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.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für:
— Feuerwehr mit dazugehörigen Gebäuden
— Bauhof mit dazugehörigen Gebäuden, Lagerhallen sowie Lagerplätzen
— Schulische Einrichtungen mit Betreuung, Pausenhof, Turnhalle sowie Sportanlagen
— Nebenanlagen für Garagen/ Carports/ Müll/ Fahrrad- und sonstigen Abstellflächen,
— Stellplätze sowie Fahrradstellplätze mit deren Zufahrten und Zugängen.

1.3 Öffentliche Grünfläche - Friedhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für:
— Friedhofsanlagen mit dazugehörigen Gebäuden,
— Nebenanlagen und sonstigen Abstellflächen,
— Stellplätze sowie Fahrradstellplätze mit deren Zufahrten und Zugängen.

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	max. 0,4	max. 0,8
Gemeinbedarf	max. 0,6	max. 1,6

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.

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/ Tiefgaragen sind unzulässig, ausgenommen Parzellen 19, 22.

2.2.2 Gebäude
WA
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Parzelle 20
Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss (E+I)
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Parzelle 1-19, 21; 23
Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II+D)
Parzelle 22
Bauweise: Erdgeschoss, 2 Obergeschosse (III)

2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe
Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,50 m
Gebäude: WA: max. 7,50 m
Gemeinbedarf: max. 12,50 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 Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße.
Folgende Höhendifferenzen sind max. zulässig:
Gemeinbedarf 1,0 m
Allgemeines Wohngebiet 0,5 m
Friedhof 0,5 m

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 Doppelhäuser sowie 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 bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 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 (Parzellen 1 - 3, 16 – 18, 21 23)	max. 3 Whg. je Wohngebäude
WA (Parzelle 19)	max. 2 Whg. je Wohngebäude
WA (Parzelle 4 – 15, 20)	max. 1 Whg. je Wohngebäude
WA (Parzelle 22)	max. 18 Whg. je Wohngebäude

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
Dachform: Satteldach (SD);
Dachneigung: bei SD max. 45°;
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: zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge.
Flächen für Gemeinbedarf
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);
Dachneigung: bei SD max. 35°; bei PD 5 - 15°;
Dachdeckung: Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: bei SD, PD zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge.

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.

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.

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 ein- bis 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 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.

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
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102 (Tel. 09281/1800-4723).

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. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung", 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.

5 DENKMALSCHUTZ
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.
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.

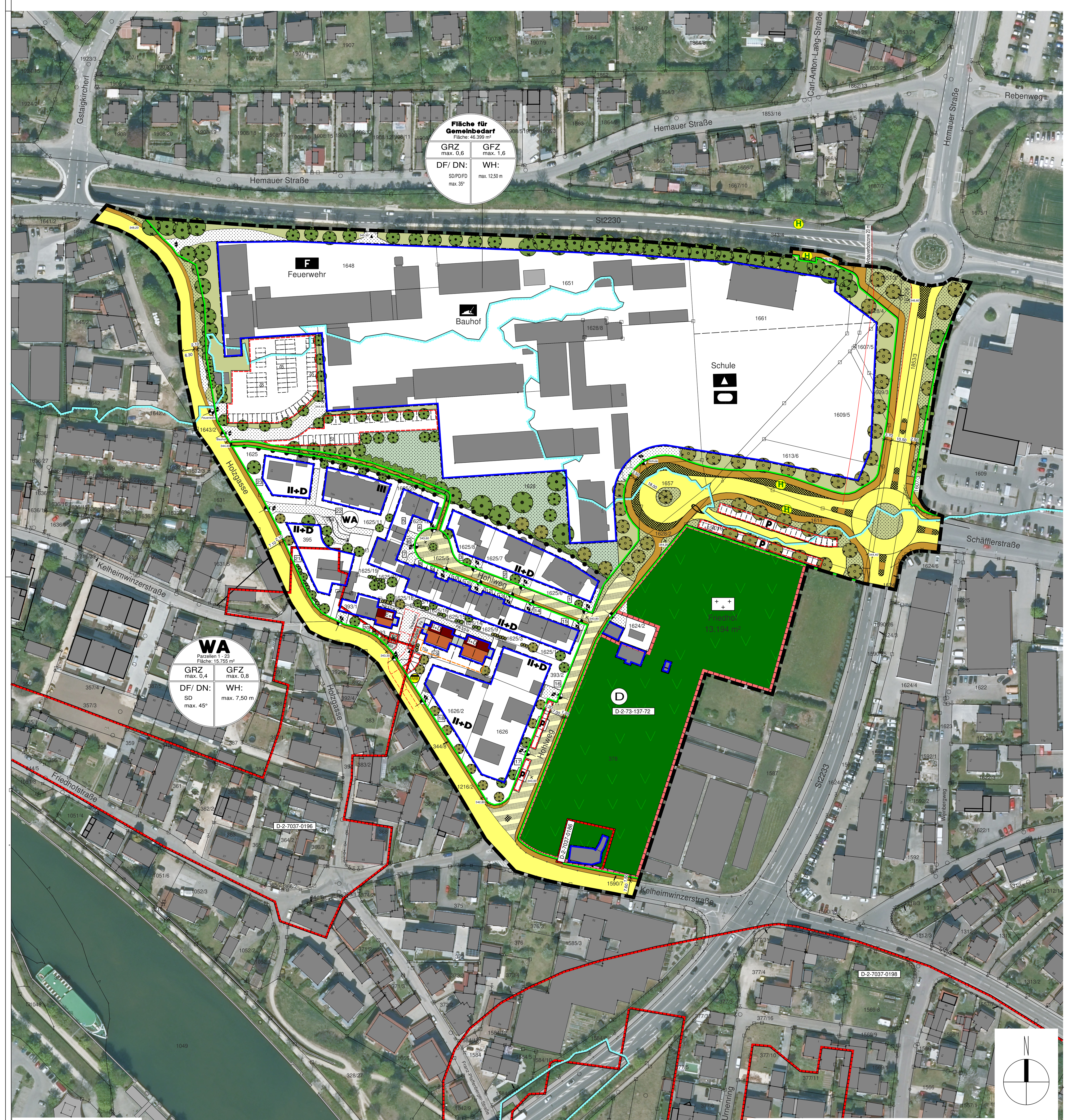
13 HOCHWASSERGEFAHRENLAGE
Der Geltungsbereich liegt zum Großteil innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT).
Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu informieren. 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).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt demnach im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQextrem).
Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzungen können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweise: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-/ Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 0,5 m über dem bestehenden Gelände auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Plans hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise sowie Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

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

16 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 343/55 TF., 344/8, 378, 393, 393/1, 393/2, 395, 1216/2 TF, 1590/7, 1607/3, 1607/5, 1609 TF, 1609/3, 1609/5, 1613/6, 1614, 1614/4 TF, 1624/2, 1624/10, 1625, 1625/1, 1625/3, 1625/5, 1625/6, 1625/7, 1625/8, 1625/9, 1625/10, 1625/11, 1625/12, 1625/13, 1625/14, 1625/15, 1625/16, 1625/17, 1625/18, 1625/19, 1625/20, 1626, 1626/2, 1628, 1628/2, 1628/4, 1628/8, 1643/2 TF., 1648, 1651, 1657, 1657/3, 1661 und 1672/6 der Gemarkung Kelheim mit einer Fläche von ca. 10 ha.

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



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme 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)
GE — Gewerbegebiet (gemäß Festsetzung durch Text Ziffer 1.1)

Gemeinbedarfsflächen

Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß Festsetzung durch Text Ziffer 1.1)
F — Feuerwehr
Bauhof
Schule
Friedhof
Sportanlagen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Zahl der Vollgeschosse
II — max. 2 Vollgeschosse zulässig
III — max. 3 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

Baufläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche: TGa (Tiefgarage)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Haupterschließung)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnteiler, Busbucht)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen
Einfahrt/ Ausfahrt
P — Öffentliche Parkflächen

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

RRB — Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB) Ausführung als offene, naturnahe Mulden

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün
Öffentliche Grünfläche - Friedhof

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

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

Nichtüberbaubare Grundstücksfläche – Randeingrünung
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche - Pausenhof
Einzelgehölz – geplant
Einzelgehölz – Bestand, zu erhalten

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4 und 5, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Bodendenkmal
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS
Aktennummer sowie Beschreibung:
- D-2-7037-0186: Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Friedhofskapelle St. Sebastian in Kelheim
- D-2-7037-0196: Untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Siedlungsteile im Bereich des Kelheimer Stadtteils Gmünd

D — Baudenkmal
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS
Aktennummer sowie Beschreibung:
- D-2-73-137-72: Alter Stadtfriedhof Kelheim, langrechteckige Anlage des 17. Jh., mit Erweiterungen 1810, 1851 und 1913; Friedhofskapelle St. Sebastian, Satteldachbau mit dreiseitigem Schluss und Giebelreiter, rosettengefasste Rundfenster, Frühbarock, 1626; mit Ausstattung, Grabmäler auf dem Friedhof, 2. Hälfte 19. Jh. und 1. Hälfte 20. Jh.; Friedhofsmauer 17 -19 Jh.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen

St — Stellplätze
GA/CP — Carports/ Garagen
TGa — Tiefgarage
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)
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)
6,50 m — Vermaßung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

586 — Flurnummer (Beispiel)
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Grundstücksgrenze – geplant
6 — Parzellennummer (Beispiel)
344,20 — Höhenangaben (Beispiel)
Bebauung – bestehend
Bebauung – entfällt
Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)
GA/CP — Bebauung Garagen/ Carports – geplant (Vorschlag)
H — Bushaltestelle
Bauverbotszone
(20 m zum Fahrbahnrand der St 2233 gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung" 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. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Stadt Kelheim hat die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung" in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung" 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

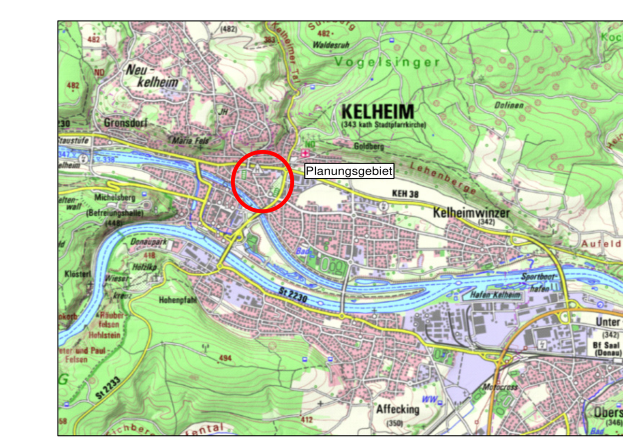
5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Kelheim, den ....
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung" 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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 17 AN DER HEMAUER STRAßE ÜBERARBEITUNG

STADT KELHEIM
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung" nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge vom __.__.____ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung" 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. 17 „An der Hemauer Straße" 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	20.04.2026 Entwurf

Bearbeitung	Feb. 2024	SH
Geändert Anlass		
§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB	April 2026	SH
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
23-1540_BBP		