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 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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
MI-1	max. 0,6	max. 1,6
MI-2	max. 0,6	max. 1,2

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen einschließlich deren Zufahrten um bis zu 50 v.H., maximal jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 MI-1
max. 5 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 4 Obergeschosse (V)

2.2.2 MI-2
max. 4 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 3 Obergeschosse (IV)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Bauhöhe (BH)
Als bauliche Höchstgrenze gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhen als oberste Höhe über NN:
MI-1: max. 362,00 m üNN
MI-2: max. 362,00 m üNN

Definition:
Die Bauhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Firsthöhe (FH)
MI-2: max. 363,50 m üNN

Definition:
Die Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen bis zum obersten Firstpunkt.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
MI-1:
Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen ist mindestens auf das Niveau von 345,5 m ü. NN zu legen.
MI-2:
Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen ist auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich).
Eine Höhendifferenz bis max. 1,00 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude und bauliche Anlage können somit nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Maßgebend hierfür sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

5.1 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

Dachform:	Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Flachdach (FD) - auch höhenversetzt
Dachneigung:	max. 15°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen in silber, grau oder anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Foliendach sowie extensive Dachbegrünung; spiegelnde und reflektierende Materialien sind unzulässig.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,50 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig.
Dachaufbauten:	unzulässig; zulässig nur in Form erforderlicher technischer Anlagen; aufgeständerte Modulkonstruktionen für Solarthermie/ Photovoltaik sind nur auf FD zulässig.
Fassadengestaltung:	unzulässig sind grelle Farben, spiegelnde und reflektierende Materialien.

5.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der möglichen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei FD zulässig.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
Die für die Versorgung des Gebietes notwendigen Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

5.4 Private Verkehrsflächen
Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücksflächen hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesene Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.
Hinweis:
Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim ist dabei maßgebend.

5.5 Abstandsflächen
Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Artikel 6 Abs. 5 BayBO.

5.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.
Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestehlen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 10,00 m ab fertigem Gelände zulässig.
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden.
Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

5.7 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune; zusätzlich werden Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen als Einfriedung für zulässig erklärt;
Zaunhöhe:	max. 2,00 m über fertigem Gelände
Sockel:	unzulässig;

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.8 Gestaltung des Geländes
Geländeveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches sind in dem Umfang zulässig, wie es die jeweilige Nutzung und die Auflagen des Hochwasserschutzes erlauben.

5.8.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
MI-1:
Im MI-1 sind Aufschüttungen bis zur FOK-Erdgeschoss, jedoch max. bis 1,00 m zulässig.
Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße *Donaupark* ist das Gelände zwingend bis auf das Niveau 345,10 m ü. NN aufzufüllen. Weitere Aufschüttungen entlang der Erschließungsstraße über diese Höhenkote hinaus sind unzulässig.
Abgrabungen sind unzulässig.
MI-2:
Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Aufschüttungen bis max. 1,00 m über OK Erschließungsstraße und Abgrabungen bis max. 1,00 m unter OK Erschließungsstraße.
Im MI-2 sind abweichend hiervon im Bereich der westlich orientierten Stellplätze Aufschüttungen bis 349,00 m üNN zulässig.
Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.
Innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsflächen ist eine Geländeveränderung unzulässig (Hochwasserschutz).

5.8.2 Stützmauern
Stützmauern in Form technischer Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über dem fertigen Gelände zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Im MI-1 sind Stützmauern entlang der besonderen Verkehrserschließungen grundsätzlich unzulässig.
Weiterhin sind Stützmauern an den jeweiligen Randbereichen zur freien Landschaft unzulässig.
Hinweis
Die Geländehöhen sind grundsätzlich auf die benachbarten Grundstücksbereiche abzustimmen. Die Geländeveränderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden. Zum Zuge der jeweiligen Genehmigungsanträge sind sowohl die vorhandenen als auch geplanten Geländehöhen darzustellen.

6 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Hochwasserschutz
Gebäude und bauliche Anlagen oder abflusshindernliche Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgrenze sind unzulässig (Abgrenzung siehe Planzeichen).
Die FFOK-Erdgeschoss aller Gebäude und baulicher Anlagen sind hochwassersicher über den festgesetzten Hochwasserkoten zu errichten:
Die FOK-Erdgeschoss aller Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb des MI-1 sind mindestens auf die Höhenkote 345,5 m ü NN zu legen (vgl. Festsetzung 2.4).

6.2 Grundwasserschutz
Gebäude und bauliche Anlagen sind gegenüber anstehendem Grundwasser abzusichern (Grundwassersicherungsmaßnahmen in Form von wasserdichten Wannen etc. unterhalb einer Geländehöhe von 345,00 m üNN).
Eine Unterkellerung der Gebäude und bauliche Anlagen im MI-1 sind aus Gründen des Grundwasserschutzes unzulässig.
Im MI-2 sind Unterkellerungen nur im nördlichen Teilbereich des Grundstückes zulässig.
Hinweis
Bauwasserhaltungen und Eingriffe in das Grundwasser, auch im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

7 ALTLASTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Zuge einer Altlastensanierung untersucht und entsprechende Maßnahmen zur Sanierung (Bodenaustausch) vorgenommen. Über die Sanierungsmaßnahmen liegen entsprechende Zeugnisse vor. Diese können bei Bedarf beim Landratsamt Kelheim eingesehen werden.
Auf die Aussagen zu Altlasten unter den Textlichen Hinweisen wird Bezug genommen.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan

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

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

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

IV max. 4 Vollgeschosse zulässig (VG)
V max. 5 Vollgeschosse zulässig (VG)

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

Baugrenze: überbaubare Grundstücksflächen für Hauptnutzungen
Innerhalb dieser überbaubaren Flächen sind zusätzlich die Errichtung von Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.

St Baugrenze: überbaubare Grundstücksflächen nur für Zubehöranlagen
(KFZ-Stellplätze mit Zufahrten/ sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO/Werbeanlagen)
Die Errichtung von Hauptnutzungen ist in diesen Bereichen unzulässig.

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche; Planung
private Verkehrsfläche; Planung
öffentlicher Geh-/Radweg, befestigte Fläche; Planung
privater Zugang / befestigte Fläche; Planung
Einfahrt/Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie

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

private Grünflächen / Straßenbegleitgrün; Planung
öffentliche Grünflächen; Bestand; zu erhalten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

festgesetzte Grenze Überschwemmungsgebiet HQ 100; nachrichtliche Übernahme des Wasserwirtschaftsamtes
Eine Bebauung, Auffüllung oder die Errichtung einer abflusshinderlichen Einfriedung innerhalb dieser Begrenzung ist unzulässig.

Grenze Überschwemmungsgebiet HQ 100 lt. Hochwassergefahrenkarte; nachrichtliche Übernahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
Eine Bebauung, Auffüllung oder die Errichtung einer abflusshinderlichen Einfriedung innerhalb dieser Begrenzung ist unzulässig.

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

Gehölz; Bestand; zu entfernen
Gehölz; Bestand; zu erhalten
Einzelbaum; Bestand - zu entfernen
Einzelbaum; Planung
Pflanzflächen; Planung mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen

Regelungen für den Denkmalschutz
(§9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

F Fahrradstellplätze

PLANLICHE HINWEISE

amtlich kartierter Biotop mit Nummer
844 Flurstücksgrenze; Flurnummer
Böschung; Bestand / Planung
Gebäude; Bestand
Gebäude; Planung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überbaut werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 13.1 bzw. 13.2 bzw. zwei Obst-/ Nussgehölze in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche zulässig.

9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZUR ALTLASTENVERLAGERUNG
Der zu aufzuschüttende Wall ist mit autochthonem Saatgut anzusäen und zu entwickeln. Gehölzpflanzungen sind unzulässig.

10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand (Einzelbäume und flächige Bestände) ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

11 PFLANZMASSNAHMEN

11.1 Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich privater Stellplätze
Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum als Großbaum lt. Artenliste 13.1 zu pflanzen.

11.2 Sonstige Stellplatzbegrünung im Bereich privater Stellplätze
Übrige Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden zu bepflanzen.

11.3 Pflanzungen zur Randeingrünung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen
Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zwischen den Gewerbegrundstücken sind Gehölzpflanzungen als Strauchpflanzungen lt. Pflanzliste 13.3 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 13.1 und 13.2 zu pflanzen.
Die Pflanzstreifen dürfen nur für die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücksflächen unterbrochen werden.
Grenzen Grünflächen an Erschließungsflächen an, entlang derer keine Baumreihen als Straßenbegleitgrün festgesetzt sind, ist straßenseitig je ca. 25 m Grundstückslänge mindestens ein Einzelbaum lt. Pflanzlisten 13.1 oder 13.2 zu pflanzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

12 PFLANZ-/ SAAT-/ PFLEGEARBEITEN

12.1 Pflanz- und Saatarbeiten
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

12.2 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

12.3 Pflege der bestehenden, parkartigen Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen (Zäsuren im Gewerbe- und Mischgebiet) sind bestandserhaltend zu pflegen.

12.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Vegetationsstrukturen entlang der Donau sowie im Westen des Geltungsbereiches sind als Wald- und Gehölzflächen mit Staudensäumen sowie extensiv gepflegte Wiesen entsprechend ihrem Standortpotenzial zu erhalten und zu entwickeln.
Die unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Vegetationsstrukturen auf magerem Standort westlich des Wendehammers der Alfons-Simonius-Straße sind zu erhalten und zu pflegen. Aufkommende Gehölzsukzession ist zu entfernen.
Zur Pflege der Offenlandanteile ist alternativ eine Beweidung möglich.

13 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

13.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, mit Straßenraumprofil / Flächige Pflanzung: vHei, 250-300

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

13.2 Gehölze 2. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, mit Straßenraumprofil / Flächige Pflanzung: vHei, 200-250

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichbare Arten.

13.3 Sträucher
vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen und Beerensträucher	in Arten

und vergleichbare Arten.

13.4 Obst- und Nussgehölze
Regional bewährte Sorten gem. VoF-Liste des Landkreises Kelheim; Qualität: H, 3 x v, 10-12

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) SCHALLSCHUTZ

14 FESTSETZUNG VON FLÄCHENSCHALLLEISTUNGSPEGEL
Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächenschallleistungspegel ist das Gutachten des TÜV-Süd vom 20.01.2014 maßgebend.

Für die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Deckblattes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag, bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung der Nachweis zu erbringen, dass entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der nachstehenden Emissionskontingente (immissionswirksame Schallpegelleistungen) für die jeweilige Grundstücksfläche gesichert ist:

Bezeichnung des Gebietes	Emissionskontingente (flächenbezogene Schallleistungen) Tag	Nacht
MI-1	60 dB(A)	45 dB/A
MI-2	60 dB(A)	45 dB(A)

Alternativ zum Nachweis der Emissionskontingente kann auch die Einhaltung der korrespondierenden Orientierungswerteanteile bestätigt werden. Die Orientierungswerteanteile sind nach der Norm DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" vom Dezember 2006 zu berechnen.
Ein Nachweis ist dabei für die nachfolgenden Immissionsorte
- Wohngebiet an der Fischergasse
- Gastwirtschaft an der Bahnhofstraße 9
- Wohnhaus an der Waldhofstraße

und für die dem jeweiligen Gebiet nächstgelegenen Mischgebiete und Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes Donaupark zu erbringen.

Für die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes sind dabei die so berechneten Orientierungswerte um die in der folgenden Tabelle angegebenen Werte zu erhöhen:

Nr.	Bezeichnung des Immissionsortes	Zusatzkontingente Tag	Nacht
1	Wohngebiet an der Fischergasse	6,0 dB(A)	5,5 dB(A)
2	Gastwirtschaft an der Bahnhofstraße 9	3,1 dB(A)	2,5 dB(A)
3	Wohnhaus an der Waldhofstraße	0,8 dB(A)	1,5 dB(A)

In dem Mischgebiet 1 ist die Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftiger Nutzung innerhalb der in der schalltechnischen Untersuchung vom 20.01.2014, Anlage 5 gelb gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 2 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

2 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 (max. 3.00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Maßnahmen zur Verhinderung von Samenflug und aufkommenden Unkrautern (z.B. Ackerkratzdistel) und Neophyten (z. B. Goldrute) sind z.B. durch Kopfmahd vor dem Abblühen zu treffen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

3 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 sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf entsprechende Rankhilfen ist zu achten.

4 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED, natriumbedampfte Leuchtmittel) wird angeraten.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

6 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

7 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.

8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Das Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen sollte gegebenenfalls aufgrund seiner Verschmutzung und des Grundwasserschutzes der Kanalisation und eventuell einer Abwasserbehandlung zugeleitet werden.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

9 IMMISSIONSSCHUTZ
Im Baugenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde der schalltechnische Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Werte an den nächstgelegenen Immissionsorten gefordert werden.

10 UMGANG MIT NEOPHYTEN
Um die Ausbreitung insbesondere der Kanadischen Goldrute sowie der Robinie einzudämmen wird empfohlen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

TEXTLICHE HINWEISE

11 ALTLASTEN
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.

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

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 Emissionspotenzial in den vorhandenen Bodenkubaturen als wenig bedeutsamer Schadstoff einzustufen. Eine Pflanzenverfügbarkeit ist durch die Abdeckung und Verfüllung mit unbelastetem Erdreich nicht mehr gegeben.

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

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.

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.

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

VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss
Der Planungsverband Donaupark hat in der Sitzung am 04.12.2012 und erneut am 13.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplan-Deckblattes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.01.2013 und am 06.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.12.2013 bis 09.01.2014 durchgeführt.

3 Beteiligung der Behörden
Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.12.2013 bis 09.01.2014 durchgeführt.

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes/Grünordnungsplan-Deckblattes i.d.F. vom 30.01.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2014 bis 17.03.2014 öffentlich ausgelegt.

5 Erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Deckblattes i.d.F. vom 24.03.2014 wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1, § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 09.04.2014 bis 23.04.2014 öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

6 Satzungsbeschluss
Das Deckblatt zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan i.d.F. vom 30.04.2014 wurde mit Beschluss vom 30.04.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81BayBO als Satzung beschlossen.

Kelheim, den 30.5.2014

Hartmann, Verbandsvorsitzender,
1. Bürgermeister

7 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahren ausgefertigt.

Kelheim, den 30.5.2014

Hartmann, Verbandsvorsitzender,
1. Bürgermeister

8 Inkrafttreten
Das Deckblatt zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan/ Grünordnungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kelheim, den 30.05.2014

Hartmann, Verbandsvorsitzender,
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

DONAUPARK DECKBLATT NR. 05

STADT	KELHEIM
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Der Planungsverband Donaupark
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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Donaupark - Deckblatt Nr. 05" als Satzung.

1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon: 0871/61091 Fax: 0871/630664 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Planungsverband Donaupark Schloßweg 3 93309 Kelheim
Maßstab	Lageplan M 1:1.000
Stand	30.04.2014

Bearbeitung	20.11.2013	Bu
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	30.01.2014	Bu
§ 4 Abs. 2 BauGB	24.03.2014	Bu
§ 4a Abs. 3 BauGB	30.04.2014	Bu

12-0627_BBP_D