

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
SO-Einzelhandel
Zulässige Nutzungen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich der Betrieb eines Bau- und Gartenfachmarktes zulässig.
1.2 Verkaufsfächen
Innere des Sondergebietes darf folgende gewichtete Gesamtverkaufsfäche nicht überschritten werden:
Hinweis:
In der gewichteten Verkaufsfäche (VK) gehen Innenflächen zu 100 %, überdachte Außenflächen zu 50 % und Außenflächen zu 25 % ein.
1.2.1 Gewichtete Verkaufsfäche für
-nicht-innensadrelvante Baumarktartikel max. 4.000 m2
-nicht-innensadrelvante Gartenmarktartikel max. 2.000 m2
1.2.2 Verkaufsfäche für
-innensadrelvante Baumarktartikel max. 400 m2
-innensadrelvante Gartenmarktartikel max. 200 m2
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
SO max. 0,8 max. 1,6
2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 SO-Einzelhandel
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)
2.3 Höhe baulicher Anlagen
Bauhöhe (BH)
Als bauliche Höchstgrenze gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhen über NN für Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausstattung, Belichtung über Dach oder sonstigen Anlagen sowie Lärmschutzwänden.
Gesamtes SO: max. 388,00 m üNN
Lärmschutzwand: max. 350,00 m üNN
Definition:
Die Bauhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Maßgebend ist der festgesetzte Bezugspunkt im Bereich der Hauptzufahrt.
2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen ist auf das Niveau der Höhenlage im Bereich der Hauptzufahrt zu legen. Maßgebend hierfür ist der im Bebauungsplan dargestellte Bezugspunkt.
Eine Höhendifferenz bis max. 1,00 m ist zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Innere 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).
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
5.1.1 Im SO
Dachform: Baumarkt: Flachdach (FD)
Gartencenter: Satteldach (SD)
Dachneigung: max. 30° zulässig, alle harten Deckungen in silber, grau oder anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Folien- und sowie extensive Dachbegrünung; spiegelfnde und reflektierende Materialien sind unzulässig.
Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 0,50 m, Überdachungen / Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 6,00 m zulässig.
Dachaufbauten: zulässig nur in Form erforderlicher technischer Gebäudeausstattung, Belichtungen über Dach oder sonstiger Anlagen; aufgeständerte Modulkonstruktionen für Solarthermie/ Photovoltaik sind nur auf FD zulässig.
Fassadengestaltung: unzulässig sind grelle Farben, spiegelfnde und reflektierende Materialien, außer Glasfassaden. Die Außenfassaden der Gebäude und baulichen Anlagen sind aufgrund der Dimensionierung hinsichtlich äußerer Abgrenzung und Materialverwendung zu untergliedern. Auf ein verträgliches Erscheinungsbild ist hinzuwirken.
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) und innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.
5.4 Private Verkehrsflächen
Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstückflächen hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesene Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.
Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen. Die Ausstattung der Bayer: Stellplätze und Gargenverordnung sind dabei maßgebend.
Festgesetzt wird die Errichtung von 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfäche.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5.5 Abstandsflächen
Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen.
5.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 10,00 m als fertigen Gelände zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Gemäß § 33 Abs. 1 SVO 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
Eine vollständige Einfriedung des Sondergebietes ist nicht zulässig. Einfriedungen sind nur im Bereich der Freianlagen des Gartencenters sowie im Bereich der Anlieferzone mit Lagerflächen zulässig wie folgt:
Art und Ausführung: Metallzaun/ Industriegitterzaun/ Maschendrahtzaun; Zaunhöhe: max. 3,00 m über fertigem Gelände; Sockel: unzulässig.
5.8 Gestaltung des Geländes
Geländeveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches sind in dem Umfang zulässig, wie es die Nutzung erfordert. Als Bezugspunkt ist dabei die Höhenlage der Hauptzufahrt maßgebend (Planische Darstellung im Bebauungsplan).
5.8.1 Abgrabungen / Aufschüttungen
Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 1,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,00 m.
5.8.2 Stützmauern
Stützmauern in Form technischer Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem fertigen Gelände zulässig. Geländeerhöhungen sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern an den jeweiligen Randbereichen zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.
Hinweis:
Die Geländeerhöhungen sind grundsätzlich auf die benachbarten Grundstücksbereiche abzustimmen. Die Geländeerhöhungen 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.
6 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
6.1 Grundwasserschutz
Gebäude und bauliche Anlagen sind gegenüber anstehendem Grundwasser abzusichern (Grundwasserschuttsmaßnahmen in Form von wasserdichten Wänden etc. unterhalb einer Gelände- höhe von 345,00 m üNN). Eine Unterkellerung der Gebäude und baulichen Anlagen sind aus Gründen des Grundwasserschutzes unzulässig.
Hinweis:
Bauwasserleitungen und Eingriffe in das Grundwasser, auch im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.
7 ALLTASTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Zuge einer Alltastensanierung untersucht und entsprechende Maßnahmen zur Sanierung (Bodenabsaugung) vorgenommen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen liegen entsprechende Gutachten vor. Diese können bei Bedarf beim Landratsamt Kelheim eingesehen werden.
Auf die Aussagen zu Alltasten unter den Textlichen Hinweisen wird Bezug genommen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
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.
Es angeplante 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 12.1 bzw. 12.2 bzw. zwei Obst-/ Nusshölzer in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten und Aufenthaltsbereiche zulässig.
9 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Bestehende und zu erhaltende Gehölzbestand (Einzelbäume und flächige Bestände) ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18260 in der jeweils neuesten Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
10 PFANZMASSNAHMEN
10.1 Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich privater Stellplätze
Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum lt. Artenliste 12.1 oder 12.2 zu pflanzen.
10.2 Sonstige Stellplatzpflanzungen im Bereich privater Stellplätze
Urbare Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden zu bepflanzen.
10.3 Pflanzung zur nördlichen Randeingrünung der Sondergebietsfläche
Einzelbäume / Sträucher
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine abschließweise Baum-/Strauchpflanzung umzusetzen. Lücken in der Pflanzung dürfen nur im Bereich der Nebenzufahrten des Gebäudes gelassen werden. Zu verwenden sind Pflanzen der Artenlisten 12.1 und 12.2.
Fassadenbegrünung
Die nordseitige Fassade des Gebäudes ist mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten. Auf eine geeignete und ausreichend dimensionierte Rankhilfe entsprechend der verwendeten Arten ist zu achten. Zu verwenden sind Pflanzen der Artenlisten 12.5.
11 PFLANZ-/ SAAT- / PFLEGEARBEITEN
11.1 Pflanz- und Saatarbeiten
Die Befestigung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.
11.2 Pflege der Gehölzpflanzungen
Neupflanzungen
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 anzupflanzen sind.
Bestehende Gehölze
Als bestehend und zu erhalten festgesetzte Einzelbäume sind nachzupflanzen, falls diese ausfallen. Die Neupflanzungen müssen ihrer Qualität den Artenlisten gem. Punkt 12 sowie in ihrer Ordnung mit der ersetzenden Gehölz entsprechen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 12 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.
12.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB. 14-16, mit Straßenraumprofil
Flächige Pflanzung: vHkI. 200-250
Für Pflanzungen:
Quercus robur
Tilia cordata
und vergleichbare Arten
12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB. 14-16, mit Straßenraumprofil
Flächige Pflanzung: vHkI. 200-250
Acer campestre
Cornus satensis
Prunus avium
Salix alba
Sorbus aucuparia
und vergleichbare Arten
12.3 Sträucher
vStr, mind. 4 Triebe, 60-100
Cornus sanguinea
Cornus aestivus
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Wiburnum edulis
und vergleichbare Arten
12.4 Obst- und Nusshölzer
Regional bewährte Sorten gem. VöF-Liste des Landkreises Kelheim; Qualität: H. 3 x v., 10-12
12.5 Fassadenbegrünung
Sol. 3xv 80-100
Aristolochia macrophylla
Lonicera caprifolia
Clematis (Waldrebe) in Arten und Sorten
und vergleichbare Arten
13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Es besteht ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.788 m².
Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches auf folgendem Teilbereich:
Im Bereich einer Teilfläche auf der Fl.-Nr. 935:
- Entwicklung eines krautreichen Extensivwiesenbestandes durch Ansaat mit Regiosaatgut und Pflegemaßnahmen
- Pflanzung von Obstgehölzen
Weiterhin erfolgt die Bereitstellung von Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches auf folgendem Teilbereich
Auf den Fl.-Nrn. 934/1 (LT), 933/0, 932/0, 937/0:
- Natürliche Entwicklung des Waldbestandes ohne forstwirtschaftliche Nutzung mit dem Ziel der Anreicherung von stehendem und liegendem Totholz zur Förderung von Totholz und Höhlen bewohnenden Arten (Vogel, Fledermäuse, Insekten)
Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist in der Begründung unter Punkt 16 enthalten. Zur Umsetzung und Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen ist die Erstellung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes zwingend erforderlich.

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 (emissionswirksame Schalleistungsleistungen) für die jeweilige Grundstücksfläche gesichert ist.
Bezeichnung des Gebietes Emissionskontingente (flächenbezogene Schalleistungen)
Tag Nacht
SO Einzelhandel
MkA - Alt 80 dB(A) 45 dB(A)
GE 4 Teilbereich West - Alt 65 dB(A) 40 dB(A)
Alternativ zum Nachweis der Emissionskontingente kann auch die Einhaltung der korrespondierenden Orientierungswertanteile bestätigt werden. Die Orientierungswertanteile sind nach der Norm DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ 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 Waldfhofstraße
und für die dem jeweiligen Gebiet nachstgelegenen 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 2,1 dB(A) 2,5 dB(A)
3 Wohnhaus an der Waldfhofstraße 0,8 dB(A) 1,5 dB(A)
Die Errichtung schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des geplanten Sondergebietes (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. Emissionskontingente berücksichtigen.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorfV 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 Vorhaben innerhalb des Gebietes ist der anfallende Oberboden in nutzbarer Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zur Kulturerneuerung verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenanhebung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzudecken. Maßnahmen zur Verhinderung von Samenflug und aufkommenden Unkräutern (z.B. Ackerkratzdistel) und Neophyten (z. B. Goldrute) sind z.B. durch Köpfmahd vor dem Abblößen zu treffen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
3 DACHBEGRÜNNUNG, BEGRÜNNUNG VON WANDFLÄCHEN
Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.
Grüne, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollen mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf entsprechende Rankhilfen ist zu achten.
4 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED, natriumbeladene Leuchtmittel) wird angeraten.
Der verfüllte Baugrund wurde lageweise verdichtet. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist im Erdreich zu prüfen. Eine generelle Aussage zur Tragfähigkeit kann nicht gegeben werden.
Der in der Planzeichnung vorgegebene Geländelauf 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, Deponierung zur Verfüllung stellen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht, die Sanierungskosten trägt der Bauwerber.
Über die vorgenommenen Sanierungsmaßnahmen wurde ein ausführliches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten ist beim Landratsamt Kelheim einzusehen.
12 ANLAGEN ZUR ÖLBVORRATUNG
Anlagen zur Ölbvorratung unter HHW (344,70 üNN) sind gegen Auftrieb und Auslaufen zu sichern. Angaben und Pläne sind mit dem Bauantrag einzureichen.
13 SICHERHEITSABSTAND ZU BAUMBESTAND
Bei Bauvorhaben in gefährlicher Nähe zum Baumbestand ist ein entsprechender Sicherheitsabstand einzuhalten bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
14 SICHTFLÄCHEN
Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreier), Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollen nur als Hochastanz mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgesetzt werden.

TEXTLICHE HINWEISE

- 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.
11 ALLTASTEN
Auf dem Planungsgelände wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen bis ca. 1,20 m Profentiefe alle festgelegten Gelände alle zu besetzenden 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 bekanntem, zu sanierenden, tieferliegenden Bereichen wurden die Alltasten (Ausnahme: Zink) ausgehoben, und eine Verfüllung mit schadstofffreiem Material vorgenommen.
Bei der erfolgten Alltastensanierung wurde von der Sanierung in der Fläche der Schadstoffparameter Zink, wegen nicht klar abgrenzbarer Bodenhorizonte in tiefer liegenden Bereichen unterhalb der ausgekofferten Belastungsschwerpunkte, ausgenommen. Oberflächlich verbliebene Verunreinigungen im Erdreich wurden mit dem Aufbringen von Betonrecyclingmaterial durch ph-Verseifung immobilisiert. Humantoxikologisch ist Zink mit seinem hohen Emissionspotenzial in den vorhandenen Bodenkulturen als wenig bedenklicher Schadstoff einzustufen. Eine Pflanzenverfügbarkeit ist durch die Abdeckung und Verfüllung mit unbelastetem Erdreich nicht mehr gegeben.
Der verfüllte Baugrund wurde lageweise verdichtet. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist im Erdreich zu prüfen. Eine generelle Aussage zur Tragfähigkeit kann nicht gegeben werden.
Der in der Planzeichnung vorgegebene Geländelauf 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, Deponierung zur Verfüllung stellen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht, die Sanierungskosten trägt der Bauwerber.
Über die vorgenommenen Sanierungsmaßnahmen wurde ein ausführliches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten ist beim Landratsamt Kelheim einzusehen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 07 zum Bebauungsplan/Gründungsplan
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II max. 2 Vollgeschosse zulässig (VG)
Baugrenzen - Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptnutzungen sind durch Baugrenzen festgesetzt
ST Baugrenze: überbaubare Grundstücksflächen für Zubehöranlagen (Stellplätze/Zufahrten/Anlieferung)
Baulinie: überbaubare Grundstücksfläche für Lärmschutzwand - Höhe max. bis 350,00 m ü NN
Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
öffentlicher Geh-/Radweg; Bestand / Planung
private Wegeverbindung; Planung
P öffentliche Parkflächen entlang der Erschließungsstraße, Bestand
öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bestand / Planung
private Straßenverkehrsfläche; Planung
P private Parkflächen, Planung
Einbahn-/Ausfahrt; Bestand / Planung
Straßenbegrenzungslinie
Sichtfelder
Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreier), Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollen nur als Hochastanz mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgesetzt werden.
Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün; Bestand / Planung
Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Einzelbaum; Bestand - zu entfernen
Einzelbaum; Bestand - zu erhalten
Einzelbaum; Planung
Obstgehölz; Planung
Pflanzflächen; Fläche mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
Ausgleichsmaßnahme: artenreiches Extensivgrünland, Planung (vgl. Maßnahmenbeschreibung in der Begründung)
Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Maß der baulichen Nutzung
Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen: für die Höhenentwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen (Bauhöhe / Bauhöhe) ist der festgesetzte Bezugspunkt an der Hauptzufahrt des Sondergebietes maßgebend
Bezugshöhe = OK Erschließungsstraße
PLANLICHE HINWEISE
844 Flurstücksgrenze; Flurnummer
Gebäude; Bestand
Gebäude; Planung

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORDNUNGSPLAN

DONAUPARK DECKBLATT NR. 07

STADT LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK KELHEIM KHELM NIEDERBAYERN

Präambel:
Der Planungsverband Donaupark erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Bauzuteilungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Donaupark - Deckblatt Nr. 07" als Satzung.
§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 03.02.2016 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.
§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.
§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Table with 2 columns: Planung, Planungssträger, Maßstab, Stand. Includes details about the planning authority (KommPlan Ingenieurbüro), project name (Donaupark), scale (1:1,000), and date (03.02.2016).

