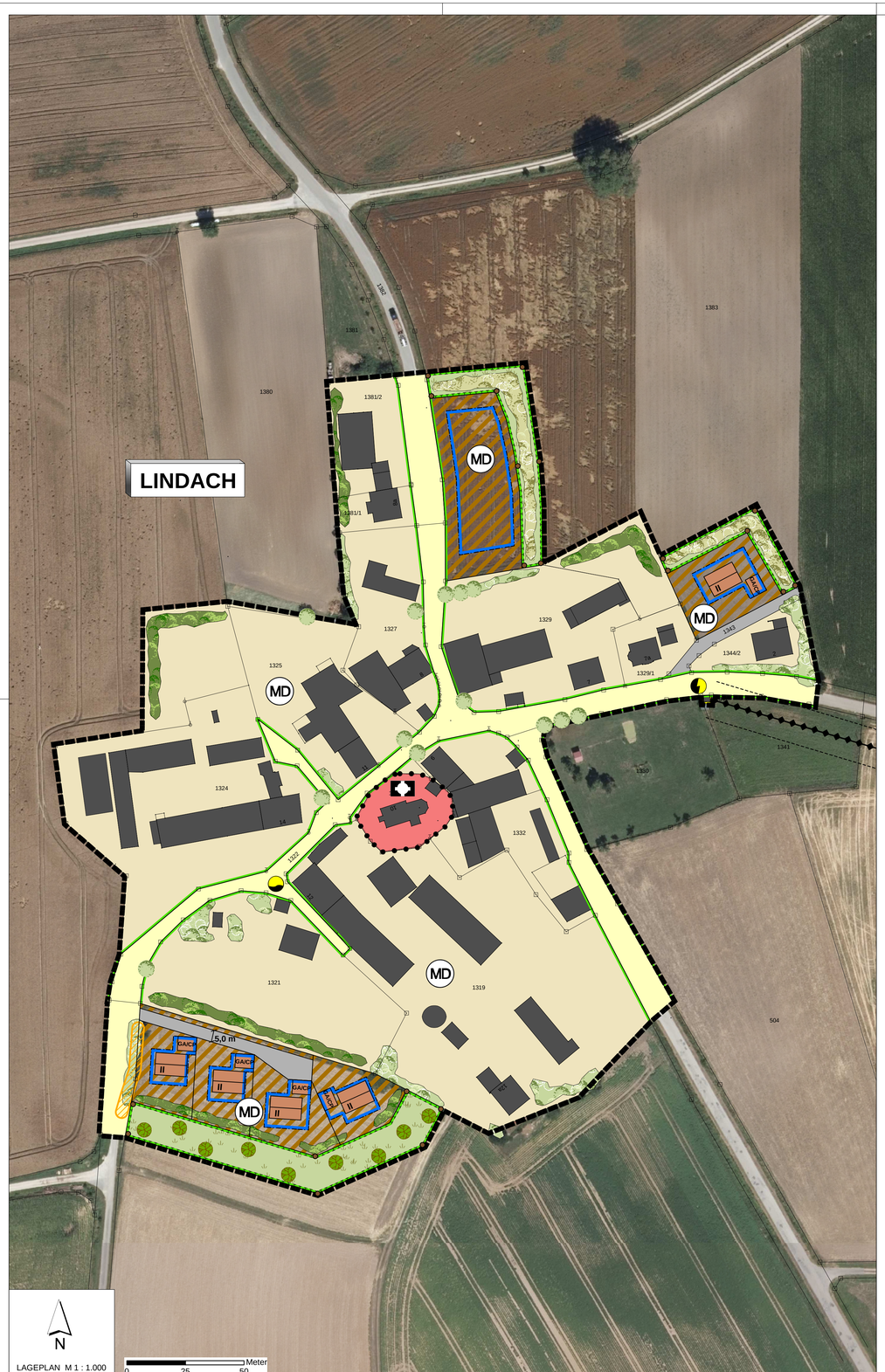

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Städtebau

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse:

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

3 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

4 Anzahl der Stellplätze

Hinsichtlich der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim anzuwenden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Lageplan Stausacker
Bestand/Planung

- Geltungsbereich der Satzung
- MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 20 kV - Mittelspannungsfreileitung
- Schutzzone Freileitung (beidseitig 8 m)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: max. 2 VG zulässig
- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Bestand
- private Straßenverkehrsfläche - Planung
- Bauflächen - Bestand
- Bauflächen - Planung
- Flächen für den Gemeinbedarf - Kirche
- Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation (TS) - Bestand
- Löschwasserbehälter - Planung
- Gehölzgruppe/Gebüschgruppe - zu erhalten
- Gehölzgruppe/Gebüschgruppe - Planung
- Einzelbaum - zu erhalten
- Amtliche Biotopkartierung - zu erhalten nachrichtliche Übernahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Ökologische Ausgleichsflächen
Planung

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Gehölzgruppe/Gebüschgruppe - Planung
- Artenreiche Extensivwiese - Planung
- Einzelbaumpflanzung - Planung

PLANLICHE HINWEISE

- GA/CP — Garage / Carportanlage - Planung
- 130 — Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- Gebäude/ bauliche Anlagen - Bestand
- Gebäude/ bauliche Anlagen - Planung
- Abgrenzungspflöcke Ausgleichsfläche - Planung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) Grünordnung

5 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm) wie *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Juglans regia* (Walnuss), *Pyrus communis* (Holz-Birne), *Sorbus aucuparia* s. str. (Eberesche) sowie Obst- und Nussbäume standorttypischer Lokalsorten und vergleichende Arten in der Mindestqualität H, 3x v., m.B., StU 12-14 zu pflanzen.

Zur Ergänzung eignen sich heimische Sträucher wie *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)*, Corylus avellana* (Haselnuss), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und vergleichbare Arten in der Mindestqualität vStr, 4 Triebe, 60 -100.

Für die Randeingrünung als Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich standortheimische autochthone Gehölze (Herkunftsregion: 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) zu verwenden.

6 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen der geplanten Bauflächen erfolgt jeweils anteilig im Anschluss an die geplanten Erweiterungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Das Kompensationserfordernis wird auf folgenden Flurstücken erbracht:

GEPLANTE BAUFLÄCHE GEMARKUNG KAPFELBERG	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M^2)
Fl.-Nr. 1383 (nördlicher Geltungsbereich)	1.220
Fl.-Nr. 1383 (nordöstlicher Geltungsbereich)	615
Fl.-Nr. 1353	2.155

Das jeweilige Ausgleichserfordernis wird vollständig abgedeckt.

Die Maßnahmen umfassen auf den Fl.-Nummern 1383 (nördlich) und 1383 (nordöstlich) die Entwicklung einer naturnahen Hecke auf einer artenreichen Extensivwiese.

Auf der Fl.-Nr. 1353 wird eine Streuobstwiese auf einer artenreichen Extensivwiese angestrebt.

Der erforderliche Kompensationsbedarf sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind detailliert in der Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unter Ziffer 15.2 Bereitstellung der erforderlicher Kompensationsflächen dargestellt.

VERFAHRENSHINWEISE

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt hat in der Sitzung am 11.11.2013 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

2 1. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Lindach" i.d.F. vom 11.08.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2014 bis 17.11.2014 öffentlich ausgelegt.

3 2. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Lindach" i.d.F. vom 16.03.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom27.08.2015 bis 02.10.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Lindach" vom 23.11.2015 wurde mit Beschluss vom 14.03.2016 i.d.F 14.03.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Kelheim, den

.....
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

.....
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Die Satzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kelheim, den

.....
1. Bürgermeister

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 auszuheben 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 bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) als Gründungung anzusäen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
Jede Art der Veränderung an den in der Klarstellungs- und Ergänzungsatzung eingetragenen Denkmälern, sowie in ihrem Nähebereich (Wirkungsraum/Sichtbeziehungen) unterliegt dem Erlaubnisvorbehalt gemäß Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

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 2,0 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

4 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.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

5 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 Versicherungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten ist nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern soll über die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zugeführt werden. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauträgern in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwertung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.
Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

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

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

LINDACH

STADT KELHEIM
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Stadt Kelheim erlässt aufgrund Art 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9 a Abs. 2 Bayerisches E-Government- Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl S. 458) i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. VI S. 2414), zuletzt geändert durch Art 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Lindach als

Satzung

§1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lindach werden gemäß des vom Ingenieurbüro KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeiteten Entwurfes nebst Begründung vom 23.11.2015 i. d. F. vom 14.03.2016 im Maßstab 1:1000 festgelegt. Der Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden durch die Innenkante der Begrenzungslinie markiert.

§2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Lindach richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB), nach den in der Satzung enthaltenen Festsetzungen, und im weiteren nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet gemäß des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung aufgestellt und bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

§3

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Lindach mit Begründung vom 23.11.2015 i. d. F. vom 14.03.2016 tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

.....
1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon: 0871/974087-0 Fax: 0871/974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitekten F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim
Maßstab	Lageplan M 1:1.000
Stand	14.03.2016

Bearbeitung	Okt. 2014	ReFi
Geändert Anlass:		
§ 3 und 4 Abs.1BauGB	16.03.2015	AI
§ 3 und 4 Abs.2BauGB	23.11.2015	AI
13-0708_OAS		