante.
  In Bereichen, in denen nichts festgesetzt ist, gilt Ziff.2 der planlichen Festsetzungen
- Eine Unterkellerung ist nur im Mischgebiet zulässig.

3. GRUNDSTÜCKE

Größe und Zuschnitt der einzelnen Baugrundstücke werden im Zuge der wirtschaftlichen Verwertung von der Donaupark GmbH festgelegt.

Die dargestellten Grundstücke stellen eine mögliche Teilung dar.

4. EINFRIEDUNGEN

Zulässig nur zwischen den einzelnen Baugrundstücken.
Ausführung als sockelloser Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun mit Hinterpflanzung. Maximale Höhe 1,50 m bezogen auf fertige Geländehöhe. Ein Mindestabstand von 5 cm zwischen Gelände und UK-Zaun ist einzuhalten. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

5. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Zulässig nur innerhalb der Baugrenzen.
Die Anzahl von Garagen und Stellplätzen richtet sich nach der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

6. GEBÄUDE (siehe auch Pkt.15)

° Dachform / Dachneigung

- Gewerbegebiet / Sondergebiet Einkauf Dachneigung max. 15 °
- Sondergebiet Erholung/Mischgebiet Dachneigung max. 30 °
- verglaste Dachflächen Dachneigung max. 45 °

° Dachfarbe

- Metalldächer silbrig/grau
- Pfannendeckung o.Ä. hellgrau

° Dachbegrünung auf allen Dachflächen zulässig

° Fassadengestaltung
-keine grell wirkenden Farben

° Gebäude sind gegenüber geländegleich anstehendem Grundwasser abzusichern.
Räume unter 345,00 üNN sind als wasserdichte Wannen bzw. überflutbare Räume auszubilden.

7. GRÜNORDNUNG, FREIFLÄCHENGESTALTUNG

7.1 Pflanzgebot

Sämtliche Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit den nachfolgend genannten Pflanzenarten (Pflanzenliste) und Pflanzengrößen als Mindestgrößen vorzunehmen.
Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Pflanzungen nicht aufgeführter Arten können auf der Grundlage eines eingereichten Freiflächengestaltungsplanes genehmigt werden.

7.1.1 Pflanzenliste

Einzelbäume, Baumreihen als Großbäume

A	Acer platanoides	- Spitzahorn
C	Carpinus betulus	- Hainbuche
FS	Fagus sylvatica	- Buche
F	Fraxinus excelsior	- Esche
J	Juglans regia	- Walnuß
Q	Quercus robur	- Stieleiche
P	Populus nigra	- Schwarzpappel
PA	Prunus avium	- Wildkirsche
S	Salix alba	- Baumweide
T	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

7.1.2 Kleinbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Pyrus communis	- Gemeine Birne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

7.1.3 Obstbäume - zulässig nur Hochstämme

7.1.4 Sträucher / Hecken

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

7.1.5 Negativliste

Einfassungshecken aus nachfolgend genannten Gehölzen dürfen nicht gepflanzt werden:

Camaecyparis	- Scheinzypresse
Thuja	- Lebensbaum
Taxus	- Eibe
Picea	- Fichte

Ausnahmen sind auf der Grundlage eines genehmigten Freiflächengestaltungsplanes möglich.

7.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen (Mindestanforderungen)

7.2.1 Einzelbäume, Baumreihen als Großbäume
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St. U. 20 - 25 cm

7.2.2 Einzelbäume, Baumreihen als Kleinbäume
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St. U. 18 - 20 cm

7.2.3 Einzelbäume, Baumreihen als Obstbäume
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St. U. 16 - 18 cm

7.2.4 Pflanzgebot - Gehölzflächen

Bäume als Groß- und Kleinbäume, mindest Heister verpflanzt 150 - 200 cm, Sträucher, mindest verpflanzt 100 - 150 cm.
Der Anteil der Heister muss mindestens 5 % der Gesamtmasse betragen.
Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch oder Heister zu pflanzen.

7.3 Öffentliche Grünflächen

7.3.1 Flächen mit der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" sind als Gehölzflächen mit Staudensäumen sowie extensiv gepflegte Wiesen entsprechend ihrem Standortpotential zu gestalten, zu erhalten und zu entwickeln.

7.3.2 Grünflächen ohne Festsetzung lt. 7.3.1

Die Grünflächen sind in parkartiger Weise im Wechsel von Rasenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten Einzelbäumen zu gestalten und zu unterhalten.

7.4 Private Grünflächen

7.4.1 Die privaten Grünflächen sind in parkartiger Weise im Wechsel von Rasenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten Einzelbäumen zu gestalten und zu unterhalten.

Je 200 m² Grünfläche ist mindestens 1 Groß- oder Kleinbaum in Mindestgröße lt. 7.2.1 bzw. 7.2.2 zu pflanzen und zu unterhalten.

7.4.2 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zwischen den Gewerbegrundstücken sind Gehölzpflanzungen als Strauchpflanzungen mit eingestreuten Einzelbäumen mit einer Mindestbreite von jeweils 2 m pro Grundstücksseite anzulegen und zu unterhalten.
Je 50 m² Pflanzfläche ist dabei mind. 1 Einzelbaum lt. Pflanzenliste 7.1.1 zu pflanzen.

7.4.3 Private Grünflächen dürfen nur für die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücksflächen unterbrochen werden.

7.4.4 Soweit private Grünflächen an Erschließungsstraßen angrenzen und entlang dieser Erschließungsstrassen keine Baumreihen als Straßenbegleitgrün festgesetzt sind, ist entlang der Straßen auf den privaten Grundstücken je ca 25 Meter Grundstückslänge mindestens ein Groß- oder Kleinbaum entsprechend der textlichen Festsetzungen unter 7.1 und 7.2 zu pflanzen und zu unterhalten.

7.5 Die Baumstandorte des Straßenbegleitgrüns können je nach Lage der Grundstückszufahrten geringfügig verschoben werden.

7.6 Die Befestigung der Stellplätze im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist analog zu den Stellplätzen im öffentlichen Bereich aus wasserundurchlässigen Materialien auszuführen.

Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern.
Je 5 Stellplätze ist 1 Baum als Großbaum lt. 7.1.1 zu pflanzen.

7.7 Im Rahmen des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Die der Begründung als Anlage beigefügte, schalltechnische Untersuchung des TÜV Süddeutschland vom 09.05.2000, Bericht-Nr. 2069, zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für alle innerhalb des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag, zum Antrag auf Nutzungsänderung, ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches ensprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der nachstehenden, immissionswirksamen Schalleistungspegel Lw.zul.", bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche, nachweist:

Zulässige immissionswirksame Flächenschallleistungspegel Lw"		
Emissionsflächen	Tag	Nacht
GE-Flächen: Donaupark 1, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	65 db (A) je m²	50 dB (A) je m²
SO-Flächen: Donaupark 3, 5		
GE-Flächen: A-Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12		
GE-Flächen: B.-Straße 1, 2, 3, 4		
GE-Flächen: C.-Straße 1, 2, 4		
GE-Flächen: A-Straße 1, 3, 5, 7, 11, 13		
SO-Erholung		
GE-Flächen: Donaupark 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	65 dB (A) je m²	55 dB (A) je m²

Alternativ zum Nachweis der immissionswirksamen Flächenschallleistungspegel kann auch die Einhaltung der korrespondierenden Orientierungswertanteile bestätigt werden. Die Orientierungswertanteile sind der Bebauungsplanbegründung zu entnehmen. Die Errichtung schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes (Wohnungen für Betriebsinhaber oder -beschäftigte sowie Büros) ist nur zulässig, wenn ein ausreichender Schutz gegenüber den gewerblich bedingten Geräuschimmissionen nachgewiesen wird. Der Nachweis muss hierbei die Geräuschentwicklung vorhandener Betriebe bzw. bei unbebauten Flächen die o.a. flächenbezogenen Schalleistungspegel berücksichtigen.

In dem Mischgebiet Teilbereich 2 ist die Errichtung einer schutzbedürftigen Bebauung nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben ein Nachweis erbracht wird, dass der notwendige Schallschutz durch eigene Maßnahmen sicher gestellt wird. Der Nachweis muss hierbei die o.a. Flächenschallleistungsgpegel berücksichtigen.

Als Maßnahmen des Eigenschutzes kommen hierbei in Frage:

- Eigenabschirmung von Gebäuden im Mischgebiet, in Kombination mit Grundrissorientierung
- nicht schutzbedürftige Nutzung.

Betriebe mit intensiven Luftverunreinigungen sind nicht zulässig.

9. AUSSENWERBUNG (siehe auch Pkt.15)

Werbeanlagen an den Fassadenflächen von Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer max.Höhe von 14,00 m zulässig.
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig.
Im Zufahrtsbereich zum "Donaupark" ist eine zentrale Werbeanlage, die von der Donaupark Wirtschafts GmbH errichtet wird, vorgesehen.

10. WASSERWIRTSCHAFT

10.1 Die Flächen zum Hochwasserschutz (Abgrenzungslinie siehe Planzeichnung) sind von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Grünflächen und offene Kfz-Stellplätze, die kurzfristig geräumt werden können.

10.2 Parkplätze, Lager- und Hofflächen sind, wasserundurchlässig auszuführen.

10.3 Die Versickerung von Oberflächenwasser aus Dachflächenentwässerung und Entwässerung versiegelter Freiflächen ist nicht zulässig.

10.4 Das Oberflächenwasser von Dachflächen und versiegelten Freiflächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten und über ein Absatzbecken der Donau zuzuführen.

10.5 Alle Gebäude, in welchen Schmutzwasser bzw. Oberflächenwasser anfällt, sind an die Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbandes anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986ff) entsprechen.
Die Abwassersatzung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim ist zu beachten.

11. FLÄCHEN UND EINRICHTUNGEN FÜR GEMEINBEDARF

Zentrale Grünfläche mit Industrierelikten
Gestaltung nach Planzeichnung bzw. detailliertem Gestaltungsplan.

12. VERKEHRSFLÄCHEN

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

13. FLÄCHEN FÜR ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE

Festsetzungen und Umgrenzungen siehe Planzeichnung.

14. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Festlegungen und Umgrenzungen siehe Planzeichnung.

15. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GEWERBEGRUNDSTÜCKE

A-Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
B-Straße 1, 2, 3, 4
C-Straße 1, 2, 4

- Hauptgebäudezeile:
  max. Bauraumhöhe nach Planzeichnung bezogen auf NN; max. Gebäudelänge 30,0 m; offene Bauweise; Dachneigung max 10 °; Dachaufbauten sind nicht zulässig (Ausnahme Antennen), Dachdeckung nicht glänzend oder reflektierend
- Neben-/Rückgebäude
  max. Bauraumhöhe nach Planzeichnung bezogen auf NN; bei Gebäudelängen über 30,0 m ist eine deutliche Gliederung in Dach und Fassade vorzunehmen. flach geneigte Dächer; Dachaufbauten sind nicht zulässig (Ausnahme Antennen); Dachdeckung nicht glänzend oder reflektierend; Dachbegrünung möglich
- Vorgartenzone
  Stellplätze sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig; Zufahrt zu diesen Stellplätzen nur von der Grundstückszufahrt
- Hofbereiche / Stellplätze / Freiflächen
  Stellplätze sind zu begrünen ; versiegelte Flächen zu minimieren ; Freilagerflächen sind nicht zulässig.
- Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein mindestens 2,00 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten und gem. Grünordnung zu gestalten
- Werbeanlagen sind nur als hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Symbole zulässig . OK bei max 356,00 ü NN.
  Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

16. SONSTIGES

- Bauwasserhaltungen und Eingriffe in die Grundwasserverhältnisse bedürfen einer wasserrechtlichen Behandlung.
- Das Planungsgebiet liegt unmittelbar neben der Donau. Bei Hochwasser sind Grundwasserstände bis in Geländehöhe möglich. Maßnahmen, die die Grundwasserverhältnisse beeinflussen können, wie Brauchwasserbrunnen, Wärmepumpen, Kellergebäude, Bauwasserhaltung für Kanalisation etc. bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Gestattung. Hierbei ist die Vorbelastung des Grundwassers für den jeweiligen Anwendungsfall zu ermitteln und eine evtl. notwendige Vorbehandlung vor Ableitung aufzuzeigen.
- Eine Erschließung von Grundstücken ist vom Wirtschaftsweg aus nicht zulässig.

HINWEISE

1. Auf dem Planungsgelände wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen bis ca. 1,20 m Frosttiefe ab fertigem, festgelegtem Gelände alle zu beseitigenden bzw. die gesetzlichen Grenzwerte überschreitenden Schadstoffanreicherungen (Ausnahme: Zink), sowie alle für eine Folgenutzung hinderlichen Fundamente, Einbauten etc. entfernt und die ausgehobenen Bereiche wieder verfüllt.

2. Aus allen bekannten zu sanierenden tieferliegenden Bereichen wurden die Altlasten (Ausnahme: Zink) ausgebaut und eine Verfüllung mit schadstofffreiem Material vorgenommen.

3. Bei der erfolgten Altlastensanierung wurde von der Sanierung in der Fläche der Schadstoffparameter Zink, wegen nicht klar abgrenzbarer Bodenhorizonte in tiefer liegenden Bereichen, unterhalb der ausgekofferten Belastungsschwerpunkte, ausgenommen. Oberflächig verbliebene Verunreinigungen im Erdreich wurden mit dem Aufbringen von Betonrecyclingmaterial durch ph-Wertverschiebung immobilisiert. Humantoxikologisch ist Zink mit seinem hohen Emissionspotential in den vorhandenen Bodenkubaturen als wenig bedeutsamer Schadstoff einzustufen. Eine Pflanzenverfügbarkeit ist durch die Abdeckung und Verfüllung mit unbelastetem Erdreich nicht mehr gegeben.

4. Der verfüllte Baugrund wurde lagenweise verdichtet. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist im Einzelfall zu prüfen. Eine generelle Aussage zur Tragfähigkeit kann nicht getroffen werden.

5. Der in der Planzeichnung vorgegebene Geländeverlauf ist einzuhalten.
In den sanierten Bereichen wurde im Regelfall bis auf ca. 30 cm unter geplanter künftiger Geländeoberfläche verfüllt.

6. Falls bei tiefer eingreifenden Fundamentierungen und Aushubarbeiten schadstoffhaltiger Boden gefunden wird, ist dies der Donaupark GmbH anzuzeigen und der Sanierungsweg abzustimmen. Diese wird, soweit vorhanden, Deponieraum zur Verfügung stellen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht, die Sanierungskosten trägt der Bauwerber.

7. Über die vorgenommenen Sanierungsmaßnahmen wurde ein ausführliches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten ist beim Landratsamt Kelheim einzusehen.

8. Alle Gebäude sind an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem anzuschließen.

a) Strom
Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird das Hauptversorgungsnetz erstellt (Trafostation, Unterverteiler, Hauptleitungen etc.).
Anschlüsse an das Hauptversorgungsnetz und die Leitungsführung zu Verbrauchern sind auf Kosten des Bauwerbers auszuführen.

b) Kanalsystem-(Abwasser)
Ausführung als Trennsystem.
Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird das Hauptkanalnetz incl. der vorgesehenen Anschlusspunkte erstellt. Weitere Anschlüsse und Leitungsführungen zum Verbraucher sind auf Kosten des Bauwerbers auszuführen.
Die Abwasserbeseitigung im Mischgebiet erfolgt überwiegend im Mischsystem.

c) Wasser
Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird das Hauptversorgungsnetz erstellt.
Anschlüsse und Leitungsführungen zum Verbraucher sind auf Kosten des Bauwerbers auszuführen.

d) Gas
Die Gasversorgung wird vom Gasversorgungsunternehmen aufgebaut und finanziert. Beiträge und Anschlusskosten werden direkt dem Bauwerber in Rechnung gestellt. Ein Zwang zum Anschluss besteht nicht.

e) Telekommunikation
Das Leitungsnetz zur Telekom wird von den Versorgungsunternehmen erstellt und finanziert. Beiträge und Anschlusskosten werden dem Bauwerber direkt in Rechnung gestellt.

9. Anlagen zur Ölbevorratung unter HHW (344,70 NN) sind gegen Auftrieb und Auslaufen zu sichern. Angaben und Pläne sind mit dem Bauantrag einzureichen.

10. Bei Bauvorhaben in gefährlicher Nähe zum Baumbestand ist ein entsprechender Sicherheitsabstand einzuhalten bzw. Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Nicht bebaubare Bereiche sind in der Planzeichnung festgelegt.

11. Die Wände des Steinbruchs sind z. T. nicht ausreichend gefestigt, so dass mit Steinschlag zu rechnen ist.

12. Die neu erstellte Deponie im westlichen Teil des Planungsgebietes enthält Material der maximalen Schadstoffklasse Z 2 und ist gemäß der gültigen Vorschriften ausgeführt, um Gefährdung und gesundheitliche Belastung der Anwohner auszuschließen.

13. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind auch die Vorgaben der landschaftspflegerischen Begleitplanung aus dem Planfeststellungsverfahren der Deponie für leicht belasteten Erdaushub der ehemaligen BZ zu beachten.

Plangrundlagen waren digitalisierte Pläne des Landratsamtes Kelheim und eigene Vermessungen während der Sanierung. Maßentnahme aus den Plänen ist nur bedingt möglich.

Verfahrenshinweise

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Der Planungsverband Donaupark hat in der Sitzung vom 19.05.1999 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Kelheim, den 05. AUG. 2003
Planungsverband Donaupark
Mathes, 1. Bürgermeister, Verbandsvorsitzender

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:
Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.09.2000 eine angemessene Frist vom 23.10. bis 24.11.2000 gesetzt.

Kelheim, den 05. AUG. 2003
Planungsverband Donaupark
Mathes, 1. Bürgermeister, Verbandsvorsitzender

3. BÜRGERBETEILIGUNG:
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes i. d. Fassung vom 13.09.2000 hat i. d. Zeit vom 23.10. bis 24.11.2000 stattgefunden.

Kelheim, den 05. AUG. 2003
Planungsverband Donaupark
Mathes, 1. Bürgermeister, Verbandsvorsitzender

4. AUSLEGUNG:
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 06.08.2002 bzw. vom 21.01.2003 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06. bis 03.07.2003 im Landratsamt Kelheim, Zimmer-Nr.14 öffentlich ausgelegt. Ort u. Zeit der Auslegung wurden am 24.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Kelheim, den 05. AUG. 2003
Planungsverband Donaupark
Mathes, 1. Bürgermeister, Verbandsvorsitzender

5. SATZUNG:
Der Planungsverband Donaupark hat mit Beschluß vom 21.07.2003 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.07.2003 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kelheim, den 05. AUG. 2003
Planungsverband Donaupark
Mathes, 1. Bürgermeister, Verbandsvorsitzender

6. GENEHMIGUNGSVERFAHREN:
Das Landratsamt Kelheim hat mit Bescheid vom 06.10.2003 Nr. N1-610 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "DONAUPARK" Nr. .... in der Fassung vom 21.07.2003 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i. V. und § 8 Abs. 3 BauGB genehmigt.

Kelheim, den 06.10.2003
Dettenhofer
Landratsamt Kelheim
Frau Dettenhofer, Regierungsrätin

7. INKRAFTTRETEN:
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.03 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Landratsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 42 ff. sowie der § 214 und 215 ist hier hingewiesen worden.

Kelheim, den 27. OKT. 2003
Planungsverband Donaupark
Mathes, 1. Bürgermeister, Verbandsvorsitzender

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "DONAUPARK" ⑨⑦

STADT: Kelheim
LANDKREIS: Kelheim
REG.-BEZIRK: Niederbayern

Planer:

Bebauungsplan

BÜCHL + ZOBEL
DIPLOMINGENIEURE - ARCHITEKTEN
ALTER MARKT 9
93309 KELHEIM
TEL.09441/50430 FAX09441/504333
e-mail: Info@Buechl-Zobel.de

Grünordnungsplan

Franz Xaver Ratzinger Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel. 08161/12183 E-Mai: Ratzinger.FS@T-Online.de

Präambel:
Der Planungsverband Donaupark, 93309 Kelheim erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. S 3108), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86) sowie Art. 91 Abs. 3 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (Gvbi. S. 439) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung:
§ 1 Der Bebauungsplan in der Fassung vom .... ist als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen und die abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Planungsträger	Planungsverband Donaupark Postfach 1462 93309 Kelheim
Maßstab	M 1:1000
Stand	21.07.2003

Bearbeitet:		
Geändert:	16.10.2001	Lense
	25.03.2002	Lense
	13.06.2002	Lense
	05.08.2002	Lense
	06.08.2002	Lense
	21.01.2003	Lense

H/B 895/2400 (2.15m²) ALLPLAN FT