FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 I,V,vi. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I,V,vi. § 20 BauNVO
WA	max. 0,4	max. 0,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse (VG)
Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche zu liegen kommen und eine Deckenhöhe von bis 1,40 m über Gelände 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/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Die Anordnung der Garage/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.2.2 Wohngebäude
Zulässige Bauweise
Bautyp A) max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: - Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
- Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Bautyp B) max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: - Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D)
- Das Untergeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Wohngebäude - Bautyp A): max. 6,50 m
Wohngebäude - Bautyp B): bergseitig max. 5,00 m
talseitig max. 7,50 m
Zubehöranlagen für GA/ CP/ NG: max. 3,00 m

Dachaufbauten:
Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen, Carports, Nebenanlagen) zulässig.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich gemäß Planeintrag und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

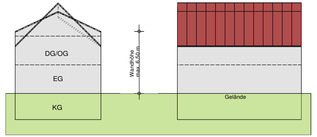
5 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

NUTZUNG	WOHNEINHEITEN (WE)
WA (Planzeichen WA-1 - WA-9)	max. 2 WE je Wohngebäude

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200
ZULÄSSIGE BAUWEISE

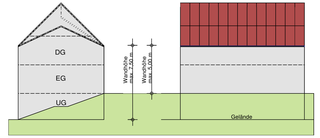
BAUTYP A:

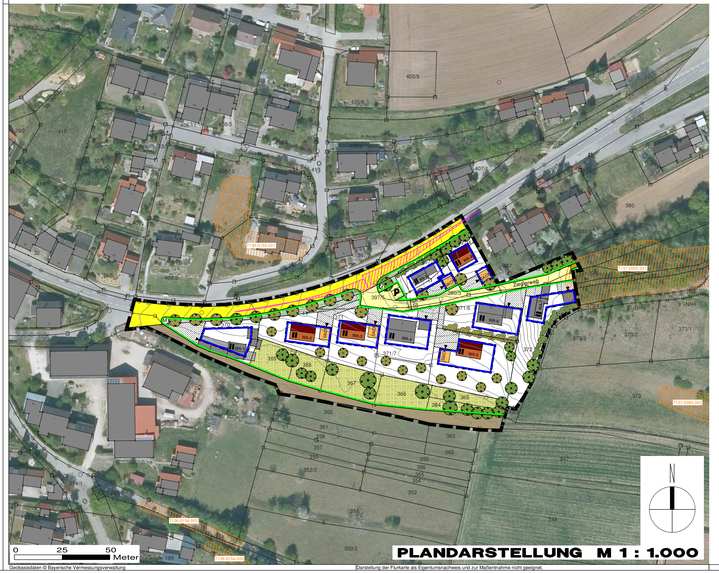
BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) / Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Dachform: Satteldach (SD) /auch höhenversetzt, Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)
Dachneigung: bei SD: 30-45°
bei WD/ZD: 10-25°



BAUTYP B:

BAUWEISE:
Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss (U+E+D) /
Untergeschoss, Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (U+E+I)
Dachform: Satteldach (SD) /auch höhenversetzt, Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)
Dachneigung: bei SD: 30-45°
bei WD/ZD: 10-25°





Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Eventuelle Grundlage der Planung ist die Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Wohngebäude
Dachform: Bautyp A): Satteldach (SD) - auch höhenversetzt
Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
Bautyp B): Satteldach (SD) - auch höhenversetzt
Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
Dachneigung: SD: 30 - 45° und WD/ ZD: 10 - 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/ rotbraun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen sowie von Terrassen und Balkonen sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig;
zulässig nur bei Gebäuden-Bautyp A, Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D), als Giebel- oder Schleppdachgaupen ab einer Dachneigung von 30°, ansonsten unzulässig.

6.1.2 Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Bautyp A) Satteldach (SD) - auch höhenversetzt/
Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Bautyp B) Satteldach (SD) - auch höhenversetzt/
Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: SD: Max. 45° und WD/ ZD/ PD: max. 25°
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ rotbraun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
bei PD/ FD auch Folendach sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;

6.1.3 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachneigungen auf den Gebäuden und sonstigen Anlagen entsprechend der maximalen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind unzulässig.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Gebäude und sonstige Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Eine Überschreitung ist nur in dem Maß zulässig, wie es die planlichen Festsetzungen zu den Baugrenzen zulassen und hierdurch keine Verletzungen zu den erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen werden.
Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

6.3 Private Verkehrsflächen
Hinweis:
Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen. Maßgebend hierfür ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

6.4 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 BayBO.

6.5 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune, Mauern in Sichtmauerwerk, Naturstein oder als Steingittérkörbe;
Zaunhöhe: straßenseitig max. 1,20 m,
ansonsten max. 2,00 m, jeweils zu messen ab fertigem Gelände
Sockel: zulässig bis max. 0,20 m ab fertigem Gelände

6.6 Gestaltung des Geländes
6.6.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
In den Parzellen 1 und 2 wird grundsätzlich festgesetzt, dass die natürliche Geländeoberfläche mindestens 50 cm über Niveau des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges anzuheben ist. Auf Punkt 6 der textlichen Hinweise wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

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)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachung und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Überörtliche Straßenverkehrsfläche, öffentlich – Bestand

Straßenverkehrsfläche, öffentlich – Planung (Neubau, Ausbau)

Wirtschaftsweg, öffentlich - Bestand

Gehweg, Geh-/ Radweg, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen – Bestand/ Planung
zur Erschließung der Bauparzellen

Ein-/Ausfahrt; Einfahrt Garagen/ Carports

Sichtfelder
Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreier), Ablagerungen und sichtbehindernden Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollen nur als Hochstämmer mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6.6.2 Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen, auch am Baugebietsrand, sind unzulässig.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

FLÜCHTLINGEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässige Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflastersteine mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

9 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand (Einzelbäume und flächige Bestände) ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

10 PFLANZ- / SAATMASSNAHMEN
10.1 Öffentliche Grünfläche mit Regenrückhalteeinrichtung
Die öffentliche Grünfläche mit Regenrückhalteeinrichtung ist mit einer geeigneten, artenreichen, autochthonen Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

10.2 Straßenraum
Entlang der Pater-Josef-Straße sowie im Bereich der Erschließungsstraße sind Gehölze 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenliste 12.1 und 12.2 an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.
Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 2,0 m vom Fahrbahnrand der Straße gepflanzt werden. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P 2) vorzunehmen.

10.3 Freiflächen
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode, fachmännisch auszuführen.

11 PFLEGEARBEITEN
11.1 Pflege der öffentlichen Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Die öffentliche Grünfläche mit Entwässerungseinrichtung ist, je nach Aufwuchs, maximal zweimal jährlich zu mähen.

11.2 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Gütearanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und mit artypischem Wuchs zu entwickeln sind.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün – Bestand/ Planung

Gehölzgruppen – Bestand, zu erhalten

Gehölzgruppen – Planung

Einzelbaum – Bestand, zu erhalten

Einzelbaum - Planung

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche zur Sammlung und gedrosselten Ableitung von Regenwasser in offener Bauweise – Planung

Sonstige Planzeichen

Geplante Bebauung

Bestehende Bebauung

GA/CP Garage/ Carport - Planung

Müllsammelstelle

Parkflächen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

360 Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

740 m² Parzellengröße

WA-5 Parzellennummer (Beispiel)

Biotop der amtlichen Biotopkartierung

5,00 m Vermaßung (Beispiel)

—529— Höhenschnittlinie in Metern – Gelände bestehend

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland) zu achten.
Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

12.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, (mit Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde und vergleichbare Arten.

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, (mit Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Flächige Pflanzung: vHei, 200-250

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche und vergleichbare Arten.

12.3 Sträucher
vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Wildrosen und Beerensträucher	in Arten und vergleichbare Arten.

12.4 Obst- und Nussgehölze
Regional bewährte Sorten gem. VdF-Liste des Landkreises Kelheim; Qualität: H, 3 x v, 10-12

13 BELANGE DES SPEZIELLEN ARTENSCHUTZES
Folgendes hinsichtlich des speziellen Artenschutzes ist zu beachten:
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind mehrere alte Obstgehölze mit Höhlen und Spalten in den Stämmen vorhanden. Diese stellen ein potenzielles Quartier bzw. einen potenziellen (Teil)-Lebensraum für höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten dar. Pflegemaßnahmen sowie Fällungen und Entfernungen dürfen daher nur nach Rücksprache mit einem Fachkundigen (Biologe o.ä.) erfolgen. In Abstimmung mit einem Biologen sind weiterhin geeignete Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen im Einzelfalle festzulegen und umzusetzen.
- Allgemein dürfen Gehölze (gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 01. Oktober und 01. März (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) entfernt werden.
- Unmittelbar vor dem Abriss der Schuppen (auf Fl.-Nr. 366 und Fl.-Nr. 365/364) muss eine Begehung durch einen Fachkundigen (Biologen) erfolgen um eine Anwesenheit bzw. mögliche Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermäusen auszuschließen

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
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
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 anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,50 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Maßnahmen zur Verhinderung von Samenflug und aufkommenden Unkräutern (z.B. Ackerkratzdistel) und Neophyten (z. B. Goldrute) sind z.B. durch Köpfmahd vor dem Abblühen zu treffen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

4 ALTLASTEN
Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist kein altlastenverdächtiger Bereich, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.
Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

5 GEOGEFAHREN
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigem Gestein, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Gebäude durch eine Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sofern jedoch Geländebeschädigungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102 (Tel. 09281/1800-4723).

6 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED, natriumbedampft) wird angeraten.

7 NACHBARSCHAFTSRECHT
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB 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 landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

8 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C) SCHALLSCHUTZ

14 FESTSETZUNG EN GEMÄSS SCHALLSCHUTZGUTACHTEN

14.1 Grundrissorientierung und passiver Schallschutz
Wohnzugriffsnisse von Neu- und Ersatzbauten auf den Parzellen 1, 2, 3, 4, und 8 sind nach Möglichkeit so zu organisieren, dass Außenwerteöffnungen (z. B. Fenster, Türen) die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind, in den rot gekennzeichneten Fassaden zu liegen kommen. Andernfalls sind diese Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten, automatischen Belüftungseinrichtungen, -systemen, oder -anlagen auszustatten.

Alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Neu- und Ersatzbauten auf der Parzelle 9 sind mit automatischen Belüftungseinrichtungen, -systemen, oder -anlagen auszustatten.

Der Betrieb dieser Anlagen darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel L_{eq} = 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärm schutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Wohn- und Schlafzimmerfenster von Wohnhäusern innerhalb der Bauparzellen 1, 2, 3, und 4, bzw. sowie 11 und 12 haben grundsätzlich mindestens der Schallschutzklasse 3 zu entsprechen.

Hinweis: Die hier abgebildete Plandarstellung wurde auf die aktuelle Planung angepasst. Sämtliche Aussagen des durchgeführten Schallschutzgutachtens bleiben weiterhin bestehen und müssen beachtet werden.

14.2 Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 28 „Kühtrift Deckblatt Nr. 01" erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 22.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 28 „Kühtrift Deckblatt Nr. 01" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016 öffentlich ausgelegt.

3 Erneute öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung für den Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.11.2016 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017 öffentlich ausgelegt.

4 Erneute öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung für den Entwurf III des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.07.2023 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2023 bis einschließlich 09.01.2024 öffentlich ausgelegt.

5 Satzungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat mit Beschluss vom 22.04.2024 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 28 „Kühtrift Deckblatt Nr. 01" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Kelheim, den .....
1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Kelheim, den .....
1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 28 „Kühtrift Deckblatt Nr. 01" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 Nr. 28 „Kühtrift Deckblatt Nr. 01" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Kelheim, den .....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 28 KÜHTRIFT
DECKBLATT NR. 01

STADT KELHEIM
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) 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) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 28 „Kühtrift Deckblatt Nr. 01" nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge vom 22.04.2024 als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 28 „Kühtrift Deckblatt Nr. 01" gilt der von Ingenieurbüro Komplan, Leukastraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 22.04.2024.

§ 2 - Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 28 „Kühtrift Deckblatt Nr. 01" nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom _____ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukastraße 3 84028 Landshut Fon 0871/974067-0 Fax 0871/974067-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim

Bearbeitung	Okt. 2014	Bu
Gebunden Anlass		
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB	Nov. 2016	Bu
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB	Jul. 2023	SH
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB	Apr. 2024	MW
Projekt Nr. 14-0755_BBP_D		

Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000 Schemaschnitte M 1:200
Stand	22.04.2024