



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 104
"HAFEN-ERWEITERUNG 2" DURCH DECKBLATT NR. 01

Die Festsetzungen des Deckblatt Nr. 01 ergänzen den Bebauungsplan Nr. 104.
Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 104 gelten unverändert fort.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Bebauungsplan
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- Art der baulichen Nutzung
1.1 Gewerbegebiet (§8 BauNVO) Zulässige Nutzung: PKW-Stellplätze mit Überdachung für Photovoltaiknutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche / Vollgeschoss
max. Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
max. Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Vollgeschosse: 1
Grundfläche innerhalb Baugrenze: 4,1 ha
2.2 Bauliche Gestaltung
max. First-/Pultdachhöhe 5,50 m
vollflächige Eindeckung mit Photovoltaikmodulen
2.3 Nebenanlagen wie Trafostationen sind erhöht und nicht in Abflussmulden anzuordnen, um Schäden durch wild abfließendes Wasser zu vermeiden. Es ist sicherzustellen dass keine wassergefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen.
2.4 Zur Reduzierung des Zinkeintrags in den Boden sind, mit z.B. Mangels, beschichtete Stahlprofile zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 19.02.2024 gemäß § 13a BauGB die Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplan Nr. 104 "Hafen-Erweiterung 2" durch das Deckblatt Nr. 01 beschlossen.
- Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2024 hat in der Zeit vom 13.08.2024 bis 18.10.2024 stattgefunden.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2024 hat in der Zeit vom 13.08.2024 bis 18.09.2024 stattgefunden.
- Fachstellenbeteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
- Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat mit Beschluss der Gemeinde vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Kelheim, den

.....

1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Kelheim, den

.....

1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wird in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kelheim, den

.....

1. Bürgermeister

Siegel

Siegel

Siegel

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und dienen ausschließlich der Unterbringung von PKW-Stellflächen mit Überdachung für Photovoltaiknutzung

gewidmete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 & 10 BauGB)

Die Flur-Nr. 682/7 befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG
Die Nutzung erfolgt ausschließlich zu Bahnbetriebszwecken

20. Hinweise

Die Bodenfeuchteverhältnisse und der ph-Wert des Bodens sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu prüfen und entsprechend geeignete Materialien auszuwählen

Zusätzliche Belastungen mit Zink, die von erdberührten und oberirdischen Bauteilen herühren, sind zu minimieren und die Vorgaben der BBodSchV, insbesondere die zulässige zusätzliche jährliche Fracht an Zink über alle Wirkungspfade, sind einzuhalten.

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 104
"HAFEN-ERWEITERUNG 2"
DECKBLATT NR. 01
§ 13 a BauGB

PLANUNGSTRÄGER: STADT KELHEIM
LUDWIGSPLATZ 16
93309 KELHEIM



VORHABENSTRÄGER: ZWECKVERBAND HÄFEN IM LANDKREIS KELHEIM
HOPFENBACHWEG 4
93309 KELHEIM

PLANUNG: SAMBERGER STALLINGER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT mbB
SILBERACKER 44a - 94469 DEGGENDORF
FON: 0991 - 8242
E-MAIL: info@s2-ap.de



STAND:	03.02.2025	PLANNUMMER:
PROJEKTNUMMER:	2023-0012	1000/01
INDEX:		
MAßSTAB:	1:1000	