

---

# GEMEINDE STEINDORF



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN NR. 34

### „Steindorf Nord 2“

Auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 129

*Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung in blauer Schriftfarbe*

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Steindorf

Fassung vom 21.07.2021

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 20102  
Bearbeitung: Ilka Siebeneicher  
Julian Erne

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Ver- und Entsorgung .....	6
§ 5 Grünordnung .....	6
§ 6 Festsetzungen zum Artenschutz .....	8
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz .....	8
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen .....	8
§ 9 Immissionsschutz .....	9
§ 10 Gestaltungsfestsetzungen .....	11
§ 11 Sichtdreiecke .....	11
§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	11
§ 13 Inkrafttreten .....	12
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>13</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....	13
2. Pflanzung und Pflege der Gehölze .....	14
3. Hinweise zum Artenschutz .....	14
4. Niederschlagswasser .....	15
5. Landwirtschaftliche Immissionen .....	17
6. Wärmepumpen-Systeme .....	17
7. Denkmalschutz .....	18
8. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	18
9. Überwachung .....	20
10. Bußgeldvorschrift .....	20

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Steindorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9,10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

### **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34**

### **„Steindorf Nord 2“**

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 21.07.2021 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.07.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

E) Vorhaben- und Erschließungsplan

E 1) Freiflächenplan

E 2) Gastronomie

E 2.1) Ansichten/Schnitte

E 2.2) Grundrisse

E 3) Gesundheit

E 3.1) Ansichten/Schnitte

E 3.2) Grundrisse

E 4) Lebensmittelmanufaktur

E 4.1) Ansichten/Schnitte

E 4.2) Grundrisse

E 5) Betriebsbeschreibung

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 21.07.2021
- [Schalltechnische Untersuchung, Bezeichnung: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Steindorf Nord 2“ in der Gemeinde Steindorf, im Landkreis Aichach-Friedberg, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 22.06.2021](#)
- Baugrundgutachten Erschließung des Baugebietes Steindorf Nord 2 82297 Steindorf, Baugrundgutachten Projekt Nr. 11555: Blasy + Mader GmbH, Eching am Ammersee, vom 01.03.2021
- [Untersuchung Artenschutz beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 „Steindorf Nord 2“, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg vom 12.07.2021](#)

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der in der Planzeichnung mit SO Gastronomie, Gesundheit, Lebensmittelmanufaktur gekennzeichnete Bereich wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Gesundheit, Gastronomie und Lebensmittelmanufaktur festgesetzt. Dieser ist untergliedert in drei Teilbereiche:

1. SO 1 Gastronomie

Zulässig sind:

- a) Schank- und Speisewirtschaften mit dazugehöriger Infrastruktur (z.B. Küche, Kühlraum, Gefrierraum, Wäscherei, Umkleide, Personalaufenthaltsraum, allg. Lagerraum, Technikraum, WC-Infrastruktur etc.)
- b) Anlagen und Nutzungen für Catering
- c) Maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für Kunsthandwerk, Lebensmittel und Naturprodukte
- d) Anlagen und Nutzungen für Seminare und Tagungen
- e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- f) Anlagen und Nutzungen für kulturelle Zwecke
- g) Nutzungen für Büro und Verwaltung

2. SO 2 Gesundheit

Zulässig sind mit jeweils dazugehöriger Infrastruktur:

- a) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- b) Medizinische und therapeutische Praxen
- c) Nutzungen für Büro und Verwaltung

3. SO 3 Lebensmittelmanufaktur

Zulässig sind mit jeweils dazugehöriger Infrastruktur:

- a) Gewerbebetriebe, die der Herstellung, Verarbeitung und Veredelung landwirtschaftlicher Erzeugnisse vornehmlich aus der Region dienen
- b) Maximal 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Verköstigung und Showküche, sowie für Verkauf von Kunsthandwerk, Lebensmitteln und Naturprodukten
- c) Anlagen und Nutzungen für Seminare und Tagungen
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- e) Maximal drei Wohnungen für Betriebsangehörige
- f) Nutzungen für Büro und Verwaltung

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Grundflächen (GR)

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

Die maximal zulässigen Werte für die Grundflächen ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung (A) und gelten ausschließlich für Hauptbaukörper.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

1. Unterer Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der gedachte Schnittpunkt von Wand und Oberkante Abdichtung.

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

2. Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG ist in der Planzeichnung (Teil A) durch Höhenkoten festgesetzt. **Von diesen darf jeweils nach oben und unten um bis zu 15 cm abgewichen werden.**
3. Die maximalen Wand- und Gesamthöhen ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung (A).

## § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (A) festgesetzt. Terrassen und Lichthöfe sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Stellplätze (St), Carports (Ca) und oberirdische Nebenanlagen (Na) sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.
3. Bodengleiche Nebenanlagen (Wege, Plätze, innere Erschließung, Treppen, Stützmauern, Trafostationen) sind überall auf dem Grundstück zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*gem. § 9 Abs. 6 BauGB*

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung.

## § 4 VER- UND ENTSORGUNG

---

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

1. Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers hat durch Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage zu erfolgen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986.<sup>4</sup> ff) erstellt werden.

2. Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist im Planbereich flächenmäßig zu versickern. Hierzu sind unter den Stellplätzen im Osten des Grundstücks Rigolen mit einem Fassungsvermögen von 225 m<sup>3</sup> und eine Retentionsmulde mit einem Fassungsvermögen von 35 m<sup>3</sup> im Südosten des Planbereichs anzulegen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

## § 5 GRÜNORDNUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB*

(1) Private Grünflächen

1. Insgesamt sind auf den privaten Grünflächen (ausgenommen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als nördliche Ortsrandeingrünung, s. (2)) 25 Laubbäume der ersten oder zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Alternativ können auch Obstbäume gepflanzt werden, **jedoch nicht als Überstellung der Parkplätze.**

2. Die in der Planzeichnung (A) festgesetzten, zu pflanzenden Bäume und Sträucher dürfen lagemäßig **um bis zu 5 m** verschoben werden. Die Anzahl der **Bäume** ist jedoch beizubehalten.

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume.

Laubbäume:

- **Mindest-Pflanzgröße: StU 12-14 cm**

- Als Hochstamm (im Bereich der Stellplätze und entlang der Straßen ausschließlich Hochstamm) oder mehrstämmig

#### Obstbäume

- Mindest-Pflanzgröße: StU 10-12 cm
- Als Halb- oder Hochstamm

3. Die Verwendung von Nadelgehölzen als Einzelbäume oder Einfriedungshecken ist unzulässig.

4. Festgesetzte Gehölze, die ausfallen, sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode in den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

(2) Private Grünflächen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als nördliche Ortsrandeingrünung

1. Der Bereich ist mit mind. 15 heimischen, **autochthonen** Laubbäumen (**Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland"**) der ersten, zweiten **oder dritten** Wuchsklasse zu bepflanzen. Alternativ können auch Obstbäume in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Die Bäume sind über die Länge zu verteilen. Der gesetzliche Mindestabstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist dabei einzuhalten.

#### Laubbäume

- Mindest-Pflanzgröße: **Heister, bzw. Solitär, h = 150 – 250 cm**

#### Obstbäume

- als Halb- oder Hochstamm

2. Zusätzlich sind mind. 6 Gruppen aus heimischen, **autochthonen** Laubsträuchern (**Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland"**) als zweireihige versetzte Pflanzung mit mind. 6 Sträuchern je Gruppe anzulegen. Die Gruppen sind gleichmäßig über die Länge zu verteilen. Der gesetzliche Mindestabstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist dabei einzuhalten.

- Mindest-Pflanzgröße: h= 60 bis 100 cm

3. Die zu pflanzenden Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind diese in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

(3) Private Grünflächen – südliche Eingrünung (zu pflanzende Strauchgruppen)

1. An der südlichen Grundstücksgrenze sind innerhalb eines Streifens von 6 m Breite (von der Grundstücksgrenze gemessen) Gruppen aus heimischen Laubsträuchern als 1- bis 2-reihige versetzte Pflanzung mit mind. 5 Sträuchern je Gruppe anzulegen. Artenauswahl gem. Artenliste unter Hinweise, 1.

2. Die Gruppen sind gleichmäßig über die Länge zu verteilen. Insgesamt ist mind. 50 % der südlichen Grundstückslänge mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

- (4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
  1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
  2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

## § 6 FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

---

- (1) Abräumen des Baufeldes
  - Das Abräumen des Baufeldes darf lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit (frühestens ab dem 15. September eines Jahres) oder unmittelbar nach der Ernte oder Bestellung des Ackers erfolgen.
- (2) Vermeidung von Fensteranflügen an Glasscheiben
  - An der westlichen Gebäudeseite der Gastronomie sind bei den großflächigen Fenstern geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Dies sind z.B. Fensternuster, Strukturen vor den Fenstern oder ein Vorpflanzen von Bäumen vor der Fensterfront (s. Textliche Hinweise, Pkt. 3).

## § 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Private Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen **Oberflächen** auszubilden.

## § 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

---

- (1) Zuordnung der Ausgleichsflächen
  1. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von **3.926 m<sup>2</sup>** bereitzustellen.
  2. Der Ausgleich erfolgt in Teilgeltungsbereich 2 auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 141, Gem. Hausen.
- (2) Ausgleichsmaßnahmen
  1. Entwicklungsziele, Fl.Nr. 141 (Gemarkung Hausen):
    - **Obstwiese mit regionaltypischen Obstsorten und einer artenreichen Wiese.**

## 2. Herstellungsmaßnahmen

- Pflanzung von mindestens 12 Obstbäumen als Hochstamm in regionaltypischen Sorten, Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang (StU) 12 – 14 cm
- Die Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.
- Herstellung der nicht bepflanzten Flächen als extensives, artenreiches Grünland und Ansaat mit einer zertifizierten, gebietseigenen Saatgutmischung (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Kräuter 30% - 50%, Anteil Gräser 50% - 70%

## (3) Entwicklungsmaßnahmen

- Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- Die Wiesenfläche ist in den ersten 5 Jahren 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, in den darauffolgenden Jahren 1- bis 2-mal pro Jahr.
- Die erste Mahd darf nicht vor Ende Juni erfolgen.
- Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.

(4) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

(5) Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

## § 9 IMMISSIONSSCHUTZ

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

(1) Am östlichen Parkplatz ist entlang der südlichen Stellplätze eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von  $H = 3,0$  Metern über OK Gelände entsprechend der Lage und Länge, wie in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan nach Anlage 2.1 ersichtlich, zu errichten. Es sind keine Anforderungen an eine Schallabsorption notwendig. Die Lärmschutzwand sollten aus Materialien erstellt werden, die ein Schalldämm-Maß von  $R_w = 25$  dB aufweisen. Dies wird durch ein einschaliges, dichtes Bauteil mit einem Flächengewicht von  $10 \text{ kg/m}^2$  erreicht.

- (2) Im ersten Obergeschoss des Gastronomiegebäudes ist auf der Westseite am Übergang Dachterrasse/Balkon eine Lärmschutzwand oder eine Abmauerung mit einer Mindesthöhe von  $H = 3,2$  Metern über OK Fußboden Saal, entsprechend der Lage und Länge, wie in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan nach Anlage 2.1 ersichtlich, herzustellen. Es sind keine Anforderungen an eine Schallabsorption notwendig.
- (3) Die Betriebszeit für den Wirtsgarten ist so zu organisieren, dass sich dort ab 22.00 Uhr keine Personen mehr aufhalten.
- (4) Auf der Freifläche zwischen Lebensmittelmanufaktur und angrenzender Wohnbebauung dürfen ab 22.00 Uhr keinerlei Aktivitäten stattfinden.
- (5) Gäste dürfen ab 22.00 Uhr das Restaurant/ Saal nur über den nördlichen Ausgang verlassen und müssen nördlich des Produktionsgebäudes zum östlich gelegenen Parkplatz gehen.
- (6) Das Schalldämm- Maß der Fenster im Veranstaltungssaal darf einen Wert von  $R_w = 38$  dB im eingebauten Zustand nicht unterschreiten.
- (7) Das Schalldämm- Maß der Außenwände des Veranstaltungssaales darf einen Wert von  $R_w = 50$  dB nicht unterschreiten.
- (8) Der Innenpegel im Veranstaltungssaal darf einen Wert von  $L_I = 90$  dB(A) nicht überschreiten. Tag/Nacht darf nur auf der Westseite ein Fensteranteil für den Ausgang auf den Balkon geöffnet werden.
- (9) Aggregate oder Auslassstellen für Lüftungen oder Kamine dürfen auf dem Dach des Gesundheitsgebäudes einen Gesamt-Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 68$  dB(A) nicht überschreiten. Auf den Gebäuden Lebensmittelmanufaktur ist ein Gesamt-Schalleistungspegel von maximal  $L_{WA} = 73$  dB(A) und bei der Gastronomie ein Gesamt-Schalleistungspegel von maximal  $L_{WA} = 75$  dB(A) zulässig.
- (10) Durch den Betreiber/Pächter ist sicherzustellen, dass sich die Raucher im Außenbereich nur auf der Nordseite des Gastronomiegebäudes aufhalten und sich entsprechend rücksichtsvoll gegenüber der (Wohn-)Nachbarschaft verhalten, d. h. Lärmimmissionen möglichst vermeiden.
- (11) Im Wirtsgarten sind Musikdarbietungen mit elektroakustischen Anlagen mit Ausnahme von Hintergrundmusik (hier ist ein Gesamt-Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 83$  dB(A) zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB für Impulshaltigkeit und 3 dB für Tonhaltigkeit einzuhalten) nicht zulässig. Die Nutzung ist dabei auf die Zeit von 09.00 Uhr bis 21.45 Uhr zu beschränken.

## § 10 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

(1) Dachformen, Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper im SO sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° (± 1°) zulässig. Für untergeordnete bauliche Anlagen (Garagen, Carports, Nebengebäude) werden keine Dachformen und Dachneigungen festgesetzt.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Es sind nur offene Einfriedungen bis 1,2 m Höhe zulässig. Mauern sind unzulässig.
2. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune mit senkrechter Lattung, Staketen oder senkrechten Stäben zulässig.

## § 11 SICHTDREIECKE

---

Sichtdreiecke müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freigehalten werden. Baumstämme, Lichtmasten u. ä. können in beschränktem Umfang zugelassen werden. Bäume innerhalb eines Sichtfeldes müssen in mindestens 15 m Abstand zueinander stehen.

## § 12 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

---

- (1) Zulässig sind ausschließlich Vorhaben zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).
- (2) Die interne Grundrissaufteilung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) der drei Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 darf bei der Einreichung von Bauanträgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (unabhängig ob Freistellungs- oder klassisches Baugenehmigungsverfahren) geändert werden, wenn die textlichen Festsetzungen von §§ 1 bis 10 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan übereinstimmen.

### **§ 13 INKRAFTTRETEN**

---

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 „Steindorf Nord 2“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden. [Im Bereich der nördlichen Ortsrandeingrünung \(Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen\)](#) sind ausschließlich die mit \* gekennzeichneten heimischen Gehölze (autochthon) zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

#### 1. Bäume I. Wuchsklasse

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)\*  
(in Sorten)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)\*
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)\*
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)\*
- *Quercus cerris* (Zerr-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)\*
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)\*
- *Tilia x europaea* 'Pallida' (Kaiser-Linde)

#### 2. Bäume II. Wuchsklasse

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)\*  
(in Sorten)
- *Betula pendula* (Weiß-Birke)
- *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)\*  
(in Sorten)
- *Gleditsia triacanthos* 'Inermis'  
(oder andere dornenlose Sorten) (Gleditschie)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)\*
- *Prunus avium* 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)
- *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere)\*
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

#### 3. Bäume III. Wuchsklasse

- *Crataegus crus-galli* (Hahndorn)
- *Crataegus lavallei* 'Carrierei' (Apfeldorn)
- *Malus spec* (Zier-Apfel-Formen)
- *Malus sylvestris* (Holz-Apfel)\*
- *Malus tschonoskii* (Woll-Apfel)  
Und weitere Zier-Äpfel
- *Prunus sargentii* (Scharlach-Kirsche)  
und andere Zier-Kirschen

- *Pyrus communis* (Wild-Birne)\*
  - *Pyrus calleryana* ‘Chanticleer’ (Chinesische Wild-Birne)  
und weitere Zier-Birnen
4. Obstbäume
- *Juglans regia*, in Sorten (Walnuss)\*
  - *Malus sylvestris*, in regionaltypischen Sorten (Apfel)\*
  - *Prunus avium*, in Sorten (Kirsche)\*
  - *Pyrus communis*, in regionaltypischen Sorten (Birne)\*
  - *Prunus domestica* (Zwetschge)\*
  - *Prunus syriaca* (Mirabelle)\*
  - *Cydonia oblonga* (Quitte)\*
5. Laubsträucher
- *Amelanchier lamarckii* (Felsenbirne)
  - *Berberis vulgaris* (Berberitze)
  - *Cornus mas* (Kornelkirsche)\*
  - *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)\*
  - *Corylus avellana* (Haselnuss)\*
  - *Crataegus laevigata*, *monogyna* (Ein-, zweigriffliger Weißdorn)\*
  - *Ligustrum vulgare* (Liguster)\*
  - *Prunus spinosa* (Schlehe)\*
  - *Sambucus nigra* (Holunder)\*
  - *Viburnum lantana* (Gemeiner Schneeball)\*
  - *Salix caprea* (Salweide)\*

## 2. PFLANZUNG UND PFLEGE DER GEHÖLZE

---

### 2.1 Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen sind die einschlägigen Normen DIN 18916 ("Pflanzen und Pflanzarbeiten") und DIN 18919 ("Entwicklungs- und Unterhaltungspflege") einzuhalten.

## 3. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

---

### 3.1 Rückschnittmaßnahmen

Rückschnittmaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen an freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen sowie an Bäumen sind gem. § 39 BNatSchG (5) in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres nicht gestattet.

### 3.2 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-anteilsarm) installiert werden. Dies entspricht Farbtemperaturen von maximal 3000 Kelvin oder im besten Fall <2400 K. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtverschmutzung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und damit eine geeignete Abstrahlungsgeometrie

vorliegt. Weitere Hinweise dazu können dem Leitfaden des Bundesamtes für Naturschutz „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ entnommen werden.

Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung nach Betriebsschluss sollte verzichtet werden.

### 3.3 Rasen- und Wiesenflächen

Der gering genutzte Anteil der Rasen- und Wiesenflächen soll als arten- und blütenreiche Wiese hergestellt und nur zwei- bis dreimal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen, auf Mulchen ist zum Schutz der Insekten zu verzichten.

### 3.4 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag insbesondere zur freien Landschaft nach Westen bei großen Fensterflächen eignen sich folgende Maßnahmen:

- 1) **Sichtbare Muster, Formen und Strukturen** wurden wissenschaftlich auf ihre Wirksamkeit geprüft und können der Broschüre der schweizerischen Vogelwarte Sempach (S.18 ff.) oder den Empfehlungen der Wiener Umwelthanwaltschaft entnommen werden.  
[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)  
<http://wua-wien.at/tierschutz/vogelanprall> oder RÖSSLER (2011);  
Sie erweisen sich als wirksamste Maßnahme. Solche Markierungen nachträglich an problematischen Scheiben anzubringen ist aufwändig und weniger dauerhaft als eine frühzeitig geplante Lösung.
- 2) Verwendung eines **Glases mit reduzierter Reflexion**.
- 3) **Anbringung von Sonnenschutz oder Gitter-Seil-Konstruktionen** außen.
- 4) **Vorpflanzung von 2-3 höheren Bäumen**, die das Hindernis sichtbar machen, zwischen den Stämmen jedoch eine Durchsicht vom Gastraum in die Landschaft ermöglichen.
- 5) **Beflaggung vor dem Gebäude**, die das Hindernis sichtbar macht, zwischen der Fahnenstangen jedoch eine Durchsicht vom Gastraum in die Landschaft ermöglicht.
- 6) Eine Kombination von 2) bis 5).

## 4. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

### 4.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

#### **4.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

#### **4.3 Wild abfließendes Wasser, Starkregen in Hanglage**

Infolge starker Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG-).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Den Grundstücksbesitzern wird empfohlen, zusätzlich auf ihren Grundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen Schäden durch Hangwasser zu treffen. Die Gemeinde übernimmt für Schäden aus Hangwasser keine Haftung.

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

Es wird empfohlen, Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### **4.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## **5. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN**

---

### **5.1 Landwirtschaft**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Geruchsbildung durch Gülleausbringung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr – wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrübenenernte – oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.

## **6. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME**

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:  
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 7. DENKMALSCHUTZ

---

### 7.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 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.

## 8. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 8.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerefähigen Horizont vorzunehmen.

## 8.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## 8.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

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.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

## 9. ÜBERWACHUNG

---

Die Gemeinde Steindorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 10. BUßGELDVORSCHRIFT

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

---

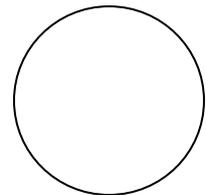
### Ausgefertigt

Gemeinde Steindorf

Steindorf, den .....

.....

Paul Wecker, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

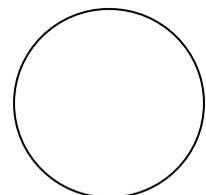
### Inkrafttreten

Gemeinde Steindorf

Steindorf, den .....

.....

Paul Wecker, 1. Bürgermeister



(Siegel)