Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Lageplan Stausacker
Bestand/Planung

- Geltungsbereich der Satzung
- MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
- II — Zall der Vollgeschosse als Höchstgrenze: max. 2 VG zulässig
- öffentliche Straßenverkehrsfläche; Bestand/Planung
- Straßenbegrenzungslinie
- Weg; mit Leitungstrassen zu belasten
- Bauflächen; Bestand mit Hausgartennutzung
- Bauflächen; Planung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirche
- F — Feuerwehr
- Artenreiche Extensivwiese; Bestand - zu erhalten
- Obstwiese; Bestand - zu erhalten
- Straßenbegleitgrün; Bestand - zu erhalten
- Straßenbegleitgrün; Planung
- Gehölzgruppe/Gebüschgruppe; Bestand - zu erhalten
- Feldgehölz; Planung
- Gehölzpflanzung; Planung
- festgesetzte Grenze Wasserschutzgebiet; Bestand nachrichtliche Übernahme des Wasserwirtschaftsamtes
- festgesetzte Grenze Überschwemmungsgebiet HQ 100, nachrichtliche Übernahme des Wasserwirtschaftsamtes
- Amtliche Biotopkartierung; Bestand - zu erhalten, nachrichtliche Übernahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Amtliche Biotopkartierung; Bestand - zu erhalten § 30 BNatschG bzw. Art. 23 BayNatschG, nachrichtliche Übernahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Schutzbereich der nach §30 BNatschG geschützten Magerrasen; Bestand- zu erhalten
- Rückhaltemulde; Planung
- Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Stromleitungstrasse mit Schutzstreifen (2,5m); Bestand
- 20-kV-Stromkabel mit Schutzzone (2,5m); Bestand
- M — Müllsammelstelle; Planung

Ökologische Ausgleichsflächen
Planung

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese
- Entwicklung eines mageren Ranken
- Naturnahe Heckenpflanzung
- Anlage einer Streuobstwiese

PLANLICHE HINWEISE

- GA/CP — Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- 130 — Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- Gebäude; Bestand
- Gebäude; Planung
- Zufahrtsstraße; Bestand
- Trafostation; Bestand

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

2.1 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.

2.2. Höhe baulicher Anlagen
Für Bauvorhaben gelten folgende Wandhöhen:
GA/CA/NC: max. 3,50m
Betriebs-/Geschälts-/Büro-/Wohngebäude: max. 7,50m
Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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 maßgebend.

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Für zulässige Einzelhausbebauungen beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 700m².

6 HOCHWASSERSCHUTZ

Gebäude und bauliche Anlagen oder abflussbehindernde Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgrenze (HQ -100-Linie) sind unzulässig.
Die FFOK – Erdgeschoss aller Gebäude und baulichen Anlagen sind hochwassersicher zu errichten. Ein Abgleich mit den Daten des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes ist erforderlich.

B) Grünordnung

7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

7.1. FLÄCHEN ENTLANG VON ERSCHLIEßUNGSSTRAßEN
Die Flächen sind gemäß der planlichen Darstellung zu begrünen.

7.2 PFLANZUNG EINER BAUMREIHE AUS KLEINKRONIGEN BÄUMEN ENTLANG DER NORDSEITE DER NEUSTÄDTER ERSCHLIEßUNGSSTRAßE
Die Anzahl der im Plan aufgezeigten Bäume ist bindend; möglich sind Verschiebungen der jeweiligen Standorte, sofern eine Notwendigkeit dafür besteht (z.B. Zufahrten). Zur Verwendung kommen die Arten Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Carpinus betulus (Hainbuche) oder Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) in Betracht. Es gilt sich auf eine Art zu beschränken.

7.3 ERHALT DER VORHANDENEN NATURNAHEN HECKE IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE MIT DER FL-NR. 153/2 UND 155
Die Einfriedungen der Privatgrundstücke zur Hecke sind zum Schutz der Bäume und Sträucher sowie zur Ausbildung eines Krautsaumes um 1,50 m von der Traufkante der Gehölze zurückzusetzen. Bei allen Baumaßnahmen sind direkte oder indirekte Beschädigungen oder Beeinträchtigungen dieses Gehölzbestandes zu vermeiden.

7.4 GESTALTUNG DER SONSTIGEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN
Die sonstigen öffentlichen Grünflächen werden mit heimischen und standortgerechten Kleinsträuchern begrünt. Es können die Arten Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schwdorn) oder Rosa canina (Hundsrose) in der Pflanzqualität 2 x v. 60-100 verwendet werden.
Alternativ ist die Einsaat einer extensiv zu pflegenden Landschaftsrasenmischung mit hohem Kräuteranteil zulässig. In diesen Fällen ist lediglich eine Oberbodenandeckung von 5cm zulässig.

8 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
Auf allen privaten Grünflächen sind Anpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen vorzunehmen

8.1 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 (Eberesche) sowie Obst- und Nussbäume standortypischer 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), Rosa ssp. (Rosen in Arten), 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.

8.2 BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN MIT KLETTER- UND SCHLINGPFLANZEN
Unter dem Aspekt der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sind ungegliederte, großflächige Fassaden mit Kletter- bzw. Schlingpflanzen zu begrünen. Es können je nach Standort die Arten Hedera helix (Efeu), Parthenocissus quinquefolia, „Engelmannii" (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich), Clematis vitalba (Waldrebe), Wisteria sinensis (Blauregen) ausgewählt werden.

8.3 PFLANZUNG EINES FELDGEHÖLZES IM WESTLICHEN BEREICH DER FL.-NR. 153/2
Entsprechend der Plandarstellung ist im westlichen Bereich der Fl.-Nr. 153/2 als Ausgleich für die Eingriff in die nördlich anschließende ökologisch wertvolle Hecke an der Grundstückszufahrt ein Feldgehölz aus standortgerechten und heimischen Gehölzarten zu pflanzen. Hinsichtlich der Gehölzauswahl wird auf den Punkt 6.1 verwiesen. Die Einfriedung der Parzelle ist soweit zurückzusetzen, dass das Feldgehölz außerhalb der umfrieden Flächen liegt.

8.4 ERHALT WERTVOLLER NATURSCHUTZFACHLICHER LEBENSRÄUME
Hier: Schutzbereich der geschützten Magerrasen nach § 30 BNatschG
An der Nordgrenze der Fl.-Nr. 139/2 wird gemäß Plandarstellung ein Schutzbereich für einen Teil des nach §30 BNatschG bestehenden Magerrasens festgesetzt. Der Schutzbereich ist der natürlichen Sukzessionen zu lassen. Unzulässig ist eine Bepflanzung mit Gehölzen sowie eine Bebauung (auch mit Gartenhäuschen, Glashäusern, o.ä.) oder andere beeinträchtigende Nutzungen (z.B. Holzlagerplätze). Die Einfriedung der Parzelle ist in diesem Bereich 1,0 m außerhalb des festgelegten Schutzbereiches zu setzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf Teilflächen der Flurstücke mit der Fl.-Nr. 125, 200, 202 bzw. der gesamten Fl.-Nr. 203 (Gemarkung Stausacker) bereitgestellt. Für die Ausgleichsfläche ist ein Anerkennungsfaktor von 1 angesetzt. Das Ausgleichserfordernis beträgt **5.946** m². Die Ausgleichsflächen betragen insgesamt **5.950** m².
Die vorgesehenen Maßnahmen beinhalten ca.750 m² flächige Gehölzpflanzungen. Somit werden die Eingriffe in die Gehölzbestände (180 m²) durch 750 m² Flächen mit Gehölzpflanzungen ausgeglichen.

Die Maßnahmen umfassen auf der Teilfläche (Fl.-Nr. 125) die Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese, eines mageren Rankens und einer naturnahen Hecke.
Im südlichen Bereich der Satzung sind die Maßnahmen auf den Fl.-Nr. 156 (Teilfläche), 200 (Teilfläche), 202 (Teilfläche), und 203 die Pflanzung einer naturnahen Hecke auf einer artenreichen Extensivwiese, sowie die Pflanzung einer Streuobstwiese auf einer artenreichen Extensivwiese festgesetzt.

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 02.12.2013 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

2 1. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Stausacker" i.d.F. vom 19.05.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2014 bis 08.09.2014 öffentlich ausgelegt.

3 2. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Stausacker" i.d.F. vom 10.12.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2015 bis 21.04.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

4 3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Stausacker" i.d.F. vom22.06.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2015 bis 30.12.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

5 Satzungsbeschluss
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Stausacker" vom 15.02.2016 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

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahren ausgefertigt.

Kelheim, den

1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Stausacker" i.dF. vom 14.03.2016 wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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 Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

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 Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. 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 STAUSACKER

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. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Stausacker als

Satzung

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Stausacker werden gemäß des vom Ingenieurbüro KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeiten Entwurfes nebst Begründung vom 15.02.2016 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 Stausacker 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 Stausacker mit Begründung vom 15.02.2016 i. d. F. vom 14.03.2016 tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Kelheim, den

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 Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim
Maßstab	Lageplan M 1:1.000
Stand	14.03.2016

Bearbeitung	Juli 2014	ReFi
Geändert Anlass		
§ 3 und 4 Abs.1BauGB	10.12.2014	Al
§ 3 und 4 Abs.1BauGB	22.06.2015	Al
§ 3 und 4 Abs. 2BauGB	15.02.2016	Al
13-0706_OAS		