

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

**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, Holzlegern, 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.

### **§ 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) Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen beizufügen.
- (7) 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) Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu entwässern. Ausbildung und Größe der Sickeranlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und nachzuweisen.
- (2) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlage angeschlossen sein.

## **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.
- (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 Aushubarbeiten

optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Landratsamt zu benachrichtigen.

## § 5 Klimaschutz

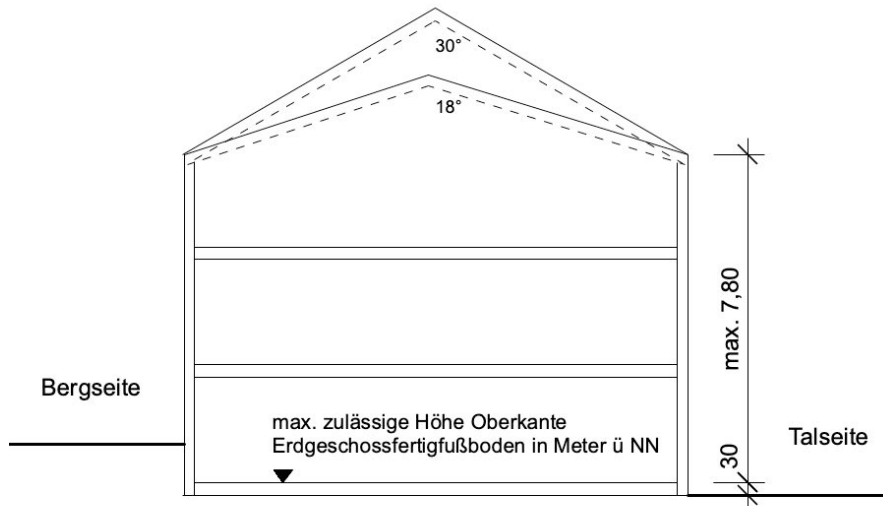
- (1) Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die möglichst weitgehende Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien (z.B. Holz, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.) empfohlen.
- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass die thermische 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 Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

## § 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 pyraister                      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.