

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 (§ 9 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- 2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten.

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

2.1 Zulässige Grund-/ Geschosshöhe

Nutzung	Gründflächenzahl-GRZ § 17 LV.m. § 19 BauNVO	Geschosshöhenzahl-GFZ § 17 LV.m. § 20 BauNVO
WA 1	max. 0,4	max. 0,6
WA 2	max. 0,5	max. 1,2
M 1	max. 0,6	max. 1,2
M 2	max. 0,6	max. 1,2

2.2 Zahl der Vollgeschosse (VG)

Bestand: Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2,0 m Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Hinweis: Bei Dachgeschossausbau ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Ein Ausbau als Vollgeschosse kann nur unter Einhaltung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgen.

2.2.1 Zubeihöhenlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

max. 1 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E)

Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat bindend zu erfolgen.

Die Errichtung von Tief-/Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Bauliche Anlagen im WA

WA 1

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)

WA 2

max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)

Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+1+D)

2.2.3 Bauliche Anlagen im MI

M 1

max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)

Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+1+D)

M 2

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Zubeihöhenlagen

Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,50 m

Gebäude im WA 1: max. 6,50 m

Wohngebäude WA 1: max. 6,50 m

Wohngebäude WA 2: max. 8,50 m

Gebäude im MI 1: max. 8,50 m

Bauliche Anlagen MI 1: max. 8,50 m

Bauliche Anlagen MI 2: max. 8,50 m

Definition: Die Wandhöhe ist zu messen ab FKK-Edgesshöhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FKK-Edgesshöhe der jeweiligen Gebäude ist auf Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße zu legen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 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 Zubeihöhenlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Eine Überschreitung ist nur in dem Maß zulässig, wie es die planlichen Festsetzungen zu den Baugrenzen zulassen und hierdurch keine Verletzungen zu den erforderlichen Abständen hervorgerufen werden.

Die Verengung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

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 ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugewordneten überbaubaren Flächen anzusetzen.

4.1.3 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Abstandsflächen

Im WA Die Teile der Abstandsflächen innerhalb des Wohngebietes bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Im MI Innerhalb des Mischgebietes bemessen sich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nach den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

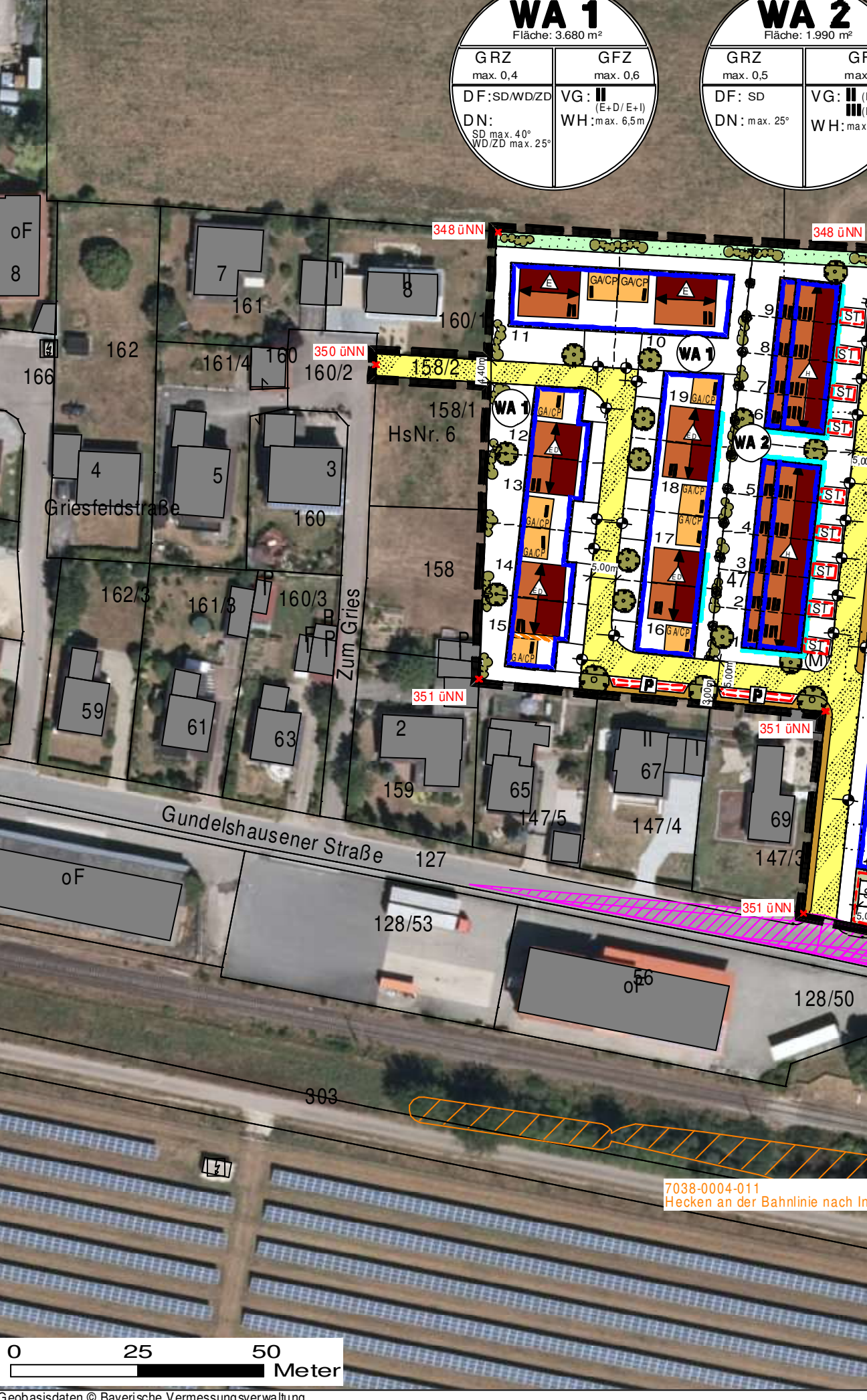
Hinweis: Gebäude und bauliche Anlagen können somit innerhalb der Grundstücksflächen des MI 1 und MI 2 ohne Einhaltung der baurechtlichen Abstandsflächen errichtet werden, soweit erforderliche Anforderungen am Grundstück sowie zur Belichtung und Belüftung der Gebäude gewahrt sind. Zu den Außenflächen benachbarter Flächen sind jedoch ausreichende Abstände gemäß den festgesetzten Baugrenzen zu berücksichtigen.

Bei der Errichtung von Gebäuden (Hauptgebäude und Anbauten) werden hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO angeordnet.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im WA Die Firstrichtung innerhalb des Wohngebietes hat gemäß Planantrag zu erfolgen (Mittelstrich = Firstrichtung).

Im MI Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Mischgebietes wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen (Traufseite) und hat sich am Verlauf der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu orientieren.



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Parzellennummer	Anzahl der Wohnungen
WA 2 Parzellen 1 bis 6 (Hauptgruppen)	max. 1 Wg. je Reihenhaus
WA 1 Parzellen 10 bis 11 (Einzelhäuser)	max. 2 Wg. je Einzelhaus
WA 1 Parzellen 12 bis 19 (Doppelhäuser)	max. 1 Wg. je Doppelhaushälfte

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Sickeranlagen zur Sammlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die Entwässerungseinrichtungen sind in Form von unterirdischen Zisternen oder Rigolen oder oberirdischen Mäulen auszubilden. Ein Nachweis der Dimensionierung in den nachgeschriebenen Verfahren hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

Hinweis: Mi dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan und der Nachweis zur Dimensionierung der Entwässerungseinrichtung vorzulegen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAUGB)

8.1 Zubeihöhenlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)

Dachneigung: SD: max. 45°

WD/ ZD: max. 25°

PD: max. 10°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 0,50 m; bei PD unzulässig; unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

8.2 Wohngebäude im WA 1

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)

Dachneigung: SD: max. 45°

WD/ ZD: max. 25°

PD: max. 10°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m; bei SD zulässig als Giebel- oder Schieppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. bei PD/ WD/ ZD unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

8.3 Wohngebäude im WA 2

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: SD: max. 25°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m; bei SD zulässig als Giebel- oder Schieppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. bei PD/ WD/ ZD unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

8.4 Gebäude im MI 1

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: SD: max. 25°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m; bei SD zulässig als Giebel- oder Schieppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. bei PD/ WD/ ZD unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

8.5 Gebäude im MI 2

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)

Dachneigung: SD: max. 40°

WD/ ZD: max. 25°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m; bei SD zulässig als Giebel- oder Schieppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. bei PD/ WD/ ZD unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

8.6 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden und sonstigen Anlagen entsprechend der maximalen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgestandene Modulkonstruktionen sind unzulässig. Eine Abdeckung von Erdwärmesonden ist im Einzelfall mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

8.7 Einfriedungen und Sichtschutz

Einfriedungen: Holztaun/ Metalltaun/ Maschenendraun sowie lebende Zäune

Art und Ausführung: Holztaun/ Metalltaun/ Maschenendraun sowie lebende Zäune

Höhe der Einfriedung: straßenförmig max. 1,20 m, ansonsten max. 2,00 m, jeweils zu nessen ab vorhandenum Gelände; Sockel: unzulässig.

8.8 Sichtschutz

Sichtschutz: Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.

Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk; Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m;

8.9 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen: Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m.

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander grenzen.

8.10 Stützmauern

Stützmauern in Form technischer Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig.

Wetere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind grundsätzlich unzulässig.

Hinweis: Die Geländehöhen sind grundsätzlich auf die benachbarten Grundstücksbereiche abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WktG nicht zum Nachteil Dritter ausgeübt werden. Im Zuge der jeweiligen Genehmigungsanträge sind sowohl die vorhandenen als auch geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das bestehende Gelände.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Grünflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zufahrten, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einriedungen zulässig.

10 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFUHRTEN UND ZÜNGE

Auf eine geringste mögliche Befestigung ist zu achten.

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (versickerungsfähige Pflaster, Schotterrasen, Rasengrasspläne, Fahrsuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Eine Ausnahme bilden hier die Fahrgassen, da diese gemäß den Schallschutzanforderungen zu asphaltieren sind.

Die Feuerwehraufstell- bzw. Bewegungsfläche ist im besten Fall und aufgrund ökologischer Gesichtspunkte mit Schotterrasen (entsprechend der gesetzlichen Vorschriften) herzustellen.

Hinweis: Mi dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan und der Nachweis zur Dimensionierung der Entwässerungseinrichtung vorzulegen.

11 PFLANZMASSNAHMEN

Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen sowie die straßenraumwirksamen festgesetzten Einzelgehölze stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Planungsphase nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam festgesetzt sind ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücksflächen

Sträucher: SD: max. 45°

WD/ ZD: max. 25°

PD: max. 10°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 0,50 m; bei PD unzulässig; unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

11.2 Wohngebäude im WA 1

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)

Dachneigung: SD: max. 45°

WD/ ZD: max. 25°

PD: max. 10°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m; bei SD zulässig als Giebel- oder Schieppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. bei PD/ WD/ ZD unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

11.3 Wohngebäude im WA 2

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: SD: max. 25°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m; bei SD zulässig als Giebel- oder Schieppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. bei PD/ WD/ ZD unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

11.4 Gebäude im MI 1

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: SD: max. 25°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m; bei SD zulässig als Giebel- oder Schieppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. bei PD/ WD/ ZD unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

11.5 Gebäude im MI 2

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)

Dachneigung: SD: max. 40°

WD/ ZD: max. 25°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m; bei SD zulässig als Giebel- oder Schieppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. bei PD/ WD/ ZD unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

12 PFLANZUNG DER GRÜNLÄNDEN

Auf der innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichsfläche soll artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden. Zudem soll auf der Fläche Baum- und Strauchpflanzungen gemäß den Antrieben 14.1, 14.2 und 14.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten gepflanzt werden. Im Weiteren werden Obstgehölze gemäß der Antriebe 14.2 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten gepflanzt. Die Fläche dient dem

12.1 Ansatz sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen

Sträucher: SD: max. 45°

WD/ ZD: max. 25°

PD: max. 10°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 0,50 m; bei PD unzulässig; unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

12.2 Wohngebäude im WA 1

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)

Dachneigung: SD: max. 45°

WD/ ZD: max. 25°

PD: max. 10°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m; bei SD zulässig als Giebel- oder Schieppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. bei PD/ WD/ ZD unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

12.3 Wohngebäude im WA 2

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: SD: max. 25°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m; bei SD zulässig als Giebel- oder Schieppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. bei PD/ WD/ ZD unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

12.4 Gebäude im MI 1

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: SD: max. 25°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m; bei SD zulässig als Giebel- oder Schieppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. bei PD/ WD/ ZD unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

12.5 Gebäude im MI 2

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)

Dachneigung: SD: max. 40°

WD/ ZD: max. 25°

Ülle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Blechdach sowie extensive Dachbegrünung zulässig; Organg und Traufe max. 1,00 m; bei SD zulässig als Giebel- oder Schieppgauben; Zulässig sind max. 2 Gauben pro Dachseite. Die gesamte Größe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. bei PD/ WD/ ZD unzulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

12.6 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dach