

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 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BAUNVO)
Sondergebiet Landwirtschaft Gut Schwaben
Zulässig sind ausschließlich die Unterbringung und der Betrieb von Legehennenställen sowie Ausläufflächen zur Freilandhaltung von Legehennen.
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche
Tabelle mit Nutzung, Grundflächen-GR, Geschossflächen-GF
2.2 Höhe baulicher Anlagen
2.2.1 Bauhöhe (BH)
Die in der Planung angegebenen Höhen stellen Bauhöhen (BH) der baulichen Anlagen einschließlich Wandhöhen und Dachaufbauten dar.
3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB geregelt.
3.1 Private Verkehrsflächen
3.1.1 Zufahrten
3.2 Abstandsflächen
3.4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAUNVO)
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen
Dachform: Satteldach (SD)/ Putdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 24°
Dachdeckung: alle harten Deckungen/ Folendeckung; extensive Dachbegrünung zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig; Orngang und Traufe max. 1,00 m unzulässig
5.2 Einfriedungen
Art und Ausführung: Mischendrahtzaun, grün ummantelt; Zaunhöhe: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände; Sockel: unzulässig
5.3 Gestaltung des Geländes
Aufgrund der topographischen Geländeverhältnisse werden Geländeänderungen innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Stützungen in der Form für zulässig erklärt, wenn es die betriebliche Nutzung der baulichen Anlagen erfordert.
6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und entsprechend den getroffenen planlichen Festsetzungen mit Gehölzen und Gehölzgruppen zu überstreuen.
7 VERKEHRSLÄCHEN UND ZUFahrTEN
7.1 Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, in denen grundwassererhöhende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
7.2 Eine Verfestigung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
8 PFLANZMASSNAHMEN
Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung gründerischer zu vertreten ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
8.1 Freiflächen hinsichtlich Legehennenhaltung
Zur Begrünung der Grünflächen, welche der Bereitstellung der nachzuweisenden Freiflächen hinsichtlich der Freilandhaltung der Legehennen dienen, sind Solitärbäume 1. Ordnung sowie Baum-/ Strauchgruppen bestehend aus Bäumen 1., 2. und 3. Ordnung sowie Sträuchern gemäß den Artenlisten 12.1, 12.2 und 12.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
8.2 Wegebegleitende Baum-/ Strauchpflanzung
Die Begrünung entlang des östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Feldweges erfolgt in der Baum-/ Strauchpflanzung bestehend aus Bäumen 1., 2. und 3. Ordnung sowie Sträuchern gemäß den Artenlisten 12.1, 12.2 und 12.3. Die Pflanzungen sind als dichte Strauchpflanzungen auszubilden und mit Einzelbäumen zu überstreuen.
8.3 Anpflanzung von Gehölzen innerhalb der ökologischen Ausgleichsflächen
Ausgleichsfläche 1
Innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche 1 erfolgt die Pflanzung eines Waldmantels entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche, sowie eine Strauchpflanzung entlang der südlichen Grenze der Ausgleichsfläche bestehend aus Bäumen 1., 2. und 3. Ordnung sowie Sträuchern gemäß den Artenlisten 12.1, 12.2 und 12.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten sowie mittig der Ausgleichsfläche die Anlage einer Streuobstwiese gemäß Art. 12.2 in der festgesetzten Mindestqualität.
Ausgleichsfläche 2
Innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche 2 handelt es sich um den 25,00 m breiten Schutzstreifen, in welchem ein Graben mit naturnaher Entwicklung verläuft. Es erfolgt eine Bepflanzung mit Solitärbäumen 1. Ordnung sowie mit Baum/ Strauchgruppen bestehend aus Bäumen 1., 2. und 3. Ordnung sowie Sträuchern gemäß den Artenlisten 12.1, 12.2 und 12.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- B) GRÜNDORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
9 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.
10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.
11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen, aufgeteilt in Ausgleichsfläche 1 und Ausgleichsfläche 2, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO Landwirtschaft Gut Schwaben“ auf Flurnummer 3840 auf Teilflächen.
12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.
13 STRÄUCHER
Liste von Sträucherarten mit Mindestanzahl pro Fläche.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

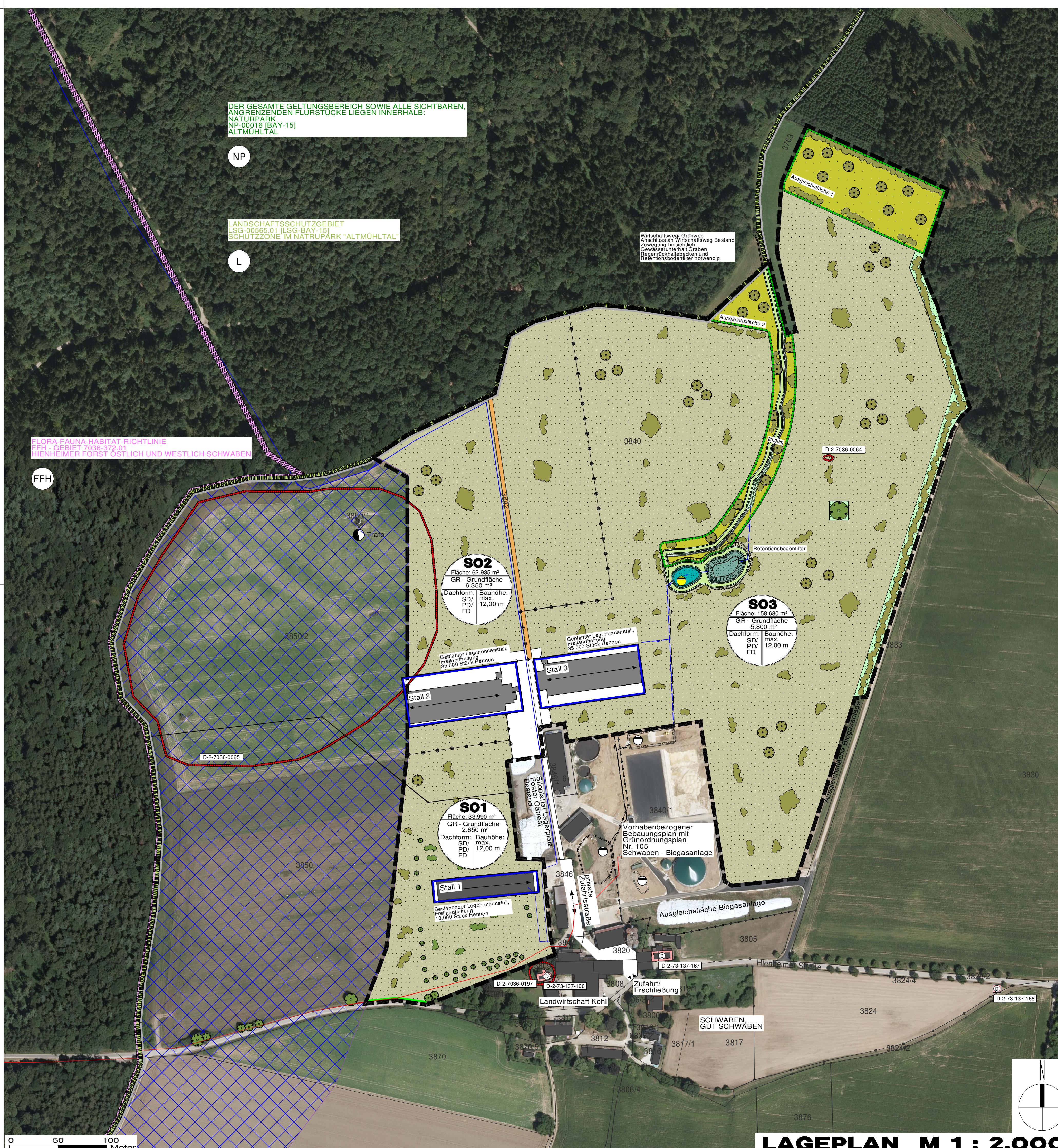
- 14 ARTENLISTEN
Liste von Pflanzenarten mit Mindestanzahl pro Fläche.
15 GEBÖLZE
Liste von Gehölzarten mit Mindestanzahl pro Fläche.
16 STRÄUCHER
Liste von Sträucherarten mit Mindestanzahl pro Fläche.
17 BÄUME
Liste von Baumarten mit Mindestanzahl pro Fläche.
18 PFLANZUNGEN
Liste von Pflanzarten mit Mindestanzahl pro Fläche.
19 VERKEHRSLÄCHEN
Liste von Verkehrsflächen mit Mindestanzahl pro Fläche.
20 ZUFahrTEN
Liste von Zufahrten mit Mindestanzahl pro Fläche.
21 ABSTANDSFLÄCHEN
Liste von Abstandsflächen mit Mindestanzahl pro Fläche.
22 FIRSTRICHTUNG
Liste von Firstrichtungen mit Mindestanzahl pro Fläche.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 23 ARTENLISTEN
Liste von Pflanzenarten mit Mindestanzahl pro Fläche.
24 GEBÖLZE
Liste von Gehölzarten mit Mindestanzahl pro Fläche.
25 STRÄUCHER
Liste von Sträucherarten mit Mindestanzahl pro Fläche.
26 BÄUME
Liste von Baumarten mit Mindestanzahl pro Fläche.
27 PFLANZUNGEN
Liste von Pflanzarten mit Mindestanzahl pro Fläche.
28 VERKEHRSLÄCHEN
Liste von Verkehrsflächen mit Mindestanzahl pro Fläche.
29 ZUFahrTEN
Liste von Zufahrten mit Mindestanzahl pro Fläche.
30 ABSTANDSFLÄCHEN
Liste von Abstandsflächen mit Mindestanzahl pro Fläche.
31 FIRSTRICHTUNG
Liste von Firstrichtungen mit Mindestanzahl pro Fläche.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
3 DENKMALSCHUTZ
4 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
5 GRUNDWASSERSCHUTZ
6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESITZUNG
7 LEUCHTMITTEL
8 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLINIEN
9 REGENERATIVE ENERGIEGENUTZUNG



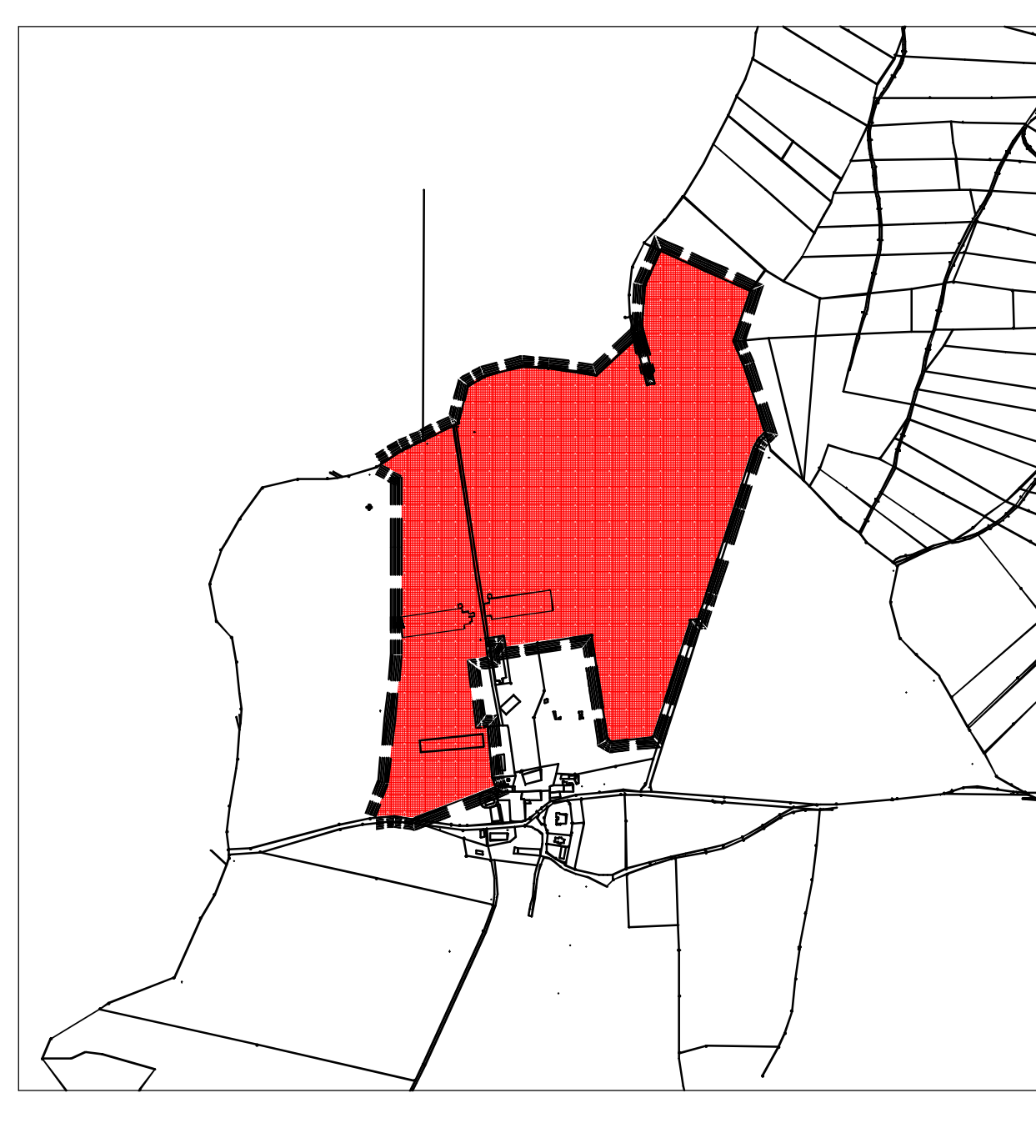
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Planungssymbole und -legende: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Bauweise, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Private Verkehrsflächen, Wirtschaftsweg, Grünweg, Ein-/ Ausfahrt, Private Zufahrt, Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken, Retentionsbodenfilter, Retentionsbodenfilter, Grünflächen zur Bereitstellung, Grünflächen in Ausführung, Umgrenzung von Flächen, Schutzstreifen, Flächen zur Begrünung, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Vorranggebiet für die Gewinnung von Bodenschätzen, Vorranggebiet für die Gewinnung von Bodenschätzen gemäß RISBY.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Planungssymbole und -legende: Bodendenkmal - bestehend, Baudenkmal - bestehend, Sonstige Planzeichen, Grenze des Stadtgebietes Kelheim, Legehennenstall - bestehend, Legehennenstall - geplant, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Grabenverlauf - bestehend, Böschung, Firstrichtung, Nutzungsschablone, Grenze des Stadtgebietes Kelheim, Flurstücksgrenze mit Grenzstein, Baubestand, Regenrückhaltebecken - bestehend, Trafostation - bestehend.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 10.000



VERFAHRENSHINWEISE

- 1 Aufstellungsbeschluss
2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
3 Öffentliche Auslegung
4 Satzungsbeschluss
5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens aufgeföhrt.
6 Inkrafttreten

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORDNUNGSPLAN

Project information and contact details: NR. 119 SO LANDWIRTSCHAFT GUT SCHWABEN, STADT LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK, KELHEIM, NIEDERBAYERN, Stadt Kelheim, 1. Bürgermeister, Stadt Kelheim, 1. Bürgermeister, Stadt Kelheim, 1. Bürgermeister, Stadt Kelheim, 1. Bürgermeister.