



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 104
"HAFEN-ERWEITERUNG 2" DURCH DECKBLATT NR. 01

Die Festsetzungen des Deckblatt Nr. 01 ergänzen den Bebauungsplan Nr. 104.
Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 104 gelten unverändert fort.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Bebauungsplan
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- Art der baulichen Nutzung
1.1 Gewerbegebiet (§8 BauNVO) Zulässige Nutzung: PKW-Stellplätze mit Überdachung für Photovoltaiknutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche / Vollgeschoss
max. Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
max. Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Vollgeschosse: 1
Grundfläche innerhalb Baugrenze: 4,1 ha
 - Bauliche Gestaltung
max. First-/Pultdachhöhe 5,50 m
vollflächige Eindeckung mit Photovoltaikmodulen
 - Nebenanlagen wie Trafostationen sind erhöht und nicht in Abflussmulden anzuordnen, um Schäden durch wild abfließendes Wasser zu vermeiden. Es ist sicherzustellen dass keine wassergefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen.
 - Zur Reduzierung des Zinkeintrags in den Boden sind, mit z.B. Mangelis, beschichtete Stahlprofile zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 19.02.2024 gemäß § 13a BauGB die Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplan Nr. 104 "Hafen-Erweiterung 2" durch das Deckblatt Nr. 01 beschlossen.
- Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2024 hat in der Zeit vom 13.08.2024 bis 18.10.2024 stattgefunden.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2024 hat in der Zeit vom 13.08.2024 bis 18.09.2024 stattgefunden.
- Fachstellenbeteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2025 bis 22.05.2025 beteiligt.
- Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2025 bis 22.05.2025 öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat mit Beschluss der Gemeinde vom 07.07.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.07.2025 als Satzung beschlossen.

Kelheim, den
.....
1. Bürgermeister
Ausgefertigt

Kelheim, den
.....
1. Bürgermeister
Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wird in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kelheim, den
.....
1. Bürgermeister

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und dienen ausschließlich der Unterbringung von PKW-Stellflächen mit Überdachung für Photovoltaiknutzung

gewidmete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 & 10 BauGB)

Die Flur-Nr. 682/7 befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG
Die Nutzung erfolgt ausschließlich zu Bahnbetriebszwecken

20. Hinweise

Die Bodenfeuchteverhältnisse und der pH-Wert des Bodens sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu prüfen und entsprechend geeignete Materialien auszuwählen

Zusätzliche Belastungen mit Zink, die von erdberührten und oberirdischen Bauteilen herrühren, sind zu minimieren und die Vorgaben der BBodSchV, insbesondere die zulässige zusätzliche jährliche Fracht an Zink über alle Wirkungspfade, sind einzuhalten.

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 104
"HAFEN-ERWEITERUNG 2"
DECKBLATT NR. 01
§ 13 a BauGB

PRÄAMBEL
Die Stadt Kelheim erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der zum Zeitpunkt des Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

das Deckblatt 01 zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 104 "Hafen-Erweiterung 2" mit Begründung und Blendgutachten in der Fassung vom 07.07.2025 als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich und weitere Festsetzungen
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 104 "Hafen-Erweiterung 2" und dessen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ Inkrafttreten
Das Deckblatt 01 zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 104 "Hafen-Erweiterung 2" mit Begründung und Blendgutachten in der Fassung vom 07.07.2025 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

PLANUNGSTRÄGER:	STADT KELHEIM LUDWIGSPLATZ 16 93309 KELHEIM	
VORHABENSTRÄGER:	ZWECKVERBAND HÄFEN IM LANDKREIS KELHEIM HOPFENBACHWEG 4 93309 KELHEIM	
PLANUNG:	SAMBERGER STALLINGER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT mbB SILBERACKER 44a - 94469 DEGGENDORF FON: 0991 - 8242 E-MAIL: info@s2-ap.de	
STAND:	07.07.2025	PLANNUMMER:
PROJEKTNUMMER:	2023-0012	1000/01
INDEX:		
MAßSTAB:	1:1000	