

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) BEBAUUNGSPLAN
- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- max. 1 Vollgeschoss zulässig (§ 4 BauNVO)
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Tankstellen.
- 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 IV a.m. § 20 BauNVO |
|---------|--|--|
| WA | max. 0,4 | max. 1,0 |
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- 2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Nebengebäude
- max. 1 Vollgeschoss zulässig
- Bauweise: Erdgeschoss (E)
- Die Anordnung der Garage/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
- Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.
- 2.2.2 Wohngebäude
- max. 3 Vollgeschosse zulässig
- Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II-D)
- 2.2.3 Anbau
- max. 2 Vollgeschosse zulässig
- Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
- 2.3.1 Wandhöhe
- Zubehöranlagen - Garagen/ Nebengebäude: max. 3,00 m
- Wohngebäude: max. 7,50 m
- Anbau: max. 6,50 m
- Definition:
- Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der Erschließung Kelheimwinzerstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen).
- Eine Höhendifferenz bis max. 0,30 m ist zulässig.
- 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Nebengebäude) zulässig.
- 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszone sowie Baugrenzen für Zubehöranlagen. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu den Baugrenzen wird Bezug genommen.
- 4.1 Private Verkehrsflächen
- 4.1.1 Zufahrten
- Die verkörperte Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesene Ein- und Ausfahrt zu erfolgen.
- 4.1.2 Stellplätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf der privaten Grundstücksfläche auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
- 4.1.3 Anzahl der Stellplätze
- Es gelten die Regelungen im Durchführungsvertrag.
- 4.2 Abstandsflächen
- Unabhängig der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen der Art. 6 BauGB angewendet.
- 5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
- 6 ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- | Parzellennummer | Wohnheiten (WE) |
|-----------------|-----------------|
| 123 | max. 9 WE |
- 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
- 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 7.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Nebengebäude
- Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
- Dachneigung: SD: max. 45°
- PD: max. 18°
- Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau;
- Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
- bei PD/ FD auch Blechdeckung sowie extensive Dachbegrünung zulässig;
- Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m
- Dachaufbauten: unzulässig;
- 7.1.2 Wohngebäude
- Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt
- Zulässig auch Flachdach (FD) für untergeordnete Gebäudeteile wie Verbindungsbauten, Anbauten, Vor- und Rücksprünge etc.
- max. 45°
- Dachneigung: SD: max. 45°
- Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau;
- Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
- Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m
- Dachaufbauten: unzulässig;
- 7.1.3 Anbau
- Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
- Dachneigung: PD: max. 18°
- Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau;
- Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
- bei PD/ FD auch Blechdeckung sowie extensive Dachbegrünung zulässig;
- Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m
- Dachaufbauten: unzulässig;
- 7.2 Einfriedungen
- Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune;
- Mauer in Sichtmauerwerk, Naturstein oder als Steingitterkörbe;
- Höhe der Einfriedungen: - straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,20 m ab OK Verkehrslinie;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände;
- zulässig bis max. 0,20 m;
- 7.3 Gestaltung des Geländes
- 7.3.1 Abragungen/ Aufschüttungen
- Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Abragungen und Aufschüttungen bis zur Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, max. jedoch bis 1,00 m.
- Abragungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander grenzen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 7.3.2 Stützmauern
- Stützmauern in Form technischer Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig.
- Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
- Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind grundsätzlich unzulässig.
- 11.2.1.1 Die Geländehöhen sind grundsätzlich auf die benachbarten Grundstücksbereiche abzustimmen.
- Die KFFZ-Stellplätze, KFFZ-Stauraum und Grundstückszufahrten sind jeweils auf der Geländeoberfläche zu erhalten und so zu sichern, dass sie jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden können. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhalten und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern.
- Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehlenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden, Segge, Lupine) als Gründüngung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.
- Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
- Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist vorzugsweise über eine offene Versickerung in angrenzende Planflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickerleitungen wie Teichanlagen, Sickerwälder vorzunehmen.
- Die Anlage von Zisternen (sog. „Retentionszisternen“) wird empfohlen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Überlauf zur Kanalisation vorzusehen, so dass das Regenwasser gedrosselt abgeleitet werden kann. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.
- B) GRÜNDUNGSPLAN
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Außenabstellbereiche und Einfriedungen zulässig.
- 10 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
- Die KFFZ-Stellplätze, KFFZ-Stauraum und Grundstückszufahrten sind jeweils auf der Geländeoberfläche zu erhalten und so zu sichern, dass sie jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden können. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhalten und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern.
- Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehlenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden, Segge, Lupine) als Gründüngung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.
- Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 11 PFLANZMASSNAHMEN
- Die in der Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum- sowie Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Strauchpflanzung dient der Eingrünung des Grundstückes zur Abschirmung des Gartens von der Kelheimwinzerstraße, der Kleberstraße sowie der angedachten Stellplatzreihe im Osten des Grundstückes. Somit ist die Pflanzung gemäß Planeintrag zu übernehmen. Die Lage der beiden Einzelgehölzpflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grünsatz einzuhalten ist.
- 11.1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
- Einzelgehölzpflanzung
- Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume gemäß der Antelope 14.2 in der dem festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen, bei Gehölzen, die straßenwirkungsmäßig zu liegen kommen ist auf das Straßenprofil zu achten.
- Strauchpflanzung
- Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Sträucher gemäß der Antelope 14.2 in der dem festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen, bei Gehölzen, die straßenwirkungsmäßig zu liegen kommen ist auf das Straßenprofil zu achten.
- 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 Planperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.
- 13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
- Auf dem Grundstück verbleiben im Gartenbereich zwei zwingend zu erhaltende Laubgehölze. 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. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
- 14 ARTENLISTEN
- Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) zu achten.
- Mit x gekennzeichnete Gehölzarten weisen immer bzw. temporär gefährdende Inhaltsstoffe auf. Mit * gekennzeichnete Sträucher sind Ziergehölze.
- 14.1 Gehölze 2. und 3. Ordnung
- Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenprofil, falls erforderlich)
- Qualität: H, 6-10 (Obstgehölz)
- Acer campestre
- Pinus avium
- Corpus betulus
- Pinus avium
- Feld-Ahorn
- Hainbuche
- Vogel-Kirsche*
- sowie Obstgehölze standorttypischer Regionsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.
- 14.2 Sträucher
- Qualität: Str. mind. 4 Tr., 60-100
- Cornus mas
- Cornus sanguinea subsp. sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus levigata
- Deutzia in Arten
- Kolkwitzia amabilis
- Ligustrum vulgare
- Philadelphus in Arten
- Ribes rubrum
- Ribes idaeum
- Syringa vulgaris
- Weigelia in Arten
- Johannisbeere
- Himbeere
- Flieder*
- Weghölzchen
- und andere heimische, standortgerechte Arten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- C) SCHALLSCHUTZ
- Für den Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz seitens Hook & Partner Sachverständige PartG mbH mit Datum vom 21.05.2021 als Prognose und Beurteilung von Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm angefertigt.
- Das Gutachten wird unter ANHANG 1 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vollumfassend Bestandteil der Verfahrensunterlagen.
- 15 AKTIVER SCHALLSCHUTZ FÜR AUSSENWOHNBEREICHE
- Zum Schutz der Terrasse, die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan im Anschluss an die Nordfassade entsteht, ist eine Lärmschutzwand zu errichten, deren Oberkante in mindestens 1,10 Metern über Gelände zu liegen kommen muss. Die Lage dieser Lärmschutzwand ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.
- Abbildung 1:
- Lageplan mit Eintragung der erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahme
- Weiterhin sind die Balkone im Anschluss an die Ostfassade durch in Richtung Norden geschlossen ausgeführte Brüstungen, Verkleidungen oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen, die von der Fußbodenoberkante des jeweiligen Geschosses bis zu dessen Geschossdecke (1. Obergeschoss) bzw. zur Höhe der Dachgaube (2. Obergeschoss) reichen müssen, abzuschirmen.
- Materialunabhängig müssen sämtliche abschirmenden Maßnahmen witterungsbeständig und lufdicht ausgeführt sein sowie im verbauten Zustand ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R_a ≥ 20 dB aufweisen.
- 16 PASSIVER SCHALLSCHUTZ
- Alle dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräume die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in den in rot markierten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
- Abbildung 2:
- Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen zum erforderlich sind.

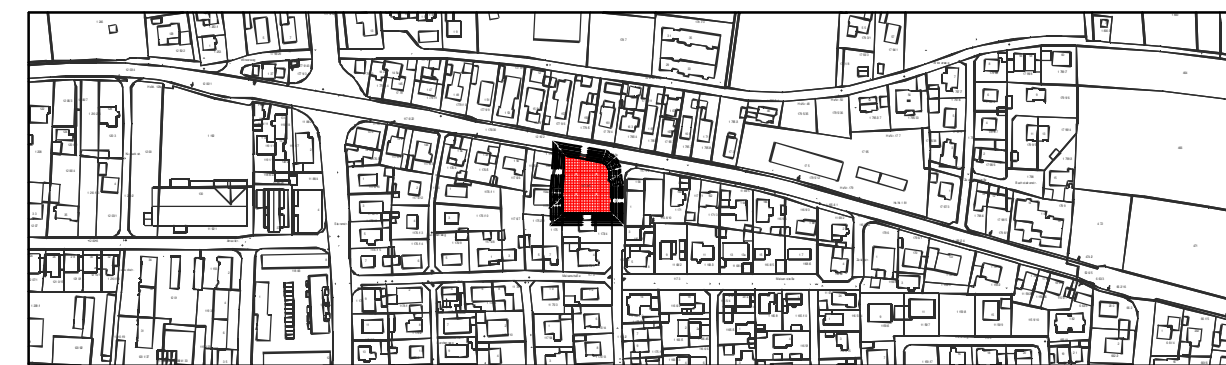
HINWEISE DURCH TEXT

- 1 PLANGRUNDLAGE
- Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Kelheim zur Verfügung gestellt.
- Die Planzeichnung ist zur Maßnahmentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.
- 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 anzuhalten und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern.
- Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehlenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden, Segge, Lupine) als Gründüngung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.
- Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 3 DENKMALKSCHUTZ
- Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abbau von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 4 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
- Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
 - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.
- 5 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLÄITUNGEN
- Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterbinden vor Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 6 ABFALLRECHT
- Größe, Zahl und Art der Abfallbehälternisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelort gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGR V 43) wird verwiesen.
- 7 LEUCHTMITTEL
- Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbeladmt) wird angeraten.
- 8 GRUNDWASSERSCHUTZ
- Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für die Baumaßnahmen sind durch ein Gutachten des zuständigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Sickerwasser sichern muss. Insbesondere darf der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserseintritt in Kellerräume, Treppengänge etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebsicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwassererschließungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwassererhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (IWASt) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.
- Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsskizzen nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
- 9 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
- Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Regenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser aus den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenschicht dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sicherfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schädlichen Einlen von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtdicke von 50mm überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldachern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-9 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
- Warnhinweis zu wild abfließendem Wasser
- Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Sickerwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneauve und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen, wie Leitungen- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorgehen enthält die Hochwasserschutzhilfe des Bundesumweltministeriums (www.bmu.bund.de; Suchbegriff: „Hochwasserschutzhilfe“).
- 10 HOCHWASSERGEFAHRENLADE
- Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ1 und HQ100. Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ100, also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau sichergestellt. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwassererwartungskarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQextrem dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauherren sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzrichtungen zu informieren. Die konkrete Höhe des Wasserspiegels innerhalb des Geltungsbereiches liegt gemäß Wasserwirtschaftsamt Landshut bei etwa 345 m ü. NN. In vorliegendem Fall handelt es sich um Bauen im Bestand. Kommt die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auf einer Kote unterhalb der 345 m ü. NN zu liegen, werden Objektschutzmaßnahmen empfohlen, die ein Eindringen von Wasser verhindern. Durch bauliche Maßnahmen und/oder eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden durch Überflutungen beseitigt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorgehen enthält die Hochwasserschutzhilfe des Bundesumweltministeriums (www.bmu.bund.de; Suchbegriff: „Hochwasserschutzhilfe“).
- Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. Innerhalb der Hochwasserrisikogebiete der Donau dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG). Die Errichtung neuer Hochwasserbetrobungen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden.

HINWEISE DURCH TEXT

- 11 PRIVATE VERKEHRSLÄCHEN
- Die erforderliche Stellplatzanzahl ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im vorliegenden Fall gelten die Regelungen im Durchführungsvertrag.
- 12 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN
- Um vermeintliche Verluste durch die Entfernung von Gehölzen und/oder die Sicherung von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden dürfen vorhandene Gehölzbestände nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar unter Beachtung artspezifischer rechtlicher Vorgaben (insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG) beseitigt werden.
- 13 DIN-NORMEN
- Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Kelheim zugänglich.
- 14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 02 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan umfasst die vermessene Grundstücksfläche der Flurnummer 1173/5 der Gemarkung Kelheim mit einer Fläche von 1.121 m².
- 15 INKRAFTTRETEN
- Das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 02 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan mit Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umpflanzung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

- 1 Aufstellungsbeschluss
- Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 10.08.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2020 öffentlich bekanntgemacht.
- 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.09.2020 bis einschließlich 20.10.2020 statt.
- 3 Öffentliche Auslegung
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ in der Fassung vom 18.01.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2021 bis einschließlich 29.03.2021 öffentlich ausgelegt.
- 4 Zweite öffentliche Auslegung
- Der Entwurf II des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ in der Fassung vom 17.05.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.07.2021 bis 23.07.2021 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt.
- 5 Satzungsbeschluss
- Der des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ wurde mit Beschluss vom 02.08.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 02.08.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Kelheim, den
1. Bürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Kelheim, den
1. Bürgermeister

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Kelheim, den
1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDUNGSPLAN

NR. 4 KELHEIMWINZER - ÜBERARBEITUNG DECKBLATT NR. 02

STADT KELHEIM
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3654) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.1417), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 1232-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 2786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1968 (GVBl. S. 786, BayRS 2020-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1960 (BGBl. 1961 I S. 86) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ nebst Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 02.08.2021 mit § 5 a 1 z n g.

§ 1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ bildet die von der Stadt Kelheim, Landratsamt Kelheim, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf II mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 02.08.2021.

§ 2. Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ nebst Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 02.08.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m p l a n 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. Marocki Kommunalarbeitsamt F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim Ludwigplatz 16 93309 Kelheim
Vorhabensträger	Andreas Wohnlitz Traubenweg 3 93309 Kelheim
Maßstab	Plan darstellung 1:500 Übersichtslageplan 1:5.000
Stand	02.08.2021

Bearbeitung	Aug. 2020	MW
Gezeichnet nach Anlass		
§ 2 Abs. 1 BauGB	Jan. 2021	MW
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB	Mai 2021	MW
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB	Aug. 2021	MW
Projekt Nr.		
	20-1265_VEP_D	



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“

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

WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß Festsetzungen durch Text siehe Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

- I max. 1 Vollgeschoss zulässig
- II max. 2 Vollgeschosse zulässig
- III max. 3 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze: Die den Hauptnutzungs Zwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Nebenanlagen in Form von Wintergärten, Terrassen, Balkonen und deren Überdachungen sowie Eingangsüberdachungen etc. ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Baugrenze: Nur für Zubehöranlagen - Garagen/ Nebengebäude

Baufläche für private Stellplätze

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

Baugrenze: Nur für Zubehöranlagen - Garagen/ Nebengebäude

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparallele;

Gehweg

Einfahrt Garagen

Einfahrt/ Ausfahrt

Eingang

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Hochwassergefahrenfläche HQ extrem – Grenze

Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Entwurf:

Der Geltungsbereich sowie der gesamte Lageplanausschnitt liegen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Einzelgehölz – bestehend

Einzelgehölz – geplant

Strauchpflanzung – geplant

Sonstige Planzeichen

123 Parzellennummer

GA/NG Garagen/ Nebengebäude

ST Stellplätze

↔ Firstrichtung

Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen Hausgartennutzung

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß Festsetzungen durch Text siehe Ziffer 2.4)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Kinderspielfeld

Nutzungsplan

1. Art der baulichen Nutzung

2. Grundflächenzahl (GRZ)

3. Geschossflächenzahl (GFZ)

4. Anzahl der Vollgeschosse (VG)

5. Wandhöhe (WH) Dachform (DF)/ Dachneigung (DN)

Außenwohnbereich mit aktiver Schallschutzmaßnahme (Siehe Ziffer 15)

Fassadenbereich mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Siehe Ziffer 16)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1173/5 Flurnummer