

A) Planzeichnung, M 1:1000

B) Verbindliche Festsetzungen

- Grenzen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Flächen zur Klarstellung
 - Flächen zur Einbeziehung

Für die einzubeziehenden Flächen gelten ergänzend zur erforderlichen Einbindung folgende verbindliche Festsetzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung
 - II+D
 - 1.1 Die maximale Zahl der Geschosse wird bei Gebäuden und baulichen Anlagen mit II+D festgesetzt.
 - 1.2 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

2. Verkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 3.1 Einzelbaum, zu erhalten
- 3.2 Sträucher, zu erhalten
- 3.3 Flächen lt. Biotopkartierung (Flachland) nachrichtliche Übernahme Bayerisches Landesamt für Umwelt
- 3.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
 - Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen der geplanten Bauflächen erfolgt jeweils im Anschluss an die geplanten Erweiterungsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung. Bei einer weiteren baulichen Nutzung innerhalb dieser Flächen ist der jeweils auf diesem Flurstück vorgesehene Ausgleich vollständig umzusetzen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:
 Anlage eines mesophilen Gebüsches/Hecke als Ortsrandeingerüstung.
 Zu verwenden ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial
 Pflanzung mindestens 2-reihig, Pflanzabstand 1,20 / 1,50 m, Pflanzgröße mind. 40/60 cm. Je 20 m Heckenlänge ist ein heimischer Laubbaum, mind. 2. Wuchsordnung vorzusehen. Dieser ist mindestens als Heister, 3xv., 150-200 cm zu pflanzen.
 Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Eine vorübergehende Zäunung für max. 3 Jahre zum Schutz des Aufwuchses vor Verbiss ist jedoch zulässig.

Der erforderliche Kompensationsbedarf sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind detailliert in der Begründung dargestellt.

- 3.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 Zur Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 500 m² Grundstücksfläche im Bereich der geplanten Baufläche mindestens 1 heimischer Laubbaum entsprechend der folgenden Liste zu pflanzen.

Acer campestre	Feld-Ahorn	Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Juglans regia	Walnuss	Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche		

 sowie Obst- und Nussbäume standorttypischer Lokalsorten und vergleichender Arten
 Mindestqualität: H, 3xv, m.B. StU 12-14

C) Hinweise/nachrichtliche Übernahme

- 20 kV-Freileitung
- Schutzzonenbereich beiderseits je 10 m bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude ggf. mit Hausnummern
- bestehende Flurstücksnummer
- Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil lt. Satzung von 1982
- Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- Bodendenkmal lt. Bayerischen DenkmalAtlas

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2023

1. Bodenschutz

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 auszuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden und winterharten Pflanzen als Gründüngung anzusäen (z.B. Luzerne, Lupine). Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Grundwasserschutz

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach §49 WHG ist zu beachten.

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.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten ist nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern soll über die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zugeführt werden.

5. Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen

Im Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt. Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenveränderung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutz, zu melden.

D) Verfahrensvermerk

1. Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom die Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kelheim, den

.....
 1. Bürgermeister Christian Schweiger Siegel

7. Ausgefertigt. Bestandteil der Satzung ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit 40 Seiten.

Kelheim, den

.....
 1. Bürgermeister Christian Schweiger Siegel

8. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kelheim, den

.....
 1. Bürgermeister Christian Schweiger Siegel

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch Art. 57 a Abs 3 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374) 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 1802) die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing nebst Begründung und Anlagen vom als

Satzung

§ 1

Für die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing gilt der vom Büro Neidl + Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom

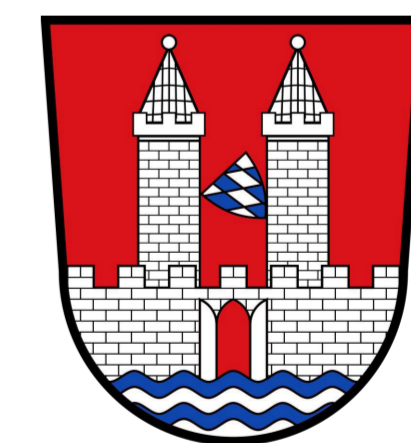
§ 2

Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ERGÄNZUNGS- UND KLARSTELLUNGSSATZUNG

Staubing

Stadt Kelheim
 Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim
 Landkreis Kelheim



Vorentwurf: 17.06.2024
 Entwurf:
 Endfassung: