



**B Festsetzungen**

- Grenzen**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
  - 2.2 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für Gastronomie und großflächigen Einzelhandel  
Folgende Verkaufsflächen sind innerhalb des Sondergebiets maximal zulässig:
    - 2.000 m<sup>2</sup> Vollversorger
    - 800 m<sup>2</sup> Drogerie
    - 1.200 m<sup>2</sup> Discounter sowie
    - 200 m<sup>2</sup> Bäckerei/Backshop
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
  - 3.2 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen**
  - 4.1 Baugrenze  
Ausgenommen sind Gebäudeteile für Fluchtwege/Rettungswege. Diese dürfen das Baufenster, unter Beachtung der Abstandsflächen, in einer dem Gebäude untergeordneter Länge um bis zu 2,00 m überschreiten.

- Abstandsflächen**
  - 5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

- Baugestaltung**
  - 6.1 Innerhalb des Gewerbegebiets wird die Roh-Fußbodenoberkante der Erdgeschosses (FOK) festgelegt mit maximal 0,30m über dem Niveau der Erschließungsstraße, gemessen:
    - in der Mitte der Parzelle
    - in der Mitte der Fahrbahn.
 Für Eckgrundstücke ist die jeweils längste Kante zur Fahrbahn hierfür anzunehmen. Im Bereich des Sondergebiet darf die Roh-Fußbodenoberkante der Erdgeschosses (FOK) die Höhe von 354,00 m NHN nicht überschreiten.
  - 6.2 Folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig:
    - Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 36°
    - Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 3° und 20°
    - Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 3°
  - 6.3 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen, bezogen jeweils auf die maximal zulässige FOK lt. obenstehender Aufstellung:
    - bei Gebäuden mit Satteldach >= 28° Dachneigung: 15,50 m
    - bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdächern, sowie Satteldächer unter 28° Dachneigung: 13,00 m
 Untergeordnete Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 2,50 m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 10% der Gebäudegrundfläche beträgt.

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
  - 7.1 Stellplätze sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung herzustellen und nachzuweisen. Ein Mindestabstand von 6,00 m zwischen Garage und Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum ist dabei freizuhalten und kann nicht als Stellplatz eingerechnet werden.
  - 7.2 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.
  - 7.3 Die maximale Höhe der Zäune auf der Grundstücksgrenze ist auf 1,60 m Höhe begrenzt. Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe der Errichtung von Zaunsockeln nicht zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtstochterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zauenelemente nicht zulässig.

- Werbeanlagen**
  - 8.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.
  - 8.2 Die Höhe von Werbe- oder Hinweischildern oder -tafeln darf 9,50 m über geplantem Gelände nicht überschreiten. Je Parzelle ist höchstens 1 Werbepylon mit einer Höhe von 15 m über geplantem Gelände zulässig. Es sind höchstens 2 Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu 8 m über geplantem Gelände je Nutzungseinheit zulässig.

8.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen. Ausgenommen sind Werbemonitore innerhalb des SO, die in der Nähe der jeweiligen Eingangsbereiche angebracht sind und nur auf Kunden im Parkplatzbereich des SO ausgerichtet sind.

8.4 Werbeanlagen dürfen außerhalb der Öffnungszeiten der jeweiligen Betriebe nicht beleuchtet werden.

**9. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen**

9.1 Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.

9.2 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

**10. Verkehrsflächen**

- 10.1 Straßenverkehrsflächen
- 10.2 Gehweg
- 10.3 Geh- und Radweg
- 10.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**11. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen**

- 11.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung
- 11.2 Elektrizität (Trafostation)
- 11.3 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

**12. Grünordnung, Natur und Landschaft**

12.1 Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung gestrichelten öffentlichen Grünflächen dienen der Ortsrandeinguirung, der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, der Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie der Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Umfelds der Regenrückhalteanlagen. Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind standortgerechte Gehölzpflanzungen, extensiv gepflegte Wiesen- und Saumflächen, Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sowie Anlagen und Einrichtungen, die der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Regenrückhalteanlagen dienen. Bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme der für die Regenwasserbewirtschaftung und Pflege erforderlichen Anlagen, unzulässig.

Die Überplanung der gekennzeichneten Teilbereiche für die Schaffung von Erschließungsmaßnahmen im Falle einer Erweiterung der Wohnbaufläche nach Westen oder Norden ist zulässig.

12.2 Je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.

12.3 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

**12.4 Artenliste**

Größbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapple		

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

**12.5 Pflege/Unterhaltung:** Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Ampfanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

**12.6 Der Ausgleich des nicht zu vermeidenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 1577, Gemarkung Thaldorf, erbracht. (s. Lageplan).**

Es erfolgt die Umwandlung von intensiv bewirtschaftetem Acker (A11) in eine Streuobstwiese in Kombination mit extensiv genutztem Grünland (B432). Details s. Begründung.

**12.7 zu pflanzende Laubbäume, Qualität und Arten entsprechend der Artenliste**

**13. Gestaltung des Geländes**

13.1 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 3,00 m. Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

13.2 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

**14. Entwässerung / Schutz vor Überflutung**

14.1 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

14.2 Jeder Anschlussnehmer hat anteilig nach der undurchlässigen Grundstücksfläche eine Regenrückhaltung und Anlagen zur Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

14.3 Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt.

**15. Immissionsschutz**

15.1 Für Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Staatsstraße ST 2230 entstehen, können keine Ansprüche auf Entschädigungen gegenüber dem Straßenbausträger geltend gemacht werden.

15.2 notwendige Festsetzungen entsprechend schalltechnischer Untersuchung werden nach Vorliegen des Gutachtens im weiteren Verfahren ergänzt.

**16. Grundwasser- und Bodenschutz**

16.1 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

**17. Artenschutz**

17.1 notwendige Festsetzungen entsprechend saP werden zum Entwurfsstand ergänzt

**Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:**

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
NEIDL + NEIDL Partnerschaft mbB, xx Seiten, voraussichtlich Sept. 2026

Schalltechnische Untersuchung  
GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, xx Seiten, xx 2026

**Planlegarte:**  
Digitale Flurkarte mit Stand von Oktober 2024

**C Hinweise und Empfehlungen / nachrichtliche Übernahmen**

- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bauparzellennummer mit ca. Grundstückgröße
- bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestandsgelände
- kartiertes Bodendenkmal lt. Denkmalatlas Bayern
- Anbauverbotszone entlang Staatsstraße nach Art. 23 und 24 BayStrWG 20 m Zustimmung für bauliche Nutzung im Bereich von 20-40m erforderlich
- Sichtdreiecke, Anfahrtsicht 3m, Schenkellänge xx m bzw. 70 m

**Bodendenkmalpflege**

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmale befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDSchG)

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmale auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Immissionsschutz Hinweise aus der SU sind noch zu übernehmen**

1. Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Bebauungsplanung können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

2. Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungestufte Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

3. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Kelheim zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

**Grundwasser- und Bodenschutz**

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens").

Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit 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.

**Leitungstrassen**

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**Wasserwirtschaft**

Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergiebbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**D) Verfahrensvermerke**

1. Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 17.06.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 20.04.2026 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer (Raumbezeichnung), Anschrift: (Adresse), während folgender (Werktag, Stunden) bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... beschlossen.

Kelheim, den .....  
..... (Siegel)  
1. Bürgermeister Dennis Diermeier

7. Ausgefertigt  
Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit ..... Seiten.  
Kelheim, den .....

..... (Siegel)  
1. Bürgermeister Dennis Diermeier

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kelheim, den .....  
..... (Siegel)  
1. Bürgermeister Dennis Diermeier

Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den .....

..... (Siegel)  
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**GE Affecking**

**Stadt Kelheim**  
Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim  
Landkreis Kelheim



Vorentwurf: 20.04.2026  
Entwurf:  
Endfassung:

Partnerschaft mbB  
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9361/1047-0  
Mail: info@neidl.de/Homepage\_neidl.de

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9361/1047-0  
Mail: info@neidl.de/Homepage\_neidl.de

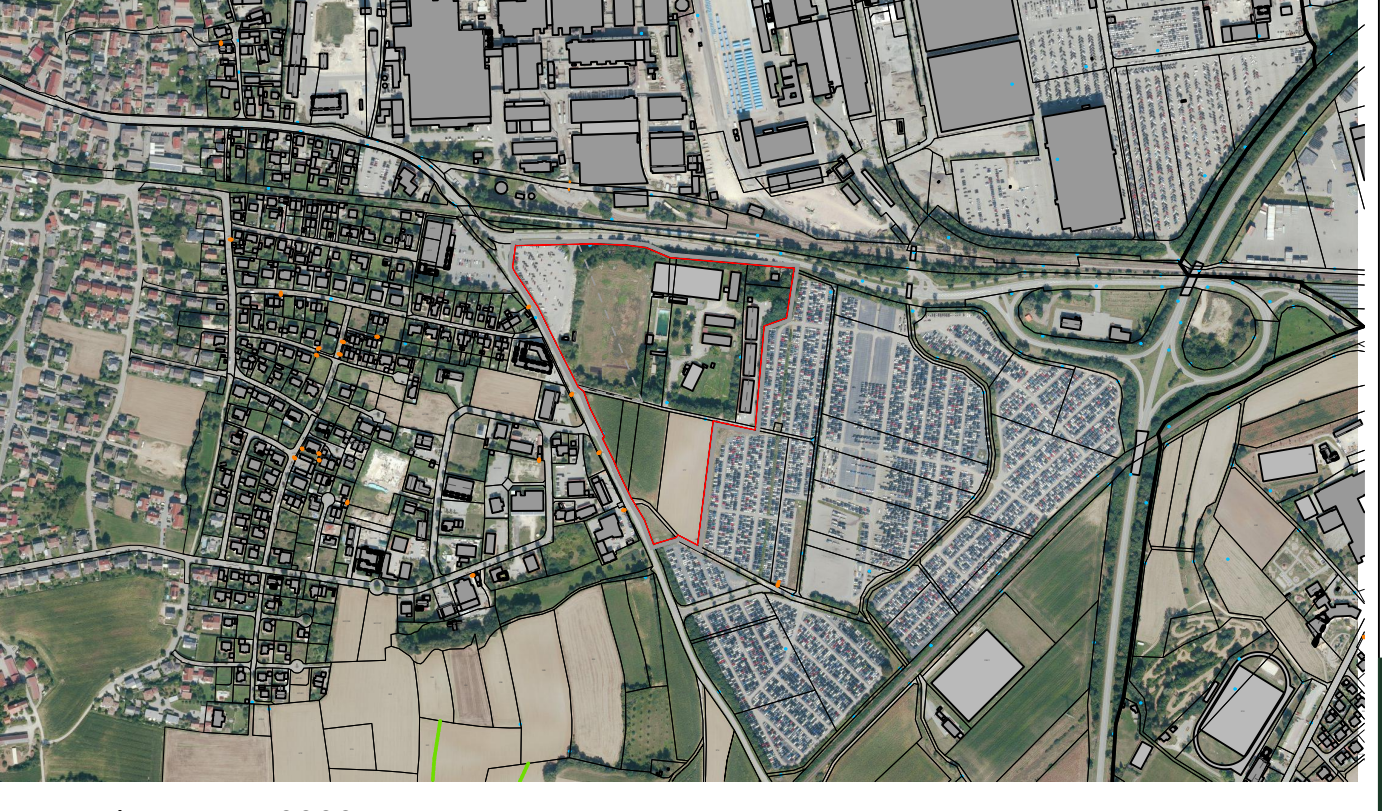
NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9361/1047-0  
Mail: info@neidl.de/Homepage\_neidl.de

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9361/1047-0  
Mail: info@neidl.de/Homepage\_neidl.de

Ausgleichsfläche, M 1:2000



Lageplan, M 1:10000