

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1Wandhöhe
Gebäude: max. 8,00 m
Definition: 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.

5 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Table with 5 columns: Parzelle, Anzahl der Wohnungen (Whg.), Parzelle, Anzahl der Wohnungen (Whg.), Parzelle, Anzahl der Wohnungen (Whg.). Rows 177-203.

Regelung im Mischgebiet
Bei den Parzellen im Mischgebiet, sprich 177, 178, 179, 182, 183, 184, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193 sowie 194, ist bei Vorsehung von Wohnungen unter 40 m² eine Erhöhung der Wohnungen um 25% möglich. Die Stellplatzanzahl der Stadt Kelheim ist jedoch weiter zu berücksichtigen!

In allen nichtangesprochenen Punkten behalten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Gültigkeit.

HINWEISE DURCH TEXT

- 11 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.
12 DIN-NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Kelheim zugänglich.
13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern Fl.Nrn. 1139/3, 1138/7, 1138/13, 1143, 1143/1, 1143/2, 1143/3, 1143/4, 1143/5, 1143/7, 1144, 1145, 1145/1, 1145/2, 1145/3, 1145/4, 1145/5, 1145/6, 1145/7, 1145/8, 1145/9, 1145/10, 1145/11, 1145/12, 1145/13, 1145/14, 1145/15, 1145/17, 1145/18, 1145/21, 1145/22, 1145/23, 1145/25, 1145/26, 1145/27, 1146, 1146/1, 1147, 1147/2, 1147/3, 1147/4, 1149/2 T., 1150, 1150/3, 1150/5, 1150/6, 1150/7, 1153/2 T., 1165, 1165/2, 1165/20, 1165/21, 1165/22, 1165/23, 1165/25, 1165/26, 1165/27, 1165/28, 1165/29, 1165/30, 1165/46, 1165/47, 1165/48, 1165/49, 1165/51, 1166, 1166/12, 1166/13, 1166/14, 1166/15, 1166/16, 1166/18, 1166/19, 1166/20, 1166/21, 1166/27, 1166/28, 1166/29, 1166/30, 1166/31, 1166/32, 1166/33, 1166/34, 1166/35, 1166/36, 1166/37, 1166/38, 1166/40, 1166/41, 1166/42, 1166/43 sowie 1166/44 der Gemarkung Kelheim mit einer Fläche von ca. 5,85 ha.

14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.
In allen nichtangesprochenen Punkten behalten die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Gültigkeit.

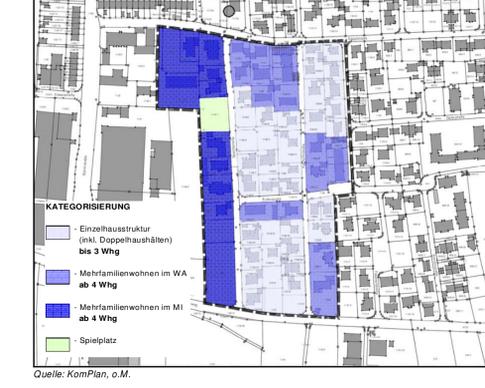
BEGRÜNDUNG

- 1 ALLGEMEINES
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 08.04.2024 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 04 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 03 zu ändern. Hierdurch sollen die rechtlichen Grundlagen für die Überplanung eines Teilbereiches des Bebauungsplangebietes geschaffen werden.
2 VERANLASSUNG
Da im Stadtgebiet Kelheim weiterhin ein dringender Wohnraumbedarf zu verzeichnen ist, soll im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03 durch die Änderung der Bauleitplanung die Möglichkeit der Nachverdichtung geeigneter Grundstücke überprüft und im Hinblick auf den Ursprungsbebauungsplan verbessert werden. Auslöser für diese Überprüfung und Korrektur der gelten Bauleitplanung waren unter anderem in der Vergangenheit gestellte Bauanträge, die eine weitere Nachverdichtung für dringend benötigten Wohnungen zum Inhalt hatten. Diese Anträge konnten jedoch aufgrund der geltenden Festsetzungen im Bestandsbebauungsplan im Hinblick auf die maximal zulässigen Wohneinheiten baurechtlich nicht genehmigt werden. Aus diesem Grund ist nun von der Stadt beschlossen worden, den Bebauungsplan für den betreffenden Änderungsbereich im Hinblick einer weiteren Nachverdichtung zu prüfen und angemessen zu ändern.
3 DURCHFÜHRTE ÄNDERUNGEN
Im Zusammenhang der vorliegenden Planung beschränkt sich die Änderung auf folgenden Punkt:
- Neudefinition der zulässigen Wohnungen.
- Anpassung und Erhöhung der zulässigen Wandhöhe.
4 HINWEISE ZUR PLANUNG
Der Änderungsinhalt des Deckblattes Nr. 03 besteht im Wesentlichen in der Überprüfung sämtlicher im Geltungsbereich der Änderung befindlichen Parzellen in Bezug auf die derzeit zulässige Anzahl der Wohnungen in den jeweiligen Wohngebäuden zum Zweck einer weiteren Nachverdichtung. Aus diesem Grund wurde der gesamte Gebäudebestand einschließlich der darin enthaltenen Wohnungen erfasst.

BEGRÜNDUNG

Städtebauliche Strukturierung
In Abhängigkeit von Lage, Grundstücksgröße werden nun Zonen im Planungsgebiet geschaffen, die im Hinblick der zukünftigen baulichen Nutzung das Gebiet gliedern und angemessen strukturieren. Dies vor allem im Hinblick der Schaffung zusammenhängender Bereiche für einen Geschosswohnungsbau. Im Ergebnis wurden dabei bereits vorhandenen Nutzungen in dieser Hinsicht aufgegriffen und in Bezug auf eine städtebaulich verträgliche Entwicklung ausgerichtet. Somit entstehen zusammenhängende Bereiche zur Nachverdichtung in Bezug auf den Ausbau der Wohnungen, ohne die Baustruktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu verändern. Diese sollen sich weiterhin an der vorhandenen Struktur orientieren und sich auch dieser im Besonderen unterordnen.

Abbildung – Städtebauliche Strukturierung mit Nachverdichtung

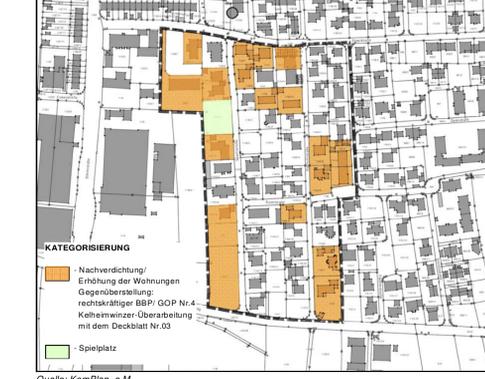


Quelle: KomPlan, o.M.

BEGRÜNDUNG

Nachverdichtung
In der Summe können mit dem Deckblatt Nr.3 demnach auf 23 Parzellen insgesamt 47 Wohnungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ zusätzlich errichtet werden.

Abbildung – Gegenüberstellung der zukünftigen Entwicklungspotentiale



Quelle: KomPlan, o.M.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist deshalb aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum im Stadtgebiet von Kelheim, städtebaulich sinnvoll und begründet und aufgrund des stetig steigenden Wohnraumbedarfes der Bevölkerung in Kelheim gerechtfertigt. Das Erfordernis einer städtebaulichen Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB somit gegeben. Im Hinblick der im Gebiet vorherrschenden Bestandshöhen wird weiterhin eine geringfügige Anpassung der Höhenlage vorgenommen, so dass sich auch hier im Sinne der Nachverdichtung bei einer Erhöhung der Wandhöhe von 7,50 m auf 8,00m eine optimale Ausnutzung ergibt.

5 VERFAHRENSVERMERKE

Das Bauleitplanverfahren kann aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb des Stadtgebietes von Kelheim und der Größe des Planungsgebietes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

In allen nichtangesprochenen Punkten behält die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Deckblatt Nr.03“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltrprüfung 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 wird jedoch nicht abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 08.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Deckblatt Nr.03“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Stadt Kelheim hat die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.05.2024 bis 26.06.2024 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Deckblatt Nr.03“ in der Fassung vom 18.11.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2025 bis einschließlich 24.02.2025 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Deckblatt Nr.03“ wurde mit Beschluss vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

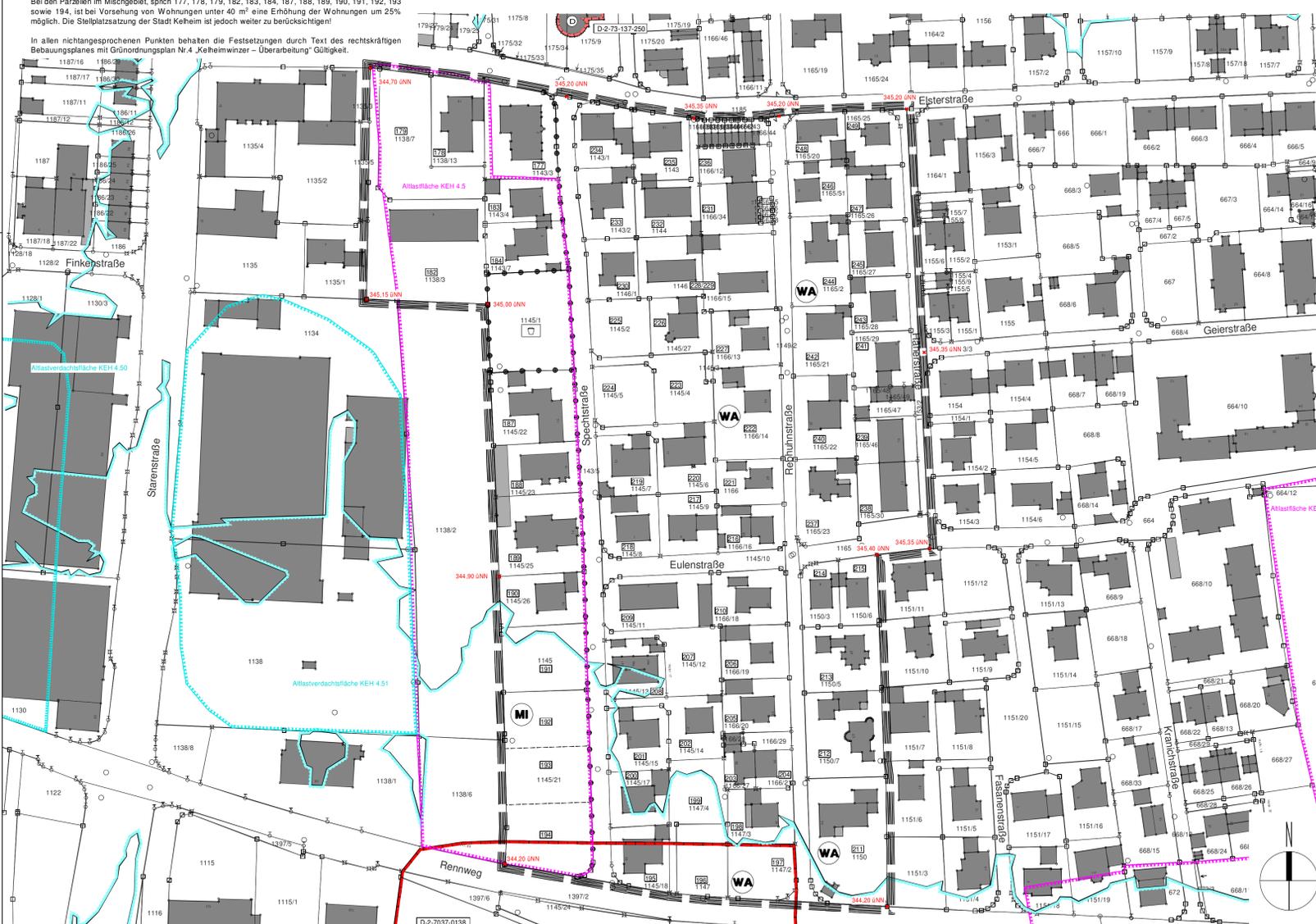
Stadt Kelheim, den ... 1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Stadt Kelheim, den ... 1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Deckblatt Nr.03“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenstunden 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

Stadt Kelheim, den ... 1. Bürgermeister



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000
Darstellung der Punkte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen BBP-GOP Nr. 4 Kelheimwinzer – Überarbeitung)
MI Mischgebiet (s. Ziffer 1.3 der Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen BBP-GOP Nr. 4 Kelheimwinzer – Überarbeitung)
Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Hochwassergefahrenfläche HQ extrem – Grenze
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 und 5, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
Bodendenkmal – bestehend
Baudenkmal – bestehend (außerhalb Geltungsbereich)
Sonstige Planzeichen
Spielplatz
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – Altlastflächen
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können – Altlastenverdachtsflächen

In allen nichtangesprochenen Punkten behalten die Festsetzungen durch Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Gültigkeit.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Flurnummer (Beispiel)
Flurstücksgrenze
Parzellenummer (Beispiel) gem. rechtskräftigem BBP-GOP Nr. 4 Kelheimwinzer – Überarbeitung
Baubestand
Höhe über NN (Beispiel)
In allen nichtangesprochenen Punkten behalten die Hinweise durch Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Gültigkeit.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Deckblatt Nr. 03“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung in der Fassung vom ...

§ 2 - Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Deckblatt Nr. 03“ nebst Begründung in der Fassung vom ... tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 4 KELHEIMWINZER – ÜBERARBEITUNG DECKBLATT NR. 03

STADT LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK
KELHEIM
KELHEIM
NIEDERBAYERN

Präambel: Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Deckblatt Nr. 03“ nebst Begründung vom ... als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Deckblatt Nr. 03“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung in der Fassung vom ...

§ 2 - Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Deckblatt Nr. 03“ nebst Begründung in der Fassung vom ... tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Table with 2 columns: Field (Planung, Plansträger, Maßstab, Stand) and Content (KomPlan, Stadt Kelheim, Plan darstellung M 1:1.000, 18.11.2024 – Entwurf).



Table with 2 columns: Field (Bearbeitung, Geändert, Maßstab, Stand) and Content (Apr. 2024, MW, 3 u. 4 Abs. BauGB, Nov. 2024, MW, 3 u. 4 Abs. BauGB, Projekt Nr. 24-1597_BB_D).