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 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaik (Agri-PV-Anlage)
Zulässig sind nachfolgende Anlagen und Einrichtungen zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Einfriedungen sowie Kameramasten:
- Photovoltaikmodule (starr, ohne Nachführung) einschließlich Aufständerung,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (Trafostation/ Wechselrichter/ Übergabestation/ unterirdische Verkabelungen),
- Zufahrten / Wartungsflächen
  Ebenso zulässig sind sämtliche Speicheranlagen wie (z.B. Batteriespiecher) zur Speicherung von PV-Strom und Netzstrom.

  Unzulässig sind:
- Großflächige Versiegelungen.

1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes wird auf einen Zeitraum von 40 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Als Folgenutzung ist ab dem Zeitpunkt der dauerhaften Nutzungsaufgabe des Sondergebietes eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundflächenzahl:

Nutzung	Grundfläche – GR § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO	Geschossfläche – GF § 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO
SO 1	max. 79.140 m²	- - -
SO 2	max. 52.444 m²	- - -
SO 3	max. 10.027 m²	- - -

2.2 Höhe der Gebäude und Module
Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.

2.2.1 Wandhöhe
Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation: max. 3,50 m
Speicheranlagen: max. 3,50 m

2.2.2 Modulhöhe
Moduloberkante
Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: max. 4,50 m
Modulunterkante
Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: mind. 0,80 m

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen
Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation / Speicheranlagen
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 25°, PD max. 10°
Dachdeckung: alle harten Deckungen / Gründach
Zink-/Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig
Dachüberstand: Ortgang/Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

3.2 Abstandsflächen
Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO werden innerhalb des Geltungsbereiches für die anzuwendenden Abstandsflächen die ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Ein Mindestabstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen ist einzuhalten. Ausnahmen hierfür bilden die grundstücksnahen Einfriedungen. Diese dürfen grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,50 m auch innerhalb der Abstandsflächen zu liegen kommen.
Sockel in Torbereichen zulässig

3.3 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden hier die technischen Gebäude, an denen Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,5 m zulässig sind.
Stützmauern sind unzulässig, alle Geländeanpassungen sind als natürliche Böschungen auszubilden.

3.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Zufahrt zur Anlage an der Einfriedung in einer Größenordnung bis 3,0 m² zulässig, weitere Werbeanlagen sowie eine Beleuchtung der Werbeanlagen sind unzulässig.

3.5 Reinigung der Module
Bei der Reinigung der Module darf ausschließlich reines Wasser verwendet werden, jeglicher Zusatz (z.B. Reinigungsmittel) ist nicht zulässig.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

4 AUFSTELLFLÄCHEN, ZUFAHRTEN, PFLEGEWEGE
Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterrasen, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.).
Der umlaufende bestehende Pflegeweg sowie die Pflegewege innerhalb der Modulflächen sind unbefestigt als Grünfläche mit Extensivwiesencharakter und charakteristischem Artenninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten.

5 PFLANZMASSNAHMEN
Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch zu vertreten ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

5.1 Freiflächen hinsichtlich Legehennenhaltung
Zur Begrünung der Grünflächen, welche der Bereitstellung der nachzuweisenden Freiflächen hinsichtlich der Freilandhaltung der Legehennen dienen, sind Solitärbäume 1. Ordnung sowie Baum-/ Strauchgruppen bestehend aus Bäumen 1., 2. und 3. Ordnung sowie Sträuchern gemäß den Artenlisten 9.1, 9.2 und 9.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

5.2 Wegebegleitende Baum-/ Strauchpflanzung
Die Begrünung entlang des östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Feldweges erfolgt mit einer Baum-/ Strauchpflanzung bestehend aus Bäumen 1., 2. und 3. Ordnung sowie Sträuchern gemäß den Artenlisten 9.1, 9.2 und 9.3. Die Pflanzungen sind als dichte Strauchpflanzungen auszubilden und mit Einzelbäumen zu überstellen. Der Anteil an Sträucher beträgt 80 % und der Anteil an Einzelbäumen 20 %.

5.3 Anpflanzung von Gehölzen innerhalb der ökologischen Ausgleichsflächen
Ausgleichsfläche 1
Innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche 1 erfolgt die Pflanzung eines Waldmantels entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche, sowie eine Strauchpflanzung entlang der südlichen Grenze der Ausgleichsfläche bestehend aus Bäumen 1., 2. und 3. Ordnung sowie Sträuchern gemäß den Artenlisten 9.1, 9.2 und 9.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten sowie mittig der Ausgleichsfläche die Anlage einer Streuobstwiese gemäß Artenliste 12.2. in der festgesetzten Mindestqualität.

6 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind

7 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.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO Landwirtschaft Gut Schwaben" auf Flurnummer 3840 auf Teilflächen. Hier ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial sowie von regionalem Saatgut zu achten. Für ausfallende Gehölze besteht ebenfalls eine Wiederanpflanzungsfrist.
Die Ausgleichsfläche ist einzuzäunen, um den Eintrag von Tierexkrementen zu vermeiden.
Auf die speziell erstellten Ausgleichsflächenpläne und Beschreibung in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO Landwirtschaft Gut Schwaben" unter Punkt 17.1.3 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen wird verwiesen.

9 ARTENLISTEN
Auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial und die festgesetzten Mindestqualitäten ist zu achten. Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage in der freien Landschaft nicht zulässig.

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

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und andere heimische, standortgerechte Arten.

9.2 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 (Obstgehölze)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
sowie Obstgehölze standortty	pischer Regionalsorten und vergleichbare Arten.

9.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und andere heimische, standortgerechte Arten.

TEXTLICHE HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALPFLEGE
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut 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. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

TEXTLICHE HINWEISE

2 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.
Hinsichtlich der Standards des Bodenschutzes wird auf den Leitfaden des Bundesverbandes Boden e.V., BVB-Merkblatt Band 2; Bodenkundliche Baubegleitung BBB Leitfaden für die Praxis hingewiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT
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 Bäume höher als 2,00 m

4 REDUZIERUNG VON LÄRM- / STAUBENTWICKLUNGEN
Im Zuge der Bauarbeiten soll besonders Augenmerk auf die Ergreifung von Maßnahmen zur Reduzierung von Staub- und Lärmentwicklungen gelegt werden.

5 NATURSCHUTZ
Der unteren Naturschutzbehörde sind folgende Nachweise zu den angeführten Zeitpunkten vorzulegen:
- für die Verwendung autochthonen Saatmaterials nach Durchführung der Ansaat,
- für die Verwendung autochthonen Pflanzmaterials nach Durchführung der Pflanzungen.

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern 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.

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

8 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 3840/4, 3840/3, 3842 (TF), 3840/2, 3850/3 (TF) Gemarkung Stausacker, mit einer Fläche von insgesamt 238.530 m².

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

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

SO Sonstiges Sondergebiet 1-3 (§ 11 BauNVO)
Freiflächenphotovoltaik (Agri-Pv-Anlage)

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

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

Grünweg, beschränkt öffentlich – Bestand

Wirtschaftsweg, beschränkt öffentlich – Bestand

Ein- / Ausfahrt - Planung

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Niederschlagswasserkanal, unterirdisch – bestehend
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme VEP Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben

Niederschlagswasserkanal, unterirdisch – geplant
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme VEP Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben

Niederspannungskabel
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme gem. Bayernwerk Netz GmbH
Hinweis:
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten

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

Regenrückhaltebecken - Planung
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme VEP Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben

Retentionsbodenfilter - Planung
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme VEP Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben

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

Einzelgehölze – Bestand

Einzelgehölze - Planung

Waldrand – Bestand

Gehölzgruppe (Baum-Strauchpflanzung) - Planung
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme VEP Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben

Ansaat / Deckungspflanzung der Grünflächen zur Bereitstellung der nachzweisenden Freiflächen hinsichtlich Freilandhaltung von Legehennen mit Pflanzgebot
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme VEP Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben

Grünflächen als Extensivgrünland - Planung
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme VEP Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme VEP Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben

Flächen zur Begrünung in Form von Extensivgrünland mit Pflanzgebot – Planung Ausgleichsfläche 1 und 2
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme VEP Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben

25,00m Schutzstreifen 25,00 m - Grabenbegleitende Grünfläche in Form von Extensivgrünland mit Pflanzgebot
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme VEP Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts – Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 [LSG-BAY-15] Schutzzone im Naturpark „Altmühltal"
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme gem. BayernAltas-plus

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts – Naturpark NP-00016 [BAY-15] „Altmühltal"
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme gem. BayernAltas-plus
Hinweis:
Der Geltungsbereich sowie der gesamte Lageplanausschnitt liegen innerhalb des Naturparkes.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts – FFH-Gebiet gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 7036-372.01 Hienheimer Forst östlich und westlich Schwaben
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme gem. BayernAltas-plus

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 5 Abs. 2 Nr.8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.17 und Abs. 6 BauGB)

Vorranggebiet für die Gewinnung von Bodenschätzen gemäß RISBY*
Aktenzeichen sowie Beschreibung:
- 24-8161R11: 11 Vorranggebiet Bodenschätze – Ton und Lehm; westlich Schwaben
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, WMS (Web Map Service) des Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: http://risby.bayern.de/ sowie in Arc Gis http: //risby.bayern.de/RisGate/servlet/Regionalplanung?
* Hinweis:
Aufgrund der Parzellenunschärfe können sich im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim ggf. Abweichungen ergeben. Aufgrund dessen wird die Darstellung gemäß des aktuellen WMS (Web Map Service) des Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat in die Plandarstellung hinzugezogen und übernommen.

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

Bodendenkmal – bestehend
Aktennummer sowie Beschreibung:
- D-2-7036-0064: Verbrenter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7036-0065: Verbrenter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7036-0197: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Pankratius in Schwaben, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme gem. Flächennutzungsplan Stadt Kelheim/ BayernAltas-plus

Baudenkmal – bestehend
Aktennummer sowie Beschreibung:
- D-2-73-137-166: Kath. Kirche St. Pankratius, kleine Saalkirche mit Satteldach und dreiseitig geschlossenem Chor, westlich Dachreiter mit Pyramidendach, 17./18. Jh.; mit Ausstattung; Friedhofsmauer aus Bruchsteinmauerwerk, im Bereich der angrenzenden Häuser verputzt.
- D-2-73-137-167: Gasthaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzstreifen und Sohlbankgesims, im Ostgiebel Figurennische, um 1900.
- D-2-73-137-168: Wegkreuz, Gusseisen mit gusseiserner Christusfigur, auf steinernem Sockel, 19. Jh.; an der östlichen Ortszufahrt.
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme gem. BayernAltas-plus

Sonstige Planzeichen

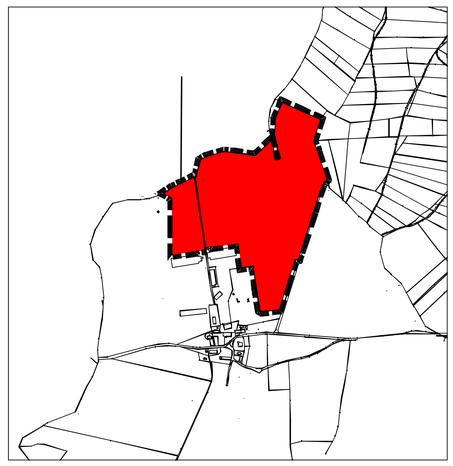
Einzäunung - Bestand

Pflegetor - Planung

Böschung

Grabenverlauf – bestehend
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme VEP Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1 : 10.000



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

3830 Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Baubestand

Trafostation – Bestand

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben", Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 07.10.2025 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben", Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben", Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben", Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben" in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.

4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben", Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben" in der Fassung vom __.__.____ wurden mit der Begründung und Umweltbericht die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

5 Satzungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat mit Beschluss vom __.__.____ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben", Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB 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 Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben", Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Kelheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben", Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben" 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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 119

„SO-LANDWIRTSCHAFT GUT SCHWABEN"

DECKBLATT NR. 01 „AGRI-PV GUT SCHWABEN"

STADT	KELHEIM
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

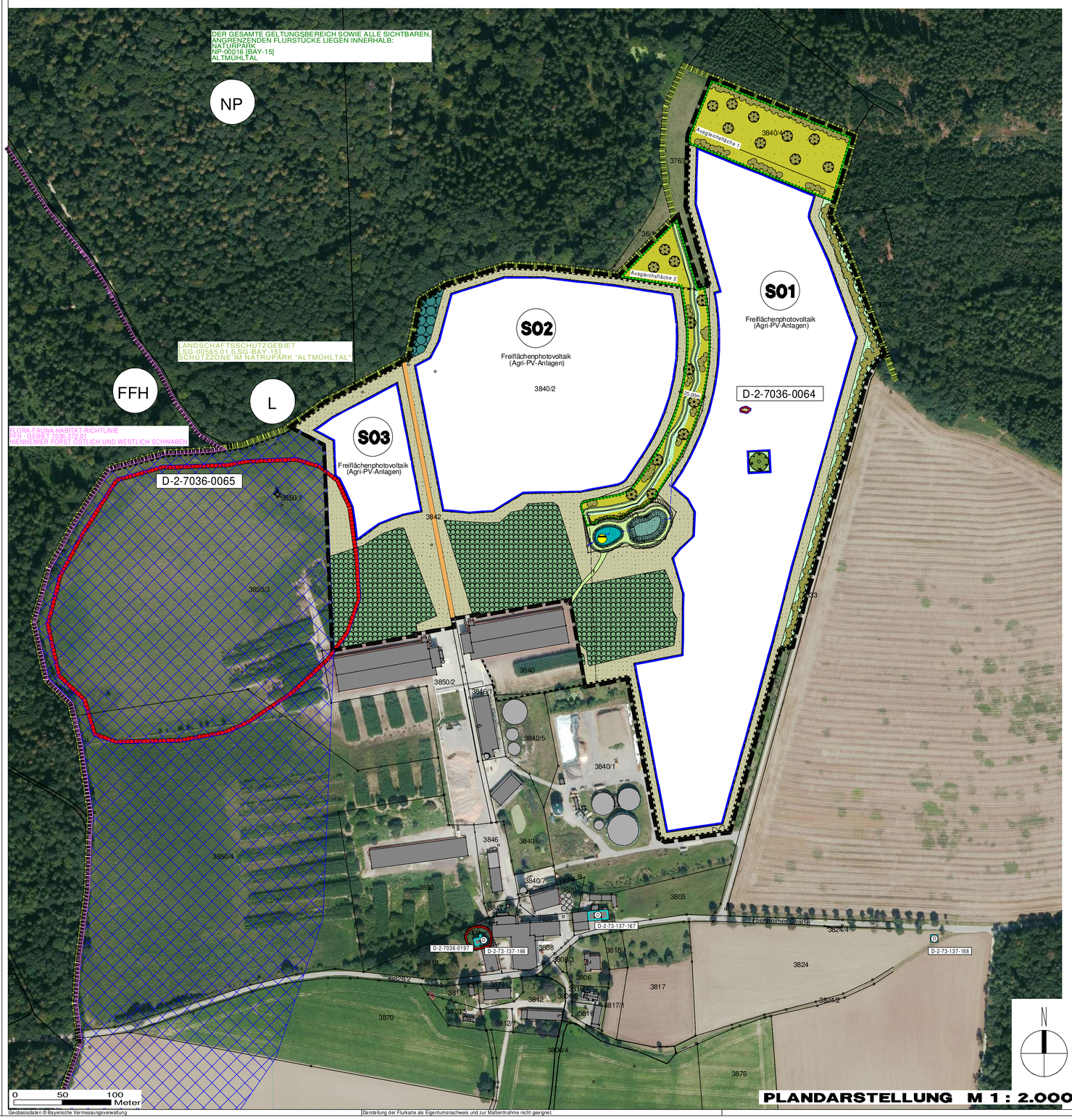
Präambel:
Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. I, S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), 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) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben", Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben" nebst Begründung sowie des Anhangs und Umweltberichts vom __.__.____ als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben", Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben" 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 und Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____.

§ 2 - Inkrafttreten
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben", Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben" nebst Begründung sowie sämtliche Anhänge und Umweltbericht 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 Stadtgrün F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	20.04.2026 – Vorentwurf

Bearbeitung	Nov. 2025	sw
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB		
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
25-1747_VEP		



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet.