

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# GEMEINDE STEINHÖRING

## BEBAUUNGSPLAN ABERSDORF OST ERWEITERUNG 1. ÄNDERUNG

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## ENTWURF

Steinhöring, den 14.09.2023  
geändert am 12.03.2024,  
redaktionell ergänzt am 03.12.2024

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

**Teil B - Textlichen Festsetzungen**

Beigefügt ist:

Teil C - Begründung

**Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Festsetzungen und Hinweisen ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Abersdorf Ost Erweiterung der Gemeinde Steinhöring.**

## **B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Im Änderungsbereich gilt als Maß der baulichen Nutzung der angegebene Wert für die Grundflächenzahl von 0,25 als Höchstgrenze.
- (2) Diese maximal zulässige Grundfläche darf im Änderungsbereich für Flächen von Balkonen, Terrassen und Dachüberständen bis zu einer GRZ von 0,40 überschritten werden.
- (3) Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich darf durch Flächen gem. § 2 Ziff. 2 und durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- (4) Im Änderungsbereich gilt als Maß der baulichen Nutzung der angegebene Wert für die Geschossflächenzahl von 0,75 als Höchstgrenze.
- (5) Das festgesetzte Maß für die Wandhöhe gilt als Höchstgrenze. Es wird gemessen von der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- (6) Die festgesetzte Höhe Oberkante Erdgeschossfertigfußboden gilt als Höchstgrenze.
- (7) Die Baugrenzen dürfen von Terrassen, Balkonen, Treppenanlagen oder untergeordneten Vorbauten nach Artikel 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO überschritten werden.

### § 3 Dächer

- (1) Im Änderungsbereich sind Satteldächer mit mittigem First in Gebäudelängsrichtung mit einer Dachneigung von 18° bis 30° zulässig.
- (2) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (3) Ab einer Dachneigung von 30° sind je Traufseite maximal zwei kleinformatige Dachgauben je Traufseite zulässig, deren Breite traufseitig maximal 2,00 m betragen darf und deren First mindestens 0,70 m tiefer liegen muss, als der First des Hauptdaches, oder maximal ein Quergiebel mit einer maximalen Breite von 5,00 m, dessen First mindestens 0,70 m tiefer liegen muss, als der First des Hauptdaches, und dessen Wandhöhe maximal 8,20 m betragen darf. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- (4) Technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf Dächern in ruhiger rechteckiger Form (keine Abtreppungen, keine ausgebissenen Ecken, o.ä.) zugelassen.

### § 4 Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen, Nebengebäude

- (1) Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.
- (2) Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
- (3) In der hierfür festgesetzten Fläche ist ein Nebengebäude oder die Einhausung für eine Tiefgaragenzufahrt mit begrüntem Flachdach bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m zulässig. Die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem bestehenden angrenzenden Gelände an der tiefsten Stelle bis zur Oberkante Attika.
- (4) Es gilt die „Satzung über Stellplätze und Garagen“ der Gemeinde Steinhöring, in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.
- (5) Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Holzlegen, Überdachungen für Fahrräder oder Müllsammelbehälter sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer max. Grundfläche von 6 qm mit begrüntem Flachdach zulässig. Die Wandhöhe darf 2,20 m nicht überschreiten.
- (6) Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von  $\alpha = 0,8$  nicht unterschreiten. Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärmmindertechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen. Die Abdeckung ggf. erforderlicher Regenrinnen ist dem Stand der Lärmmindertechnik entsprechend geräuscharm auszubilden (z. B. durch kraftschlüssige Verschraubungen). Alle Fahrwege sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten.

Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach abgeleitet werden.

## § 5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zur Einbindung der Baukörper in das natürliche Gelände bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zu den angrenzenden Grundstücken ist der natürliche Geländeverlauf beizubehalten bzw. wieder herzustellen. Die Tiefgaragenabfahrt ist hiervon ausgenommen.

## § 6 Grünordnung, Einfriedungen

- (1) Die Anzahl der durch Planzeichen festgelegten Bäume ist bindend. Geringfügige Abweichungen vom vorgegebenen Standort sind möglich. Geeignete Arten sind den Pflanzlisten in den Hinweisen zu entnehmen.
- (2) Mindestpflanzqualitäten für Baumpflanzungen:  
Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 18-20 cm  
Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 16-18  
Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten gem. Pflanzlisten in den Hinweisen zu verwenden.
- (3) Die Pflanzung von Bäumen hat bereits in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Nachpflanzungen müssen dieselbe Art und Mindestgröße aufweisen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind grundsätzlich nicht zulässig.
- (4) Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind die festgesetzten Baumpflanzungen an der Erschließungsstraße.
- (5) Die Neuanlage von Hecken aus Nadelgehölzen wie Thuja, buntlaubigen Arten wie rotlaubige Berberitzen und von Formschnitthecken ist unzulässig.
- (6) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,90 m, gemessen vom bestehenden angrenzenden Gelände zulässig. Sie müssen mindestens 15 cm Abstand zum angrenzenden Gelände haben und in Bodennähe offen sein. Sockel sind unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Staketenzäune auszubilden.

## § 7 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser

- (1) Gem. Geotechnischem Kurzbericht der Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg a. Inn, vom 28.06.24, ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Anfallendes Oberflächenwasser ist daher zu sammeln und an eine geeignete Vorflut mit ausreichender Kapazität (z.B. Regenwasserkanal) anzuschließen.
- (2) Witterungsabhängig ist mit Schichtwasseraufkommen zu rechnen. Hangseitiger Grundwasseraufstau muss vermieden und eine gleichmäßige Verteilung unterhalb der Gebäude sichergestellt werden. Bei dem Bau neuer Gebäude müssen Schichtwasser über Drainagen aufgenommen und um die unter Gelände befindlichen Bauteile wie Keller (z.B. über eine Ringdrainage) oder um einen Drainagekörper unter der Bodenplatte des Gebäudes umgeleitet werden.

- (3) Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.  
Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten.  
Dies gilt auch für die Tiefgarage, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.
- (4) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlage angeschlossen sein.

## **§ 8 Baugrundgutachten, Bauausführung**

Baugrunderkundung, Baugrundgutachten der Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg a. Inn, vom 12.11.24 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Hinweise zur Planung und Bauausführung, Pkt. 5, sind zu berücksichtigen.

## **§ 9 Artenschutz**

Vor Beginn der Abbrucharbeiten und bis zur Fertigstellung der Bebauung ist der südseitig an den Geltungsbereich angrenzende sumpfige Bereich, der mit Röhricht, Binsen und Gehölzaufwuchs bestanden ist, durch einen ortsfest verankerten Bauzaun vor jeglicher Inanspruchnahme zu schützen.  
Alternativ ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich

# **B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**

## **§ 1 Grünordnerische Empfehlungen**

- (1) Gemäß dem § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.  
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- (2) Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- (3) Soll Bodenmaterial i.S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- (4) Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.

## § 2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. 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.

## § 3 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser / Grundwasser

- (1) Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

- (2) Infolge von Starkregenereignissen können im Änderungsbereich Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und mit Aufkantungen wie vor Lichtschächten ausgeführt werden.
- (3) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## § 4 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt sind. Sollten bei den Aushubmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist in diesem Fall ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen.

## § 5 Klimaschutz

- (1) Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die möglichst weitgehende Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien (z.B. Holz, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.) empfohlen.
- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass die thermische Nutzung des Untergrundes (z.B. für Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden (vertikal), erdverlegte Kollektoren (horizontal)) erlaubnispflichtig ist und beim Landratsamt zu beantragen bzw. anzuzeigen ist.  
Im Zusammenhang mit der Nutzung regenerativer Energien wird auf eine Vielzahl von Förderprogrammen des Bundes und des Freistaats Bayern hingewiesen.
- (3) Es wird empfohlen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern zu installieren.
- (4) Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.  
Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen wie die Nutzung des Niederschlagswassers für die Grünflächenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen).

## § 6 Pflanzlisten

- (1) Heimische kleinkronige Laubbäume  
Hochstamm StU, 3 xvm. DB

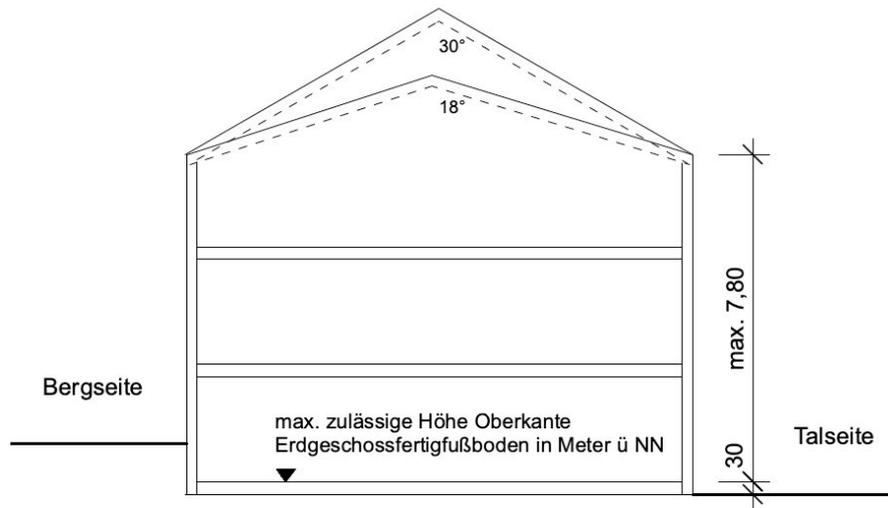
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
- (2) Heimische großkronige Laubbäume  
Hochstamm StU, 16 – 18 cm 3 xvm. DB

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- (3) Heimische Sträucher  
Verpflanzte Sträucher, mind. 4 Triebe, Höhe 100-150, empfohlen, 3 – 5 Sträucher zu Gruppen gleicher Art pflanzen

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus momogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus pabus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea mas	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

## § 7 Schemaschnitt



Schemaschnitt von Ost nach West, o.M.

## § 8 Freiflächengestaltungsplan

Die Darstellung der Freiflächen in einem Freiflächengestaltungsplan zu Darstellung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen wird empfohlen.

## § 9 Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Es sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

## § 10 Klima- und Heizgeräte

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmere Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Die in dieser Satzung zitierten technischen Regelwerke können zu den Öffnungszeiten der Verwaltung im Rathaus eingesehen werden.