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
— Schulen bei 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:
— Friedhofanlagen mit dazugehörigen Gebäuden,
— Nebenanlagen und sonstigen Abstellflächen,
— Stellplätze sowie deren Gebäudeplätze 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/ Carport/ 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

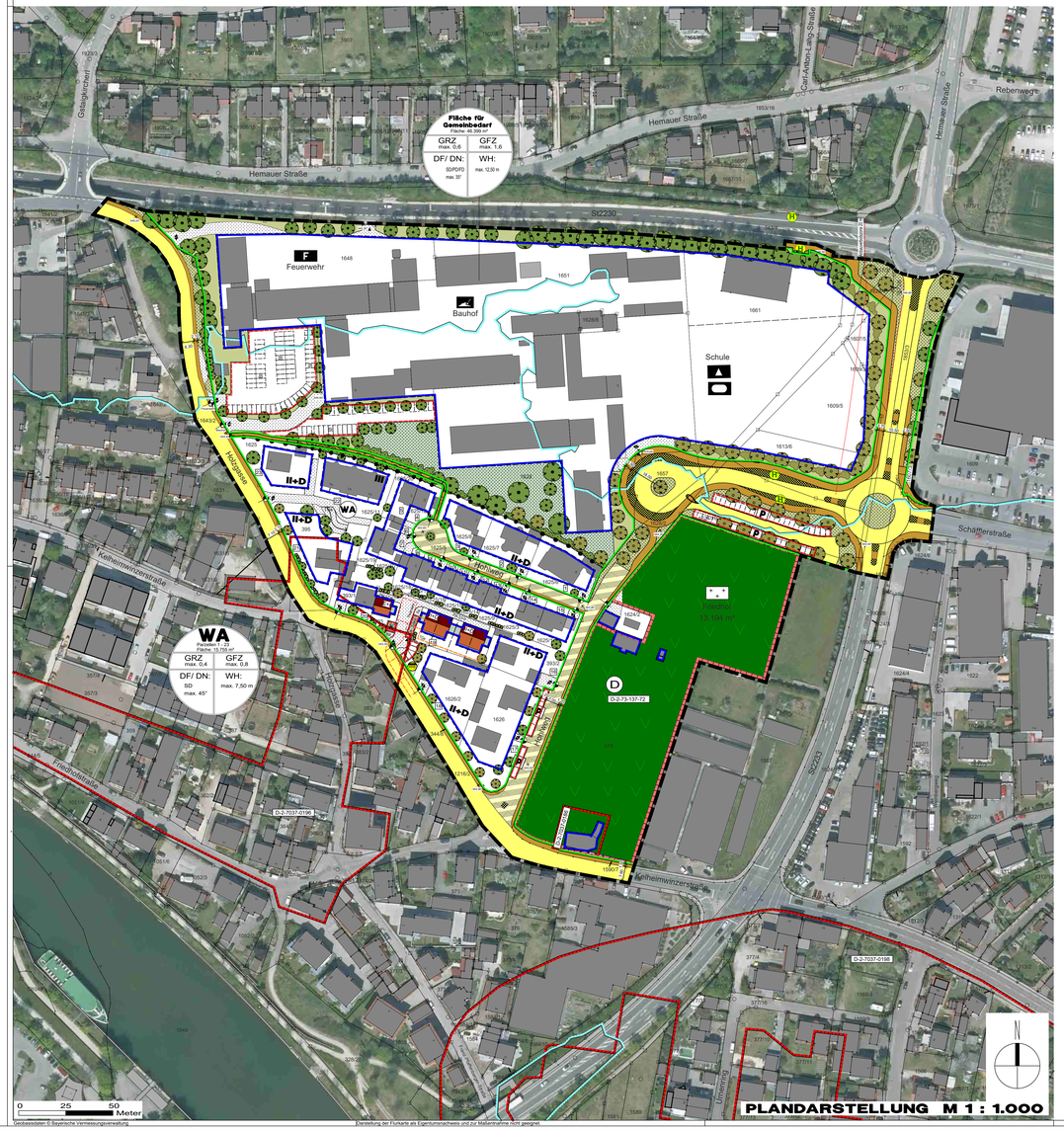
4.1.1 Zufahrten
Die erkennbare Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

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.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet.

PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 Doppelhaushälfte/ Gemeinbedarf:
WA (Parzelle 4 – 15, 20)	max. 1 Whg. je Doppelhaushälfte/ 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 Schleppgauben;
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 Schleppgauben;
Zwerchgiebel
Standgiebel: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge.

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.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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;
zulässig bis max. 2,00 m.
Sockel:

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/ Steingittersteinkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;
Höhe: max. 1,50 m ab natürlichem Gelände.
Weitere Gestaltungsmaßnahmen 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 Baugenehmigungsverfahren sind deshalb die Höhenlagen der geplanten Gebäude und Geländeoberflächen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wasserhöhen 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 oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische 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. Die Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Auf eine größtmögliche 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. a.).

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, soweit den Pflanzflächen auszubilden. Die Befestigung innerhalb des Baugebietes im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Bei jeglichen Gehölzpflanzungen im Bereich des Straßenraums ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

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)

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 – bestandsgeschützt erhalten

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

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – 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 frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich des Kelheimer Stadtteils Gmünd

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 TEXT

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, abgestorbene Pflanzen sind entsprechend den festgesetzten Gütebestimmungen zu ersetzen und ggf. zu verjüngen.

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 Strauchbestand ist während 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 Baubeginn 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-/Obst- und Sträucher, weisen immer bzw. temporär wenn teilweise auch nur leicht giftfördernde 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 x,
Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Roter Hartriegel *,
Corylus avellana	Haselnuss,
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn,
Deutzia in Arten	Maiblumenstrauch *,
Forsythia x intermedia	Forsythie * *,
Kolkwitzia amabilis	Perlmuttstrauch*,
Ligustrum vulgare	Liguster *,
Philadelphus in Arten	Gartenjasmin * *,
Ribes rubrum	Johannisbeere,
Rubus idaeus	Himbeere,
Salix caprea	Sal-Weide,
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder *,
Syringa vulgaris	Flieder * *,
Weigela in Arten	Weigelie *

und andere heimische, standortgerechte Arten.

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. Wandhohe (WH)

8,50 m Vermaßung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

586 Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grundstücksgrenze – geplant

6 Parzellennummer (Beispiel)

x 94,00 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 19.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2023 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 20.03.2024 bis 24.04.2024 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung" in der Fassung vom 20.04.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2026 bis einschließlich 19.06.2026 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung" wurde mit Beschluss vom 27.07.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 27.07.2026 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

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 Gegefahren 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 unterlagende Hohlräume. Im Falle entsprechend erschreinlich ist hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Baumaßnahmen Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Gegebenheiten des Gebietes bei 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 nutzbaren Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke unzutreiben 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 Oberbodenlagerung darf einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstaudenmischung, 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 oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Bei Aushubarbeiten ab September durchzuführen. Das Material ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

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 gewährleisten. Insbesondere beachten 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 anpflanzenden Gehölzen 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
Große, 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 je