FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Sondergebiet (§ 10 BauNVO)
für Freizeit, Sport und Erholung

Zulässig sind innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude und Einrichtungen mit einer Gesamtnutzfläche von max. 5.000 m2 für:
- Freizeit, Sport und Erholung einschließlich dazugehöriger Büroflächen sowie Seminar- und Schulungsräumen mit max. 4.000 m2 Nutzfläche,
- Behandlungs- und Therapieräume mit max. 400 m2 Nutzfläche,
- Gastronomie mit max. 600 m2 Nutzfläche.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
SO	max. 0,6	max. 1,0

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Wandhöhe
Gebäude: max. 7,50 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Gebäude sowie in Bauflächen für Nebenanlagen in Form Stellplätzen.
Eine Überschreitung ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, wenn hierdurch keine Verletzungen zu den erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen wird.
Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

3.1 Verkehrsflächen

3.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die vorhandene Zufahrtsstraße zu erfolgen.

3.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur auf den hierfür ausgewiesen Grundstücksflächen anzuordnen.

3.1.3 Anzahl der Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

3.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf Grundlage des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

4.1.1 Gebäude
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);
Dachneigung: max. 25°,
Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau; bei PD/ FD auch Blechdach sowie Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 2,00 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig;
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben sowie als Dreieckgaupen; sowie für Dachbelichtungen.

4.2 Regenerative Energien
Die Errichtungen von Dachanlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig und dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Eine Orientierung in den Außenbereich ist unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 7,50 m zulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden.
Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

4.4 Einfriedungen
Art und Ausführung: Maschendrathzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune,
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab OK-Verkehrsfläche/ fertigem Gelände;
Sockel: unzulässig;

4.5 Gestaltung des Geländes

4.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Geländeveränderungen in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig.

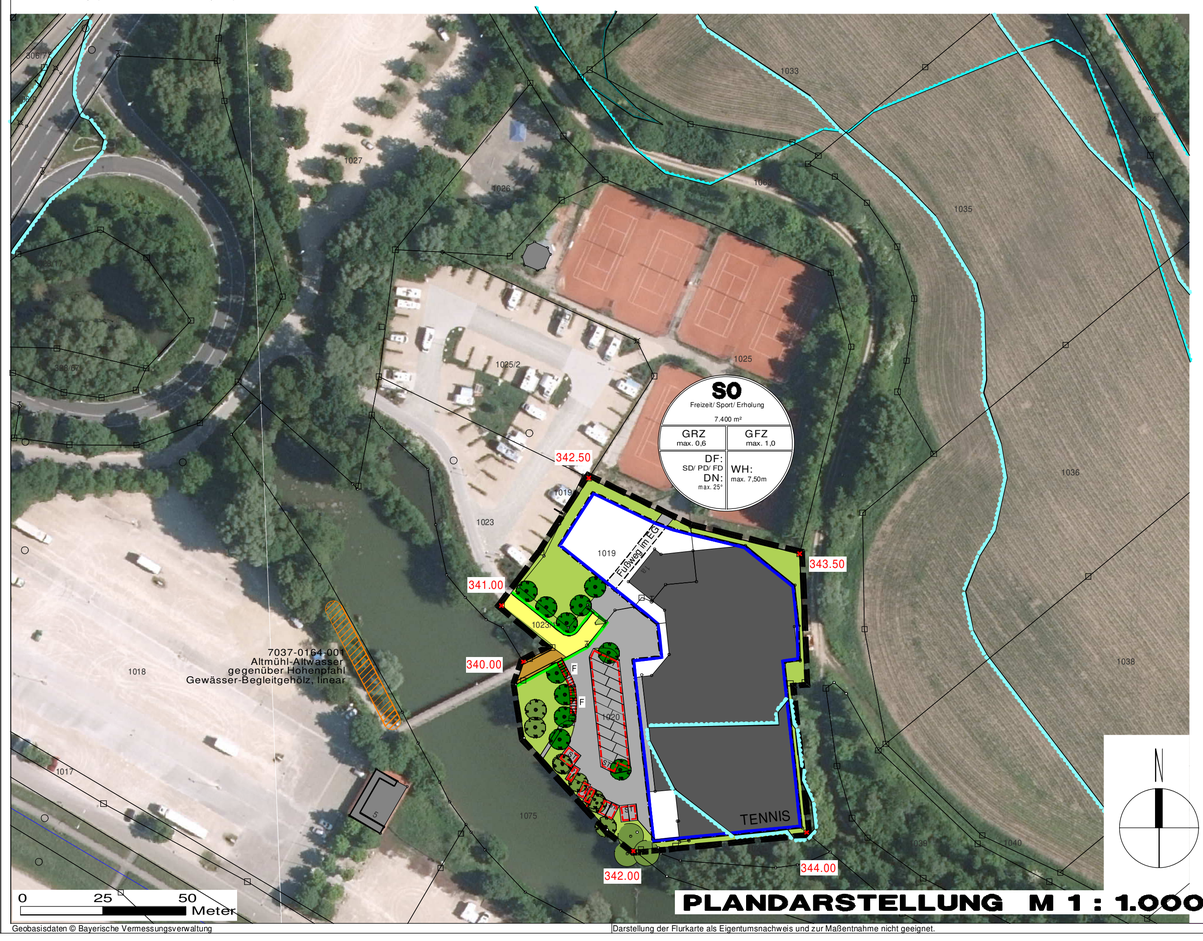
4.5.2 Stützmauern
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

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 eines tieferliegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die bestehende Geländeoberfläche.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- und Versickerungsanlagen zur Sammlung sowie zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).
Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind in Form von offenen Becken oder Mulden, Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Nachweis zur Dimensionierung hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Plandarstellungen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ und dessen Deckblätter Nr. 01 bis Nr. 03 unberührt.



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

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

7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Zugänge sind ausschließlich in versickerungsfähigen Materialen zulässig (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

8 PFLANZMASSNAHMEN
Die im Plan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind entsprechend den Mindestanforderungen der Artenliste unter Ziffer 11 umzusetzen. Die genaue Lage ist dabei variabel und von der jeweiligen Detailplanung abhängig.

9 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Ausfallende Bäume und Sträucher sind gemäß der Artenliste aus Ziffer 11 nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

11 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 5.2 *Schwäbische und Fränkische Alb)* zu achten.

11.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

und andere heimische, standortgerechte Arten.

11.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität flächige Pflanzung: vHei, 200-250
Qualität Obstgehölz: H, 8-10

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula verrucosa	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

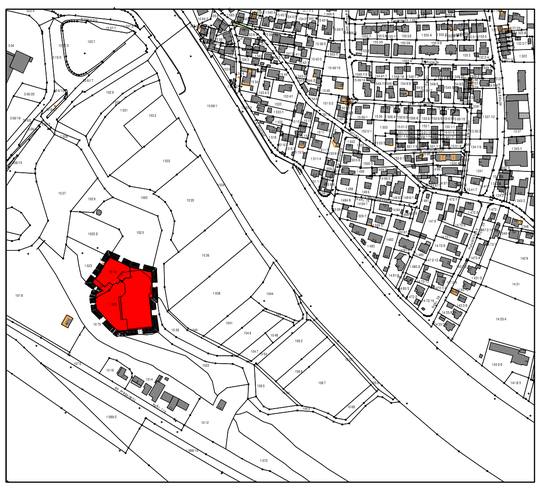
sowie Obst-/ und Nussgehölze standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

11.3 Sträucher
Qualität: Str, mind. 4 Tr., 60-100
Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.

Amelanchier in Arten	Felsenbirne*
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

sowie Beerensträucher standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ und dessen Deckblätter Nr. 01 bis Nr. 03 unberührt.

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

4 GEOGEFAHREN
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbongesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-0 konsultiert werden.

5 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 BayDSchG wird verwiesen.

6 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
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

7 GRUNDWASSERSCHUTZ
Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Angaben zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 340 m ausgegangen werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgeschosse im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden. Aufgrund der Nähe zur Donau muss mit zeitweise hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Keller und Tiefgeschosse sollten daher fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.
Bei beabsichtigter Grundwassernutzung (z. B. Bauwasserhaltung, Brauchwasser, Gartenbewässerung) sollte eine frühe Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen.

8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
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.

HINWEISE DURCH TEXT

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen (z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

9 HOCHWASSER
Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELT).
Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu informieren. Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Donau dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt demnach im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQextrem).
Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweise: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-/Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 0,5 m über dem bestehenden Gelände auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Plans hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise sowie Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1019, 1019/1, 1020 und 1023/1 der Gemarkung Kelheim mit einer Fläche von ca. 7.635 m².

11 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die die Festsetzungen durch Text sowie die Hinweise durch Text des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ und dessen Deckblätter Nr. 01 bis Nr. 03 unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 04 erfolgt gemäß §10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 03.04.2023 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 04 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Stadt Kelheim hat die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.11.2023 bis 09.01.2024 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Deckblatts Nr. 4 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ in der Fassung vom 08.04.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2024 bis 30.12.2024 öffentlich ausgelegt.

4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zum Entwurf des Deckblattes Nr. „Am Pflegerspitz“4 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ in der Fassung vom 08.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2024 bis 30.12.2024 beteiligt.

5 Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Deckblatts Nr. 04 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ 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

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

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

7 Inkrafttreten
Das Deckblatt Nr. 04 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Das Deckblatt Nr. 04 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

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

SO — Sonstiges Sondergebiet (siehe Ziffer 1.1)

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

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baufläche für private Pkw- und Fahrradstellplätze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Öffentlicher Geh-/ Radweg

Private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzgebot
Die Ausbildung hat als Rasen- oder Wiesenfläche zu erfolgen. Gehölzpflanzungen haben entsprechend der Artenliste unter Ziffer 11 der Festsetzungen durch Text zu erfolgen. Auf die Verwendung von gebietseigenem Pflanz- und Saatgut wird hingewiesen.

Flächen für den Hochwasserschutz sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sowie § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB)

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Hochwassergefahrenfläche HQ extrem – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerischeres Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölze – zu erhalten

Einzelgehölze – zu planen

Gehölzgruppen - zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF)/ Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

ST Pkw-Stellplätze

F Fahrrad-Stellplätze

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1014 Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze

Baubestand

11 Hausnummer

Hochwassergefahrenfläche HQ häufig – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerischeres Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Hochwassergefahrenfläche HQ 100 – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerischeres Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Biotopfläche inkl. Biotopteilflächennummer und Bezeichnung
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayern Altas PLUS sowie Biotopkartierung Bayern Flachland

340.00 Bestandshöhen (Nicht zur Maßentnahme geeignet)

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ und dessen Deckblätter Nr. 01 bis Nr. 03 unberührt.

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 36
AM PFLEGERSPITZ DECKBLATT NR. 4

STADT KELHEIM
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 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-B), 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 §1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) 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, S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz Deckblatt Nr. 4“ nebst Begründung sowie des Anhangs und Umweltbericht vom __.__.____ als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz Deckblatt Nr. 4“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Vorentwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung sowie des Anhangs und Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____.

§ 2 - Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz Deckblatt Nr. 4“ nebst Begründung sowie des Anhangs und Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000 Übersichtsplan M 1:5.000
Stand	08.04.2024 – Entwurf

Bearbeitung	Sept. 2023	AW
Geändert Anlass		
§ 3/ 4 Abs. 1 BauGB	März 2024	AW
§ 3/ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
23-1504_BBP_D		