

ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 122  
„HAFENERWEITERUNG 4“  
VORHABENBEZOGENES DECKBLATT NR. 01  
§ 13a BauGB



Stadt Kelheim  
Landkreis Kelheim  
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 03.02.2025

## Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Vorgesehen ist die Überdachung der bestehenden PKW-Stellflächen mit dem Zweck der Photovoltaiknutzung.

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 122 „Hafen-Erweiterung 4“ durch Deckblatt 01 wird ausschließlich Baurecht für die Errichtung von offenen PKW-Unterstellplätzen geschaffen.

Die Festsetzungen des Deckblatt Nr. 01 ergänzen den Bebauungsplan Nr. 122. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 122 gelten unverändert fort.

## Textliche Festsetzungen

### A) Bebauungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Zulässige Nutzung: PKW-Stellplätze mit Überdachung für Photovoltaiknutzung

##### 1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung (§9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die zeitliche Befristung wird aufgehoben

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche /Vollgeschosse

max. Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

max. Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Vollgeschosse: 1

Grundfläche innerhalb Baugrenze: 3,5 ha

##### 2.2 Bauliche Gestaltung

Max. First-/Pulldachhöhe: 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. Magnelis, beschichtete Stahlprofile zu verwenden.

## Planliche Festsetzungen

Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



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

### D. 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 oberirdische Bauteilen herrühren, sind zu minimieren und die Vorgaben der BBodSchV, insbesondere die zulässige zusätzliche jährliche Fracht an Zink über alle Wirkungspfade, sind einzuhalten.
- Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.