TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE
0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
0.2.1. bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 m²
0.2.2. bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 400 m²

0.3. FIRSTRICHTUNG
0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.

0.4. EINFRIEDUNGEN
0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung Holzlatten- und Hanichelzaun. Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.
Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,10 m
Sockel: zulässig sind nur Betonkantensteine
Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe: nicht über 2,75 m, Kellergaragen sind unzulässig.

0.6. GEBÄUDE
0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Dachform: Satteldach 32° - 38°
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot
Dachgaupen: zulässig bis 1,50 m² Ansichtsfläche als stehende Gaupen, max. 2 Stück je Dachfläche
Kniestock: zulässig bis 0,80 m, gemessen von Rohdecke OK bis UK Pfette
Ortgang: Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m, bei Balkon bis 0,30 m über Vorderkante Balkon
Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,50 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
Traufseitige Wandhöhe nicht über 4,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Seitenverhältnis: Breite : Länge = 1:1,4
0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffern 2.1.2.
Dachform: Satteldach 22° - 28°
Dachdeckung: Pfannen rot
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: unzulässig
Ortgang. Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m
Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,50 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
Traufseitige Wandhöhe nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Seitenverhältnis: Breite : Länge = 1:1,4
0.6.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.3.
Dachform: Satteldach 22° - 28°
Dachdeckung: Pfannen rot
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: unzulässig
Ortgang. Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m
Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,50 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
Traufseitige Wandhöhe nicht über 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Seitenverhältnis: Breite : Länge = 1:1,4

0.7. BEPFLANZUNG
0.7.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 300 m² mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen, davon mindestens ein Baum je unbebautem Grundstück als sogenannter "Hausbaum" an der im Plan gekennzeichneten Stelle.
0.7.2. Für Gehölzpflanzungen über 2,00 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mindestens 2,00 m entsprechend Art. 71 BGB einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7.3. Artenwahlliste:

Bäume:		Sträucher:	
	Esche		Roter Hartriegel
	Spitzahorn		Liguster
	Stieleiche		Weißdorn
	Winterlinde		Pfaffenhütchen
	Traubenkirsche		Haselnuß
			Hundsrose
			Apfelrose
			Gemeiner Schneeball
			Schwarzer Holunder

TEXTLICHE HINWEISE

0.8. WASSERWIRTSCHAFT
0.8.1. Die Versiegelung von Hofflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Flächen, die nicht zum Waschen oder Reparieren von Fahrzeugen genutzt werden, sollen als Schotterrasen mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit breiten Rasenfugen versickerungsfähig befestigt werden. Versickerungsfähiges Oberflächenwasser z.B. von Dachflächen, Weg oder Hofflächen, sollen in Pflanzflächen oder Sickerschächte eingeleitet werden.

0.8.2. Wegen der zeitweise hohen Grundwasserstände wird empfohlen, bei Unterkellerungen wasserdichte, auftriebssichere Wannen zu errichten.

0.8.3. Für die wegen der hohen Grundwasserstände zu erwartende Bauwasserhaltung ist rechtzeitig ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung bzw. zur Einleitung in einen Vorfluter zu stellen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN
16.1. Grenzstein
16.2. Katasterfestpunkt
16.3. Flurstücksgrenze
16.4. Nutzungsartengrenze
16.5. Gartenland
16.6. Laubbäume
16.7. Nadelbäume außerhalb von Wäldern
16.8. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
16.9. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
16.10. Böschungen
16.11. 123 Flurstücksnummern
16.12. 1,0 m / 5,0 m / 10,0 m Höhenschichtlinien

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1. Wohnbauflächen
1.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.0.1. I+D als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß (als Vollgeschoß n. BayBO) GRZ = 0,4 GFZ = 0,6 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
2.0.2. II als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
2.0.3. III als Höchstgrenze **Erdgeschoß und 2 Vollgeschosse** GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
3.1. o offene Bauweise
3.2. nur Einzelhäuser zulässig
3.3. Baugrenze

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
4.1. Schule
4.2. Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
4.3.3. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
4.4. F Feuerwehr
4.5. Öffentliche Verwaltung (Bauhof)

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
5.1. Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

6. VERKEHRSFLÄCHEN
6.1. Straßenverkehrsflächen, Maßangabe zwischen den Zäunen. Ausbau nach Straßenplanung.
6.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (Vermessene Straßenfläche in unterschiedlicher Breite).
6.3. Fußwege, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen
6.4. Straßenbegrenzungslinien
6.5. P Öffentliche Parkplätze
6.6. Einsatzausfahrt der Feuerwehr

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

6.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.8. Hofffläche der Feuerwehr

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
7.1. Trafostation
7.2. Gasreglerstation
7.3. Nah-Wärmestation

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
8.1. 20 KV-Erdkabel
8.2. 1 KV-Erdkabel
8.3. Kabelschutzrohr
8.4. Wasserleitung
8.5. Warmwasserleitung
8.6. Wärmeleitung
8.7. Ablaufleitung
8.8. Gasleitung

9. GRÜNFLÄCHEN
9.1. öffentliche Grünflächen
9.2. Verkehrsgrünflächen
9.3. Sportplatz
9.4. Friedhof

10. WASSERFLÄCHEN
10.1. entfällt

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
11.1. entfällt

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DEN WALD
12.1. Gärtnerei

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
13.1. entfällt

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN
14.1. entfällt

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.1. Flächen für Stellplätze
15.2. St Stellplätze, Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt
15.3. Ga Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.4. H Bus-Haltestelle
15.5. Gebäude zum Abbruch vorgesehen
15.6. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten Städtebaul. Entwicklung
15.7. 8 Parzellennummer
15.8. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
15.9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

zu 7. INKRAFTTRETEN: Kelheim, den 21.05.1988
Die Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag an die Amtstafel bzw. an die einzelnen Ortstafeln am 7.11.88 und durch Veröffentlichung in der Mittelbayerischen Zeitung am 4.11.88 Nr. 254

Bebauungsplan Nr. 8
Zwischen C.A.-Langstraße und Gstaigkircherl

Bebauungsplan Nr. 1
An der Hemauer Straße und Kellerberg

Bebauungsplan Nr. 2
Kelheimwinzer Straße
Weinbergweg

Bebauungsplan Nr. 5
Südwestliches Altmühlfeld





BEBAUUNGSPLAN NR. 17
An der Hemauer Straße

STADT: KELHEIM
LANDKREIS: KELHEIM
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

FERTIGUNG FÜR LANDRATSAMT

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Kelheim, den 25.05.1988 — 1. Bürgermeister
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.11.86 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BBauG beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.12.86 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG: Landshut, den 12. 02. 1988 — gez. Max Zaunseder Architekt
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.87 angemessene Frist vom 15.02.88 bis 28.03.88 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG: Kelheim, den 25.05.1988 — 1. Bürgermeister
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.87 hat in der Zeit vom 03.03.88 bis 17.03.88 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG: Kelheim, den 25.05.1988 — 1. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 06.07.88 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.08.88** bis **19.09.88** im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **10.08.88** ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNG: Kelheim, den 25.05.1988 — 1. Bürgermeister
Die Stadt Kelheim hat mit Beschluß des Stadtrates vom **26.01.89** den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.07.1988 als Satzung beschlossen.

6. ANZEIGEVERFAHREN: Kelheim, den 21.04.1989 — Wegner, Regierungsdirektor
Das Landratsamt Kelheim hat mit Schreiben vom 21.04.89 Nr. G 1-610-1 keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan geltend gemacht.

7. INKRAFTTRETEN: Kelheim, den 24.07.89 — 2. Bürgermeister
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 4.7.89 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begr. wird seit diesem Tage zu den übl. Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Beb.Plan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 42 II sowie der §§ 214 u. 215 ist hier hingewiesen worden.

8. PLANUNG: Landshut, den 14.09.1987 / 06.07.1988
MAX ZAUNSEDER ARCHITEKT STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
PÖNAIERGASSE 13
8300 LANDSHUT/BERG
TEL. 0871-89235

PLANUNTERLAGEN: Amtl. Flurkarten i.M. 1:1 000 Stand d. Vermessung v. Jahr 1986 Nach Ang. d. Vermessungsamtes z. gebauen Maßentn. nicht geeignet. Höhenschichtlinien zeichn. vergr. u. z. T. interpol. Zur Höhenentn. für ing.tech. Zwecke nur bedingt geeignet. Ergänzung des Baubestandes, d. topograph. Gegebenheiten sowie d. ver- u. entsorgungstechn. Einrichtungen am 03.09.87 (keine Vermessungsgenauigkeit). Für nachricht. übernommene Planungen u. Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

NORD

MASSTAB Bebauungsplan 1 : 1 000 Übersichtsplan 1 : 10 000

Zeichnungs-Nr.: B - 87 - 278 - 3 | gezeichnet am 14.09.87 | geändert am 06.07.88