

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Zulässige Grund Geschossfläche

Table with 3 columns: Nutzung, Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ. Values for GI: max. 0,6, max. 1,8.

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
2.1.1 Traufseitige Wandhöhe (TWH)
Gebäude/ bauliche Anlagen

GI: max. 8,0 m
Definition: Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Table with 2 columns: Tagwert dB(A) / m², Nachtwert dB(A) / m². Values for GI: 65, 51.

2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG) orientiert sich an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung...

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 33 Abs. 3 BauNVO geregelt.

- 3.1 Private Verkehrsflächen
3.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

3.1.2 Stellplätze
Stellplätze sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen.
Hinweis: Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung...

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

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO).
5.1 Gestaltung der Gebäude und bauliche Anlagen
5.1.1 Gebäude
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD max. 22°, bei PD max. 10°
Dachdeckung: alle harten Deckungen; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei FD und PD auch extensive Dachbegrünung zulässig; Dachüberstand: Vorgang und Traufe max. 1,00 m; Vordächer an der Traufseite bis max. 4,00 m; unzulässig; Dachaufbauten:

5.2 Regenerative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei Flachdach (FD) zulässig.
5.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeplakaten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 10,00 m ab fertigem Gelände zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken. Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an oberörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gefährdet werden. Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

5.4 Einfriedungen
Art und Ausführung: Metallzaun, Industriegitterzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune, Gabionen, Natursteinmauern max. 2,00 m ab fertigem Gelände / Straßenoberkante
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m
Sockel: unzulässig

5.5 Gestaltung des Geländes
Auf Grund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeänderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert. Die entstehenden Böschungen sollen einen Böschungswinkel im Verhältnis 1:1,3 nicht überschreiten.
5.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 2,50 m zulässig.
5.5.2 Stützmauern
Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen sind bis zu der Höhe zulässig, wie es die Gründung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 2,50 m über Gelände. Stützmauern an den Randeingrünungsflächen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.

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

6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Auf Privatgrundstücken sollen 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt werden.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGänge
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (zweischichtiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengraviersteine, Fahrsperren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Parkplätze sind mit Großbäumen zu überstellen. Je angefangener 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.

8 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.
8.1 Ansatz sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Begrünung der privaten Stellplätze
Nach je 5 Stellplätzen ist mindestens heimischer Laubbau entsprechend Artenliste 11.1 oder 11.2 in den festgesetzten Mindestquantitäten zu pflanzen.

Wiesentfläche mit Gehölzgruppen
Die als private Grundstücksflächen mit Pflanzgebot dargestellten Flächen übernehmen durch die dort festgesetzten Gehölze eine raumgliedernde Funktion innerhalb des Geltungsbereiches und dienen der Einbindung bzw. der Abschirmung des Industriegebietes. Die Grünflächen müssen als extensiv genutztes Grünland ausgebildet werden. Die innerhalb der Ansaatfläche im Lageplan dargestellten Gehölzgruppen sind als Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 11.1, 11.2 und 11.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten mit einem Baumenteil von mindestens 30% zu pflanzen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um Gehölzgruppen innerhalb der Extensivwiese handeln soll, keine durchgängige Baum-/ Strauchhecke. Zur Abtrennung der Parzellen/ Grundstücke entlang der privaten Grundstücksflächen mit Pflanzgebot soll der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und der Einfriedung mindestens 3,00 m betragen. Dies soll eine bessere Durchgrünung und Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen.

Einzelgehölze
Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den Gehölzgruppen auf der-Extrase jeweils ein heimischer Laubbau entsprechend Artenliste 11.1 oder 11.2 in den festgesetzten Mindestquantitäten zu pflanzen. Diese sind bereits im Plan dargestellt.
Grundstücksgrenzen
Grundstücksgrenzen mit zweireihiger Pflanzung von 2,5 m aus 80 % Straucharten und 20 % Baumarten.

8.2 Begrünung von Wandflächen
Großflächige Fassaden ohne Öffnungen und Gliederung sind mit Kletter-/ und Schlingpflanzen gemäß der Artenlisten 11.4 in der festgesetzten Mindestqualität zu begrünen.

9 PFLIEGEARBEITEN
9.1 Pflege der Gehölzpfanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind. Die gepflanzten Bäume sind bei der Pflanzung mit einer stabilen Verankerung, z.B. Pfahl-Dreibock zu sichern. Für Bäume sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m² Größe vorzusehen. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe aufweisen. Zu pflanzende Sträucher sollen folgende Mindestqualität haben: zweimal verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm, zu pflanzende Heister: zweimal verpflanzt, Höhe 200 - 250 cm.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9.2 Pflege der Grünflächen
Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bühnstreifen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

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 19320 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sind für die 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
Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität flächige Pflanzung: vHei, 250-300
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
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
Carpinus betulus Hainbuche
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\*
Cornus mas Korneleiche
Cornus sanguinea subsp. sanguinea Peter Hahndorn
Cornus avellana Haselnuss
Crateogeomys laevigata Zwergfrüher Weißdorn
Eucynonurus europaeus Pfaffenmüthenchen
Forsythia intermedia Forsythie
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylostema Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehdorn
Rosa canina Hundsrose
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Ficus Syringa vulgaria Flieder
Viburnum lantana Widler Schneeball
und andere heimische, standortgerechte Arten.

11.4 Kletter-/ und Schlingpflanzen
Qualität: Solitär 7,5 l Container
Clematis alpina Waldrebe
Hedera helix Efeu
Lonicera heckrottii Gelbschlingel
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
und andere heimische, standortgerechte Arten.

HINWEISE DURCH TEXT

5 GEOGEFAHREN
Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterliegende Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geofahren kann Frau Susanne Bonitz, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Referat 102, Tel. 09281/1800-4723 konsultiert werden.
6 ALLTASTEN

Alltast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Riedenburg nicht bekannt. Diese Feststellung bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

7 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.

8 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände 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

9 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

10 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen Gemeinde. Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen Gemeinde. Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen Gemeinde.

11 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbamped) wird angeregt.

12 REGENERATIVE ENERGIEUNTERRICHTUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen durch eine überwiegende Anzahl an Solaranlagen nach Süden (Frühschnitt Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrisientorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwassererwärmung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

13 GRUNDWASSERSCHUTZ
Solfern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen

HINWEISE DURCH TEXT

nach § 49 WHG die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten.

14 NIEDERSCHLAGSWASSERBESITZUNG
Die Grundstücksunterwasserung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es bleibt an der Stelle festzuhalten, dass in vorgeordneter, weitestgehend nicht versickerungsfähiger Untergrund für die Dachflächen und Grundstückszufahrten eine dezentrale Niederschlagswasserückhaltung vorzusehen ist. Für eine schadhafte 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 (TREGNW) zu beachten. 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 Begründung 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.

15 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESITZUNG VON GEHÖLZEN
Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europärechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden dürfen vorhandene Gehölzbestände nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG) beseitigt werden.

16 DACHEBGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN
Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollen extensiv begrünt werden. Größere, ungeneigte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollen mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten.

17 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Im Anschluss an das Bauleistungsverfahren ist vor Baubeginn ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan durch einen qualifizierten Fachplaner zu erstellen. Dies soll eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Ausgleichsflächen sicherstellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist dringend mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Kelheim abzustimmen.

18 DIN NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Kelheim zugänglich.

19 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1346/3 der Gemarkung Perletzchen mit einer Fläche von 2.000 m².

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



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Industriegebiet (siehe Ziffer 1.1)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

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

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrt/ Ausfahrt
Private Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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

- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) zur Einbindung bzw. Abschirmung des Baugebietes - geplant
Einzelgehölz - geplant
Private Grundstücksfläche zur Begrünung mit Pflanzgebot

- Sonstige Planzeichen
Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung und Flächengröße in m²
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform; Dachneigung (DN)
5. Traufseitige Wandhöhe (TWH)
Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (gemäß Festsetzungen durch Text siehe 2.4)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1346/3 Flurnummer
Flurstücksgrenze
Baubestand

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Riedenburg 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 der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauherren 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 anzubehalten 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 Oberbodenschicht sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit Netzen, winterhartem und stark wasserzählenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Seege, Lupine) als Gründüngung anzusehen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingten Überprägungen der Oberfläche geplant bzw. erforderlich sind.

4 GRUNDWASSER - UND BODENSCHUTZ
Für Auffüllungen im Karstgebiet darf nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Z0) zum Einsatz kommen, das vorzugsweise aus örtlichen Abgrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stammt (Massenausgleich). Bei Verwendung von Fremdmaterial ist die Eignung anhand der Materialherkunft mit dem Bauantrag nachzuweisen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:100.000



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 17-2 „Haidhof Hausbreite II“ erfolgt gemäß § 10 Abs. BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

- 1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Riedenburg hat in der Sitzung vom 25.10.2022 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 17-2 „Haidhof Hausbreite II“ Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.03.2023 hat in der Zeit vom 17.05.2023 bis 21.06.2023 stattgefunden.
3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.03.2023 hat in der Zeit vom 17.05.2023 bis 21.06.2023 stattgefunden.
4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 17-2 „Haidhof Hausbreite II“ Deckblatt Nr. 3 wurde mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

- 1. Bürgermeister
5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgeteigt.
1. Bürgermeister
6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 17-2 „Haidhof Hausbreite II“ Deckblatt Nr. 3 wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 17-2 „Haidhof Hausbreite II“ Deckblatt Nr. 3 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.
1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR.17-2 „HAIDHOF HAUSBREITE II“ DECKBLATT NR. 3

STADT RIEDENBURG
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel: Die Stadt Riedenburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 21/92-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 296), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 17-2 „Haidhof Hausbreite II“ Deckblatt Nr. 3 nebst Begründung als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom \_\_\_\_\_ einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.
§ 2 - Bestandteile der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.
§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Table with 4 columns: Planung, Planungsträger, Maßstab, Stand. Includes contact information for Komplan and a signature line for the Mayor.

KOMPLAN logo and small table with columns: Bearbeitung, März 2022, AW.