FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.

Sozialer Wohnungsbau
Im WA-2 sind auf Grundstück Fl.Nr. 1317/7 der Parzelle 23 ausschließlich Wohnnutzungen zulässig, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB errichtet werden.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für:
— Seniorenwohnheim für Pflege- und Betreuungseinrichtung von Senioren,
— Kinderbetreuung für Kindergarten (KiGa) sowie Kinderkrippe (KiKri),
— Stellplätze mit Zufahrten
— Nebenanlagen für Garagen/ Carports/ Müll/ Fahrrad/ Abstellflächen.

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 i. V. m. § 20 BauNVO
WA-1	max. 0,4	max. 0,8
WA-2	max. 0,4	max. 1,0

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.
Hinweis:
Bei Dachgeschossausbau ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Ein Ausbau als Vollgeschoss kann nur unter Einhaltung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgen.
Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind grundsätzlich mit einer Ausdockung in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) zulässig.

2.2.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Die Anordnung der Garagen und Carports hat oberirdisch zu erfolgen. Kellergaragen im WA sind unzulässig.
Bei Geschosswohnungsbauten ist zudem die Errichtung von Tiefgaragen (TGa) zulässig.

2.2.2 Gebäude
WA-1
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
WA-2
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II)
Fläche für den Gemeinbedarf
max. 4 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 3 Obergeschosse (E+III)
Das oberste Vollgeschoss ist an 3 Seiten von der Außenfassade mind. 2,50m zurück zu versetzen (bauliche Höhenstaffelung).

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,50 m
Gebäude: WA-1: max. 7,50 m
WA-2: max. 9,50 m
Gemeinbedarf: max. 14,00 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 Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sind jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße.
Eine Höhendifferenz bis max. 1,0 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/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Auf § 23 Abs. 3 BauNVO wird verwiesen.
Ausnahmen bilden untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkone. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird verwiesen.
Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.
Hinweis:
Eine Überschreitung ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, soweit keine Verletzung zu den erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen wird.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
Hinweis:
Bei Anordnung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen ist eine isolierte Befreiung einzuholen.

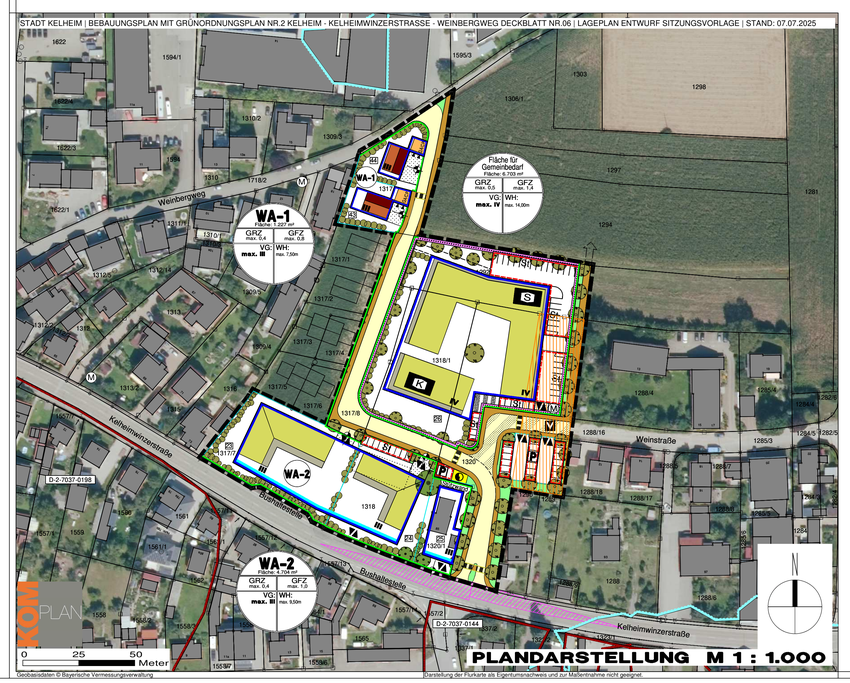
4.1.3 Anzahl der Stellplätze
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich entsprechend Art. 6 Abs. 5 BayBO.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

6 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Grundstück	Wohnungen (Whg.)
WA-1 (Parzelle 43)	max. 1 Whg. je Wohngebäude
WA-1 (Parzelle 44)	max. 1 Whg. je Wohngebäude
WA-2 (Parzelle 23)	max. 25 Whg. je Wohngebäude
WA-2 (Parzelle 24)	max. 15 Whg. je Wohngebäude
WA-2 (Parzelle 25)	max. 5 Whg. je Wohngebäude



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);
Dachneigung: bei SD max. 35°; bei PD max. 15°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD/ FD auch Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig.

7.1.2 Gebäude
WA-1 bis WA-2
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);
Dachneigung: bei SD max. 35°; bei WD max. 25°; bei PD 5 - 15°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: bei SD, PD, WD zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge.

Flächen für den Gemeinbedarf
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) ;
Dachneigung: bei PD 5 - 15°;
Dachdeckung: Gründach zulässig; Alle anderen Deckungen nicht zugelassen;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig.

7.2 Regenerative Energien
Zur Förderung regenerativer Energiegewinnung sind Solar- und Photovoltaikmodule innerhalb des Geltungsbereiches auf den Dachflächen der jeweils festgesetzten Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Bei geneigten Dachformen sind Anlagen entsprechend der ausgebildeten Dachneigung zu errichten. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich bei Flachdachausbildung zulässig.

7.3 Einfriedungen und Sichtschutz
Einfriedungen:
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Gabionen/ lebende Zäune,
Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg; seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;
Sockel: zulässig bis max. 0,20 m.

Sichtschutz:
Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.
Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;
Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m;

7.4 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m, jeweils zu messen ab natürlichem Gelände.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingittertkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die Geländeveränderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggf. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).
Die Rückhalte- und Sickereinrichtungen sind in Form von Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Regenwasserkanalisation zu erfolgen.
Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

11 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN
Die in der Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Grundkonzept einer Durchgrünung des Baugebietes im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Bei jeglichen Gehölzpflanzungen im Bereich des Straßenraums ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Bei sämtlichen Gehölzpflanzungen am gegenwärtigen Siedlungsrand sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb" zu verwenden.

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum- / Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

11.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Ansaat auf öffentlichen Grünflächen
Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Straßenbegleitgrün
Die öffentlichen Grünflächen, ausgeprägt als Straßenbegleitgrün sollen als Rasen-/ oder Wiesenflächen ausgebildet werden.

12 PFLEGEARBEITEN

12.1 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Gütemanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind

12.2 Pflege der Grünflächen und Ansaaten
Die Grünflächen und Ansaaten sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind einbis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

13 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. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
Der der Entfernung von Bäumen im Geltungsbereich ist zu prüfen, ob es sich um Höhlen-/ Spalten-/Biotopbäume handelt. Eine Entfernung derartiger Bäume ist nur gestattet, wenn nach einer fachgerechten Prüfung eine aktuelle Besiedlung von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann. Soweit Höhlenbäume entfernt werden, ist außerdem sicherzustellen, dass die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
Eine Entfernung bzw. Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern ist aufgrund der Vogelbrutzeit nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar gestattet.
Sollten vor Baumfällungen im Zuge der fachgerechten artenschutzrechtlichen Voruntersuchungen Höhlen oder Spaltenquartiere festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In diesem Fall ist die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß §44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG zu erfüllen. Dafür ist die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse oder Vögel erforderlich.

14 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung, insbesondere am gegenwärtigen Randbereich des Gebietes ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet *5.2 Schwäbische und Fränkische Alb*) zu achten.
Mit x gekennzeichnete Baum-/Straucharten, weisen immer bzw. temporär wenn teilweise auch nur leicht gefährdende Inhaltsstoffe auf.
Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.

14.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn,
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn,
Quercus robur	Stiel-Eiche,
Tilia cordata	Winter-Linde

und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre	Feld-Ahorn,
Carpinus betulus	Hainbuche,
Prunus avium	Vogel-Kirsche x,
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche x

sowie Obst-/ und Nussgehölze standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.3 Sträucher

Qualität: Str, mind. 4 Tr., 60-100	
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne *,
Cornus mas	Kornelkirsche *,
Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Roter Hartriegel x,
Corylus avellana	Haselnuss,
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn,
Deutzia in Arten	Maiblumenstrauch *,
Forsythia x intermedia	Forsythie *x,
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch*,
Ligustrum vulgare	Liguster x,
Philadelphus in Arten	Gartenjasmin *x,
Ribes rubrum	Johannisbeere,
Rubus idaeus	Himbeere,
Salix caprea	Sal-Weide,
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder x,
Syringa vulgaris	Flieder *x,
Weigela in Arten	Weigelie *

und andere heimische, standortgerechte Arten.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß Festsetzung durch Text Ziffer 1.1)

Gemeinbedarfsflächen
Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß Festsetzung durch Text Ziffer 1.1)

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

Zahl der Vollgeschosse
III max. 3 Vollgeschosse zulässig
IV max. 4 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachung und Balkonen sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baufläche für öffentliche Parkflächen und private Stellplätze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Haupterschließung)
V Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zugangsbereich
Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg
P Öffentliche Parkflächen
Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen
Einfahrt Garagen/ Carports
Einfahrt/ Ausfahrt
Querungshilfen mit Fußgängerübergang
Sichtfelder
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neue Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnfläche erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hintersetzt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Fläche für Trafostationen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit Pflanzgebot

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege, und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Einzelgehölz – geplant
Einzelgehölz – Bestand, zu erhalten
Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant
Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – Bestand, zu erhalten

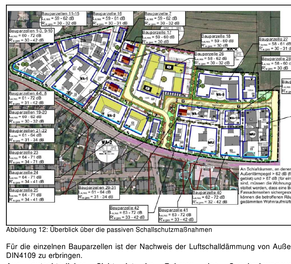
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C) SCHALLSCHUTZ

Es wurde ein Schallgutachten durch die IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, Stand 23.11.2022 erstellt. Das Gutachten ist als Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu werten und ist der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan angehängt.

15 AKTIVER SCHALLSCHUTZ
Im Vorfeld sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Bei Bedarf ist eine spezifische Betrachtung der unmittelbar an die Kelheimwinzerstraße angrenzenden Bauparzellen sinnvoll. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher im Rahmen der Planung zwingend zu Prüfen und ggf. architektonisch mit z. B. der Ausführung von Laubengängen mit Verglasung oder abschirmenden Garagenbauten zu berücksichtigen und nach Möglichkeit auszuschöpfen.

16 PASSIVER SCHALLSCHUTZ
An besonders ruhebedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern, an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind (nächtliche Beurteilungspegel > 49 dB (A)) sollen Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden können. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zusätzlich mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden.
Auf die nächtlichen Überschreitungen an Tagaufenthaltsräumen kann aus gutachterlicher Sicht allein mit ausreichender Dämmung der Außenbauteile reagiert werden.
Die Einhaltung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges des Außenbauteils nach DIN 4109-1:2018-1 wird für alle Bauparzellen empfohlen. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von R´w,ges = 30 dB einzuhalten. Die zusammengefassten parzellenspezifischen Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges sind der folgenden Abbildung 12 zu entnehmen.


Bauparzelle 15,16
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 17
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 18
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 19
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 20
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 21
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 22
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 23,24
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 25
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 26
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 27
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 28,29
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 30
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 31
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 32
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 33
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 34
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 35
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 36
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 37
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 38
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 39
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 40
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 41
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 42
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 43
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 44
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 45
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 46
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 47
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 48
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 49
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 50
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 51
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 52
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 53
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 54
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 55
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 56
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 57
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 58
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 59
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 60
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 61
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 62
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 63
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 64
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 65
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 66
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 67
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 68
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 69
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 70
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 71
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 72
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 73
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 74
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 75
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 76
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 77
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 78
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 79
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 80
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 81
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 82
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 83
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 84
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 85
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 86
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 87
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 88
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 89
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 90
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 91
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 92
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 93
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 94
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 95
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 96
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 97
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 98
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 99
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 100
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 101
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 102
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 103
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 104
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 105
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 106
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 107
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 108
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 109
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 110
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 111
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 112
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 113
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 114
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 115
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 116
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 117
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 118
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 119
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 120
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 121
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 122
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 123
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 124
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 125
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 126
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 127
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 128
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 129
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 130
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 131
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 132
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 133
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 134
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 135
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 136
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 137
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 138
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 139
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 140
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 141
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 142
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 143
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 144
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 145
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 146
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 147
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 148
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 149
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 150
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 151
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 152
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 153
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 154
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 155
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 156
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 157
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 158
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 159
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 160
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 161
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 162
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 163
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 164
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 165
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 166
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 167
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 168
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 169
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 170
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 171
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 172
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 173
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 174
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 175
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 176
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 177
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 178
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 179
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 180
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 181
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 182
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 183
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 184
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 185
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 186
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 187
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 188
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 189
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 190
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 191
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 192
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 193
R´w,ges = 35 dB
Bauparzelle 194
R