



**A-Planzeichnung, M 1:1000**

### B Festsetzungen

- Grenzen**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
  - 3.2 Maximal zulässig Zahl der Geschosse
- Bauweise, Baugrenzen**
  - 4.1 Nur offene Bauweise zulässig
  - 4.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 4.3 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
  - 4.4 Baugrenze Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
  - 4.5 Baulinie
- Abstandsflächen**
  - 5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- Baugestaltung Hauptgebäude**
  - 6.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschoss (FOK) wird festgelegt mit max. (jeweils müNN)
    - Parzelle 1: 364,00 Parzelle 4: 362,00 Parzelle 7: 363,50
    - Parzelle 2: 364,50 Parzelle 5: 362,50
    - Parzelle 3: 363,00 Parzelle 6: 363,00
  - 6.2 Folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig:
    - Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 44°
    - Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 14° und 28°
  - 6.3 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen, bezogen jeweils auf die maximal zulässige FOK lt. obenstehender Aufstellung:
    - bei Gebäuden ≥ 28°Dachneigung: 11,50 m
    - bei Gebäuden unter 28° Dachneigung: 10,50 m
 Untergeordnete Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 2,50m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 10% der Gebäudegrundfläche beträgt.
  - 6.4 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot, rotbraun, braun und anthrazith zulässig. Erlaubt und wünschenswert ist zusätzlich eine Dachbegrünung in extensiver oder intensiver Form.
  - 6.5 Grelle und intensive Farben sind für die Fassaden ausgeschlossen.
  - 6.6 Firstrichtung
    - Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist zulässig. Untergeordnete Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig. Die Firste der Anbauten müssen mindestens 0,5 m niedriger als die Firste der Hauptbaukörper sein.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
  - 7.1 Die Höhe von Garagen und Nebengebäuden inklusive Dachaufbau darf bezogen jeweils auf die Bestands-Geländehöhe lt. Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan 4,50 m nicht überschreiten.
  - 7.2 Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen 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.
  - 7.3 Dachform, -neigung sowie Material der Eindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.
  - 7.4 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.
  - 7.5 Die maximale Höhe der Zäune ist auf 1,20 m Höhe begrenzt. Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein. Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zaunelemente nicht zulässig.
- Werbeanlagen**
  - 8.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.
  - 8.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.

- Elektrische Wechselwerbeanlagen sowie akustische Anlagen sind ausgeschlossen.**
- Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.**
- Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen**
  - 9.1 Verkehrsteilnehmer der Mitterfleckinger Straße 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.
- Verkehrsflächen**
  - 10.1 Straßenverkehrsflächen
  - 10.2 Straßenbegleitgrün, Versiegelung nur für die notwendigen Zufahrten zulässig.
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen**
  - 11.1 Versorgungsleitungen dürfen nicht oberirdisch geführt werden.
  - 11.2 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
  - 11.3 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.
  - 11.4 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.
- Grünordnung, Natur und Landschaft**
  - 12.1 Private Grünflächen, Anpflanzung einer lockeren Hecke, mind. 2-reihig als Ortsrandeingrünung, je 20 m Grundstücksgrenzlänge mind. 1 Baum mind. 2. Ordnung. Arten lt. Artenliste
  - 12.2 Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (kartiertes Biotop)
  - 12.2 Je angefangener 350 m² 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
 

<b>Großbäume (Bäume 1. Ordnung):</b>			
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		
<b>Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):</b>			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzappel		

 Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, im Bereich der Ausgleichsflächen mind. 12-14 cm Stammumfang. 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 Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - Entwicklung einer mesophilen Hecke (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel) B112 zur Eingrünung des Ortsrandes
    - Maßnahmen: Anpflanzung einer Hecke, mindestens 2-reihig, Breite mindestens 5 m, Pflanzabstand 1,25m bzw. 1,50m, je 20 m Heckenlänge mindestens 1 Laubbaum mind. 2. Ordnung, Arten lt. Artenliste., s.a. Begründung
  - Bodenschutz, Wasserhaushalt**
    - 13.1 Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.
  - Gestaltung des Geländes**
    - 14.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.
    - 14.2 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 0,80 m und mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
    - 14.3 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.
  - Denkmalschutz**
    - 15.1 kartiertes Bodendenkmal lt. Denkmalatlas
      - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
  - Entwässerung / Schutz vor Überflutung**
    - 16.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
    - 16.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
    - 16.3 Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.
    - 16.4 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
    - 16.5 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
    - 16.6 Gebäude, die auf Grund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
    - 16.7 In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
  - Immissionsschutz**
    - 17.1 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
      - Durch die sach- und fachgerechte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich sowie in der direkten Nachbarschaft können kurzzeitige und wiederkehrende Beeinflussungen auf den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese Beeinträchtigungen sind ersatz- und entschädigungslos hinzunehmen.
    - 17.2 Aufgrund der Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.
  - Grundwasser- und Bodenschutz**
    - 18.1 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.
    - 18.2 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
  - Artenschutz**
    - 19.1 Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, sind zumindest die Erdarbeiten vor der Vogelbrutzeit, also spätestens bis Ende Februar, besser bereits im Herbst, zu beginnen.
- Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:**
- Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz Hoock&Partner Sachverständige, Landshut 34 Seiten, Stand: 06.09.2023
  - Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung Hoock&Partner Sachverständige, Landshut 54 Seiten, Stand: 30.08.2023
- Plangrundlage:**
- Digitale Flurkarte mit Stand von Juli 2023

### C Hinweise und Empfehlungen

- bestehende Grundstücksgrenze, eine Neuordnung od. Teilung der Parzellen ist zulässig
- Flurstücksnummer
- Bauparzellennummer mit ca. Grundstücksgröße
- bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestandsgelände
- Umgrenzung von Flächen im Sinne des Naturschutzrechtes (Biotopkartierung Flächland)

Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung:  
 Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.

Fassadenbegrünung:  
 Fassadenberünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes begrüßt.

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.

### D) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2023 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 hat mit Anschreiben vom ..... unter Fristsetzung bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Saal a.d. Donau, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Christian Nerb

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

Saal a.d. Donau, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Christian Nerb

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

Saal a.d. Donau, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Christian Nerb

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### Steinfeld

### Gemeinde Saal a.d. Donau

Rathausstraße 4, 93342 Saal a. d. Donau  
 Landkreis Kelheim



Vorentwurf: 10.10.2023  
 Entwurf:  
 Endfassung: