

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN
UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 104
„HAFEN-ERWEITERUNG 2“

DECKBLATT NR. 01

§ 13a BauGB



Stadt Kelheim
Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 07.07.2025

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Vorgesehen ist die Überdachung der bestehenden PKW-Stellflächen mit dem Zweck der Photovoltaiknutzung.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 durch Deckblatt 1 wird ausschließlich Baurecht für die Errichtung von offenen PKW-Unterstellplätzen geschaffen.

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

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

1.1 Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Zulässige Nutzung: PKW-Stellplätze mit Überdachung für Photovoltaiknutzung

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

2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche /Vollgeschosse

max. Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

max. Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Vollgeschosse: I

Grundfläche innerhalb Baugrenze: 4,1 ha

2.2 Bauliche Gestaltung

Max. First-/Pulldachhöhe: 5,50 m

vollflächige Eindeckung mit Photovoltaikmodulen

2.3 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.

2.4 Zur Reduzierung des Zinkeintrags in den Boden sind, mit z. B. Magnelis, beschichtete Stahlprofile zu verwenden.

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 Flächen (§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.

D. 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 oberirdische Bauteilen herrühren, sind zu minimieren und die Vorgaben der BBodSchV, insbesondere die zulässige zusätzliche jährliche Fracht an Zink über alle Wirkungspfade, sind einzuhalten.

Literaturverzeichnis / Quellen:

- Bayrische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 01.06.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021
- Geoportal.bayern.de/bayernviewer

Planung:



samberger stallinger
architekten partnerschaft mbB

Silberacker 44a • 94469 Deggendorf • www.s2-ap.de

Deggendorf, 07.07.2025