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 für eine Aufstockung 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)

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.

Technische Anlagen:
Die gesamte Höhenentwicklung der festgesetzten Wandhöhe darf durch technische Anlagen (Lüftung, Schächte, etc.) um bis zu einer Höhe von 2 m überschritten werden.

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 Schleppgaupen;
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/ Steingitterkörbe (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.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

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 Güteanforderungen 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.
Bei 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	Perlmuttstrauch*,
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 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 (WA)) sollten 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.

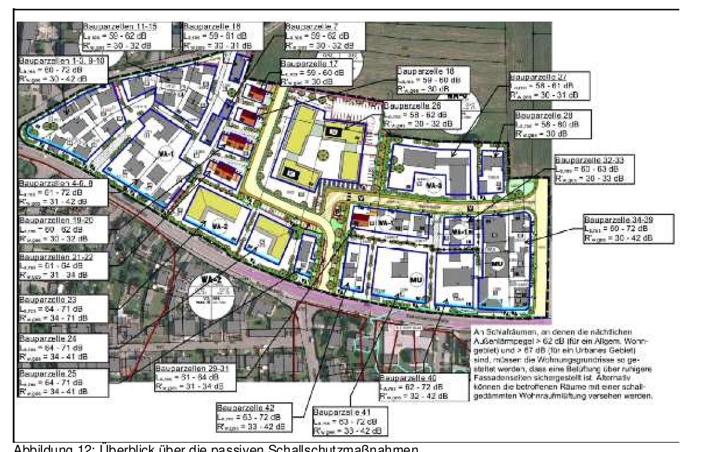


Abbildung 12: Überblick über die passiven Schallschutzmaßnahmen

Für die einzelnen Bauparzellen ist der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN4109 zu erbringen.
Aus gutachterlicher Sicht ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelbauvorhaben eine spezifische schalltechnische Betrachtung zu Bestimmung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen sinnvoll.

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 Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.
Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgestein der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

3 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 anzuheben 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 wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 ALTLASTEN
Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 05 sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt. Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenveränderung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Insbesondere durch frühere Bebauungen können noch Grundfeste, verfüllte Keller oder Brunnen vorhanden sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden. Im Rahmen der Kampfmittelvorerkundung, 22177-LBA von PeTerra mit Datum vom 18.10.2022, ergaben sich keine Anhaltspunkte für einen Kampfmittelverdacht innerhalb des Untersuchungsgebietes. Das Gutachten ist als Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu werten und ist der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan angehängt.

5 DENKMALSCHUTZ
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 Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB 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,
— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
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 unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

8 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse 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 Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

9 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

10 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Möglichkeit zur Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

11 GRUNDWASSERSCHUTZ
Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung 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 (VAwS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung 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 von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

HINWEISE DURCH TEXT

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 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 Schichtenwasser sind vorzusehen, (z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").
Hinweis Entwässerungsplan
Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist vom Bauherrn ein Entwässerungsplan vorzulegen.

13 HOCHWASSERGEFAHRENLAGE
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 HQhäufig 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 nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQextrem dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu informieren. Die konkrete Höhe des Wasserspiegels innerhalb des Geltungsbereiches ist zu diesem Verfahrensstand noch nicht bekannt. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut wird im Zuge der Fachstellenbeteiligung gebeten, bei Kenntnis den Wasserstand mitzuteilen. Kommt die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auf einer Kote unterhalb der Höhe des entsprechenden Wasserspiegels 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 begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel"). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes 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 Heizölverbraucheranlagen 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.
Es wurde von der Fachbehörde festgestellt, dass ich bei einer Gefahrenlage HQ-extrem ein Wasserspiegel von 345,00 m üNN ergeben kann. Es wird empfohlen durch Geländeauffüllungen die Erschließung und Bebauung (FFOK-EG) auf diese Höhenkote auszurichten.

14 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN
Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden dürfen vorhandene Gehölzbestände nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt (Brutzeit: Anfang März bis Ende September) und unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG) beseitigt werden.

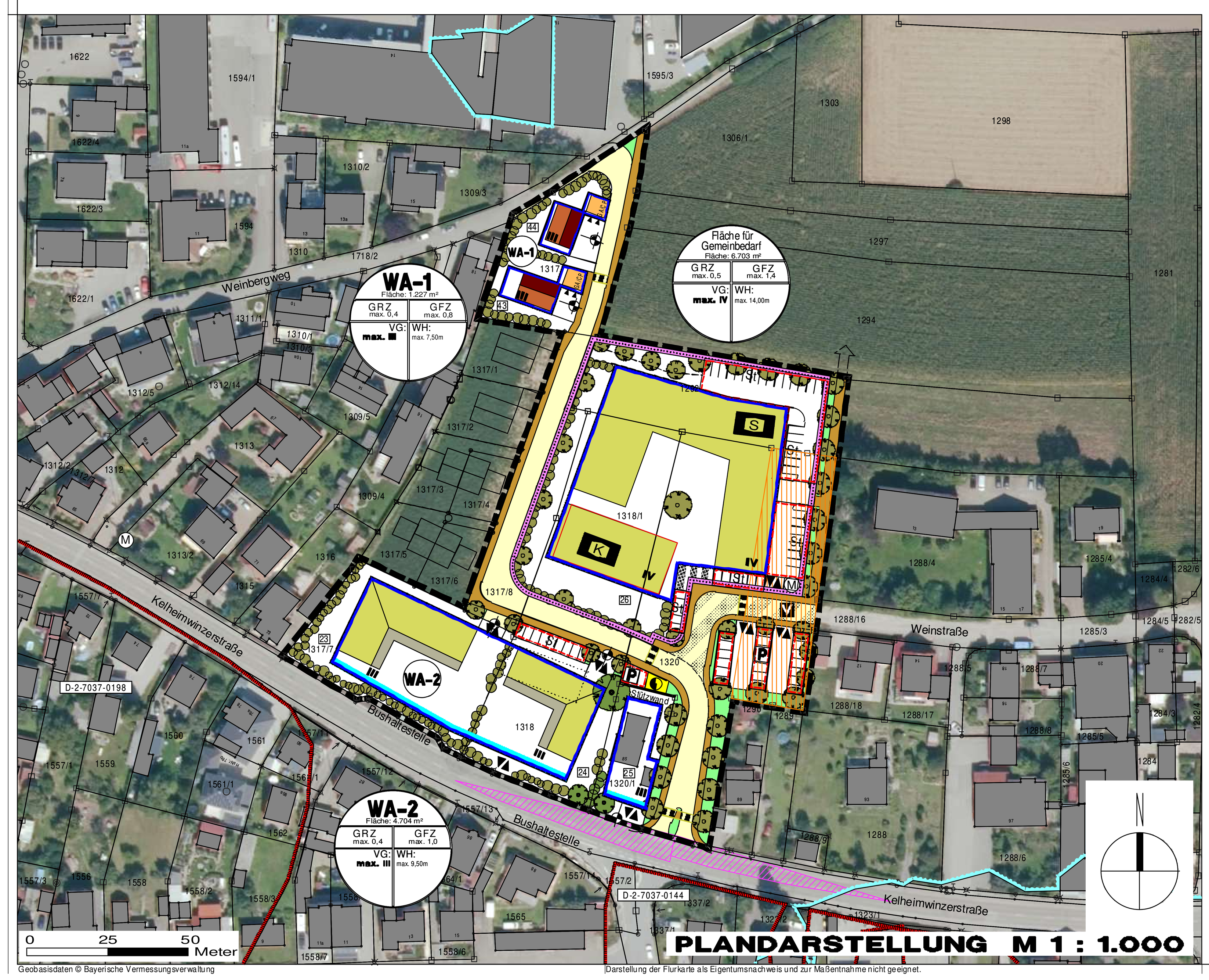
15 LANDWIRTSCHAFTLICHER VERKEHR
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an den Geltungsbereich ist mit landwirtschaftlichem Verkehr auch innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

16 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die An-lieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

17 DIN-NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Kelheim zugänglich.

18 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1292 Teilfläche, 1317, 1317/7, 1317/8, 1318, 1318/1, 1320, 1320/1 der Gemarkung Kelheim mit einer Fläche von 17.108 m².

19 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßnahme nicht geeignet.

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 hinterstellt 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

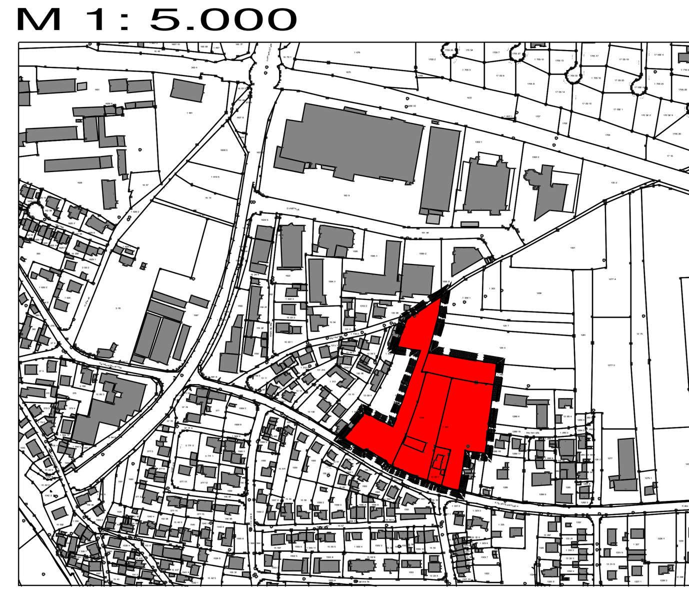
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen
- St – Stellplätze
- GA/CP – Carports/ Garagen
- S – Seniorenwohnheim
- K – Kinderbetreuung
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen bzw. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm – Kelheimwinzerstraße)
- Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.4 der Festsetzungen durch Text)
- Nutzungsschablone
  1. Art der baulichen Nutzung sowie Flächengröße in m²
  2. Grundflächenzahl (GRZ)
  3. Geschossflächenzahl (GFZ)
  4. Anzahl der Vollgeschosse (VG)
  5. Wandhöhe (WH)
- M – Müllsammelstelle
- Stützwand

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1320 – Flurnummer (Beispiel)
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Grundstücksgrenze – geplant
- 26 – Parzellennummer (Beispiel)
- 6 – Hausnummer (Beispiel)
- Bebauung – bestehend
- Bebauung - entfällt
- Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)
- Bebauung Garagen/ Carports – geplant (Vorschlag)
- Bodendenkmal
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS
Aktennummer sowie Beschreibung:
  - D-2-7037-0198: Siedlung der Stichbandkeramik, der Chamer Gruppe und der frühen Bronzezeit. Siedlung und Grabenwerk der Urnenfelderzeit. Siedlung und Grabenwerke der Hallstattzeit. Siedlung und Grabenwerk der Latènezeit. Weitgehend zerstörte Viereckschanze der späten Latènezeit. Siedlung der Völkerwanderungszeit sowie des frühen und hohen Mittelalters. Bestattungsplatz der Schnurkeramik, der Urnenfelder- und Hallstattzeit, der mittleren und späten Latènezeit sowie des frühen Mittelalters.
  - D-2-7037-0144: Siedlung der Bronze- und Urnenfelderzeit. Bestattungsplatz der frühen Bronze- und Hallstattzeit. Historische Richtstätte.
- Geschützter Landschaftsbestandteil
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS und Angaben UNB
  - Schutz nach Art.16 Abs. 1 BayNatSchG (Hecke, Feldgebüsch) und Ausgleich gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG.
- Hochwassergefahrenfläche HQ extrem – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 06" erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung 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 07.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 06" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.03.2026 bis 27.03.2026 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 06" in der Fassung vom 30.11.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2026 bis 19.06.2026 öffentlich ausgelegt.

5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 06" wurde mit Beschluss vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Stadt Kelheim, den …………………
1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Kelheim, den …………………
1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 06" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Kelheim, den …………………
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 2 KELHEIM – KELHEIMWINZERSTRASSE - WEINBERGWEG - DECKBLATT NR. 06

STADT	KELHEIM
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I, S 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9.12.2024 (GVBl. S. 573) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge vom __.__.__ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 06" gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom __.__.____..

§ 2 - Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 06" nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom __.__.____ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan 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. Maroski; Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim, Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000
Stand	03.11.2025 – Entwurf

Bearbeitung	Nov. 2025	AW
Geändert Anlass		
§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB		
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
25-1745_BBP_D		