

TEIL B: FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

GEMEINDE STEINHÖRING

BEBAUUNGSPLAN „TULLING - MÜHLENWEG“

Entwurf

Steinhöring, den 04.02.2026

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 - Festsetzungen und Hinweise durch Text

beigefügt sind:

Teil C - Begründung
Teil D - Umweltbericht

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teilweise als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) festgesetzt und teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.
- (2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in folgende Teilgebiete unterteilt: WA 1, WA 2, WA 3 und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.
- (3) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die festgesetzten Grundflächen gelten als Höchstgrenzen für die Hauptbaukörper.
- (2) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch die Flächen von Balkonen und Terrassen sowie Dachüberständen ist bis zu 50 % zulässig.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen gem. § 2 (2) und durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im WA 1 und WA 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, im WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90, in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- (4) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen von Dachüberständen, Balkonen und Terrassen überschritten werden.
- (5) Die festgesetzten Maße für die Wandhöhen gelten als Höchstgrenzen. Sie werden gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Attika.
- (6) Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens wird mit max. 30 cm über der festgesetzten geplanten Oberkante Erschließungsstraße bzw. der tatsächlichen Höhe der neuen Erschließungsstraße im Bereich des Gebäudezugangs festgesetzt.

§ 3 Bauweise

- (1) Doppelhaus
Dachform, Dachneigung: Satteldach, mind. 20° bis max. 28°
max. zulässige Grundfläche: 85 qm je Grundstück

Doppelhäuser müssen profilgleich mit einer durchgehenden Trauf- und Firstlinie errichtet werden.

- (2) Hausgruppe (Reihenhäuser)
Dachform, Dachneigung: Satteldach, mind. 20° bis max. 28°

Die Hausbreite darf 5,50 m nicht unterschreiten.

Hausgruppenhäuser müssen profilgleich mit einer durchgehenden Trauf- und Firstlinie errichtet werden.

- (3) Einzelhaus im WA 1
Dachform, Dachneigung: Satteldach, mind. 20° bis max. 28°

Für den mit Nutzungstrennlinie abgegrenzten Verbindungsbaukörper ist eine maximale Wandhöhe von 7,80 m und als Dachform ein begrüntes Flachdach zulässig.

- (4) Einzelhaus in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr

Dachform, Dachneigung: Flachdach, begrünt
Satteldach, bis max. 28°

§ 4 Abstandsflächen

Gegenüber den außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Grundstücken sind die in der Fassung der Bayerischen Bauordnung vom 23.12.2025 geltenden Abstandsflächen einzuhalten.

§ 5 Dächer

- (1) Bei den festgesetzten Satteldächern muss der First mittig in Gebäudelängsrichtung verlaufen. Der Dachüberstand muss senkrecht zur Außenwand gemessen umlaufend mindestens 1,0 m betragen.
- (2) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf Dächern und an Fassaden zugelassen. Die Oberkante von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie darf die zulässige Wandhöhe bei Flachdächern um maximal 1,80 m überschreiten, wobei Sie um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sein müssen.
- (3) Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- (4) Flachdächer sind mit begrünten Belägen zulässig.

§ 6 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- (1) Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind oberirdische überdachte und nicht überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (3) Garagen sind mit begrüntem Flachdach, mit Pultdach mit max. 8° Neigung oder Satteldach mit max. 18° Neigung zulässig. Garagen dürfen im Mittel eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände bis zur Oberkante Attika bzw. bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Doppelgaragen müssen profilgleich errichtet werden.
- (4) Überdachte Stellplätze sind nur in aufgeständerter, filigraner Holz- oder Stahlkonstruktion mit begrünten Flachdächern oder Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie mit einer maximalen Neigung von 6° zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe darf im Mittel 3,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden Gelände bis zur Oberkante Attika.
- (5) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinhöring in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Fassung.
- (6) Nebenanlagen wie Überdachungen für Fahrräder oder Müllsammelbehälter sind bei Hausgruppen nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, bei Doppelhäusern und Einzelhäusern innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen. Sie sind nur mit Flachdächern mit begrünten Belägen oder Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden natürlichen Gelände bis zur Oberkante Attika.
- (7) Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Holzlegen sind nur in Holzbauweise mit begrünten Dächern zulässig. Die max. Grundfläche darf 6 m², die Wandhöhe 2,20 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden natürlichen Gelände bis zur Oberkante Attika.
- (8) Im WA 2 sind Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Holzlegen unzulässig. Zulässig ist das festgesetzte gemeinschaftliche Gebäude für Gartengeräte. Es ist nur in Holzbauweise mit begrüntem Dach zulässig, die Wandhöhe darf 2,20 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden natürlichen Gelände bis zur Oberkante Attika.
- (9) In der öffentlichen Grünfläche „Kinderspielplatz“ sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:
Sport- und Spielanlagen.

§ 7 Grünordnung

- (1) Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für den Eingriff in den Naturhaushalt ist ein ermittelter Ausgleich im Umfang von insgesamt 14.914 Wertpunkten (nach BayKompV) zu leisten.

Anmerkung:

Zum derzeitigen Zeitpunkt der Planung ist der Standort der erforderlichen Ausgleichsfläche noch nicht bekannt. Eine genaue Verortung der Fläche mit Beschreibung der umzusetzenden Maßnahmen wird im Rahmen der 2. Auslegung erbracht.

- (2) Pflanzpflicht und Fristsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölzpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes folgende Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- (3) Pflanzqualitäten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Mindestpflanzqualität für Bäume: Hochstamm (H), 3xv, mB, StU 14-16.
Mindestpflanzqualität für Sträucher: vStr, 2xv, 4-5 Triebe, 60/100.
- (4) Artenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die folgende Artenauswahl ist für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen verbindlich.
- (4.1) Bäume I. Wuchsordnung (>15 m)
- | | |
|----------------------------|-----------------|
| <i>Acer platanoides</i> | (Spitz-Ahorn) |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | (Berg-Ahorn) |
| <i>Quercus petraea</i> | (Trauben-Eiche) |
| <i>Quercus robur</i> | (Stiel-Eiche) |
| <i>Tilia cordata</i> | (Winter-Linde) |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | (Sommer-Linde) |
| <i>Ulmus carpinifolia</i> | (Feld-Ulme) |
| <i>Ulmus glabra</i> | (Berg-Ulme) |
- (4.2) Bäume II. Wuchsordnung (>10m)
- | | |
|-------------------------|-----------------|
| <i>Acer campestre</i> | (Feld-Ahorn) |
| <i>Alnus glutinosa</i> | (Schwarz-Erle) |
| <i>Alnus incana</i> | (Grau-Erle) |
| <i>Betula pendula</i> | (Hänge-Birke) |
| <i>Carpinus betulus</i> | (Hainbuche) |
| <i>Populus tremula</i> | (Zitter-Pappel) |
| <i>Prunus avium</i> | (Vogelkirsche) |
| <i>Pyrus pyraister</i> | (Wildbirne) |
| <i>Salix alba</i> | (Silber-Weide) |
| <i>Sorbus aria</i> | (Mehlbeere) |
- Standortgerechte Obstbäume regionaltypischer Sorten, Hochstamm
- (4.3) Bäume III. Wuchsordnung (> 6m)
- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| <i>Crataegus monogyna</i> | (Eingriffeliger Weißdorn) |
| <i>Frangula alnus</i> | (Faulbaum) |
| <i>Malus sylvestris</i> | (Holzapfel) |
| <i>Prunus padus</i> | (Trauben-Kirsche) |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | (Echter Kreuzdorn) |
| <i>Salix caprea</i> | (Sal-Weide) |
| <i>Salix viminalis</i> | (Korb-Weide) |

Sorbus aucuparia (Eberesche)
Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Halbstamm

(4.4) Strauchgehölzpflanzungen

<i>Amelanchier ovalis</i>	(Felsenbirne)
<i>Berberis vulgaris</i>	(Berberitze)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gemeiner Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehndorn)
<i>Rosa arvensis</i>	(Feld-Rose)
<i>Rosa glauca</i>	(Hecht-Rose)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer-Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)
<i>Salix aurita</i>	(Ohr-Weide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)
<i>Salix nigricans</i>	(Schwarz-Weide)
<i>Salix purpurea</i>	(Purpur-Weide)
<i>Ribes</i> in Arten	(Johannisbeere, Stachelbeere in Arten)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gewöhnlicher Schneeball)

- (5) Auf den Baugrundstücken WA 1, 2 und 3 sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens drei Sträucher aus der Artenliste (4.4) zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- (6) Unbefestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Außenanlagen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 8 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin, abgeschirmter Leuchtentyp (Full-Cut-Off-Leuchte), Abstrahlwinkel <70°, Reduktion des kurzwelligen Anteils (UV und Blau) zu verwenden. Die Leuchten dürfen keine Beeinträchtigung für nachtaktive Tiere darstellen. Eine Beleuchtung von Gehölzstrukturen ist zu unterlassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (2) Lichtschächte und ähnliche bauliche Anlagen sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere wie Reptilien und Amphibien darstellen. Schächte sind entsprechend zu sichern oder mit geeigneten Ausstiegshilfen auszustatten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (3) Bei der Gestaltung von großflächigen Fenstern und Verglasungen (mehr als 6m² Glasfläche ohne sichtbare Unterteilung) sind lichtdurchlässige, nicht transparente Materialien (z.B. halbdurchsichtige, mattierte eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke, farbige Folien) zu verwenden, die einen Vogelschlag verhindern. Es

ist Fensterglas mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad zu verwenden (max. 15%). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (4) Die Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude sind vornehmlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln sowie einer potentiellen Sommerquartiers- und Wochenstubennutzung durch Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollte eine Durchführung der Abbrucharbeiten aus zwingenden Gründen während der Vogelbrutzeit erforderlich sein, so sind alle Gebäudeteile vor Beginn der Abbrucharbeiten erneut durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten hin zu untersuchen.
(vgl. Maßnahme **V1**, Faunistische Untersuchung, LaN, 2025)
- (5) Die Fällung von Bäumen mit potentiellen Habitatstrukturen (Höhlen- und Spaltenquartiere) ist im Oktober durchzuführen. Unmittelbar vor der Durchführung der Baumfällungen sind diese von einer qualifizierten Fachperson auf Besiedlung durch artenschutzrechtlich relevante Arten (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) hin zu untersuchen.
(vgl. Maßnahme **V3**, Faunistische Untersuchung, LaN, 2025)
- (6) Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse:
Als Ersatz für den Verlust potentieller Habitate an Gehölzen und Gebäuden sind künstliche Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse herzustellen. Es sind 10 Stk. Fledermausquartiere (davon 5 Stk. Fledermausflachkästen u. 5 Stk. Fledermaushöhlen) sowie 11 Stk. Nisthilfen für Vögel (davon 7 Stk. Nisthöhlen, 2 Stk. Halbhöhlen und 2 Stk. Nischenbrüterhöhlen) herzustellen.
(vgl. Maßnahme **CEF1**, Faunistische Untersuchung, LaN, 2025)

§ 9 Sichtfelder, Einfriedungen

- (1) Innerhalb frei zu haltender Sichtfelder sind über 0,80 m Höhe ständige Sichthindernisse oder Sicht behindernder Bewuchs unzulässig.
- (2) Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune, Metallzäune oder vorbepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,20 m und mit mind. 10 cm Bodenabstand zulässig.
- (3) Sockel und blickdichte Zäune sind nicht zulässig.
- (4) Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird die festgesetzte Oberkante Straße bzw. angrenzendes Gelände im jeweils angrenzenden Bereich festgesetzt.
- (5) Genehmigungsfreie Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände sind mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Tiefe bis zu 3 m entsprechend Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO zulässig.

§ 10 Lärmschutz

- (1) Schallschutz gegen Außenlärm:
Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01

entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Bau-
bestimmungen in der jeweils baurechtlich eingeführten Fassung einzuhalten.

- (2) Ausschluss öffentlicher Fenster schutzbedürftiger Räume in bestimmten Fassadenbereichen:
An der Fassade im 2. Obergeschoss entlang dem mit Planzeichen lila gekennzeichneten Bereich mit Beurteilungspegeln, verursacht durch Verkehrslärm berechnet nach 16. BImSchV, von $L_{r,nachts} \geq 60 \text{ dB(A)}$, sind öffentliche Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, nicht zulässig.
- (3) Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen:
Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer)
An Fassaden entlang der mit Planzeichen türkis gekennzeichneten Bereiche mit Beurteilungspegeln, verursacht durch Verkehrslärm nachts berechnet nach 16. BImSchV, von $L_{r,nachts} > 49 \text{ dB(A)}$ sind zum Belüften notwendige Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn
- a) der jeweilige schutzbedürftige Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,nachts} \leq 49 \text{ dB(A)}$ belüftet werden kann oder
 - b) vor mindestens einem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten, Loggien, o.ä. vorgesehen werden und dadurch sichergestellt ist, dass vor den Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern dann ein Beurteilungspegel von $L_{r,nachts} \leq 49 \text{ dB(A)}$ eingehalten wird oder
 - c) für den schutzbedürftigen Aufenthaltsraum eine schalldämmende zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage vorgesehen wird, wobei die Anforderungen an Bauschalldämm-Maße von Außenbauteilen gem. Ziff. 1 einzuhalten sind und ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschritten wird.
- (4) Schallschutzwand:
Es ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m bezogen auf das Geländeniveau der Straße zu errichten. Die Schallschutzwand muss lückenlos und beidseitig absorbierend ausgeführt werden (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,6$). Die Wand muss ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB aufweisen.
- (5) Bauabschnitte:
Die geplante Wohnbebauung nördlich der Zufahrtsstraße (Fl.Nr. 2877) darf erst bezogen werden, wenn die Gebäude südlich der Zufahrtsstraße und das Feuerwehrhaus im Rohbau errichtet worden sind.
Andernfalls sind mittels einer schalltechnischen Untersuchung die zusätzlichen Anforderungen an den Schallschutz für die geplanten Bebauung zu benennen.
- (6) Gewerbegeräusche (Nutzung des Feuerwehrstandortes):
Die Hallentore und Garagen des Feuerwehrstandortes sind nach Süden zu orientieren.

§ 11 Niederschlagswasser

- (1) Private Verkehrsflächen, wie Wege und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, wie Kies- oder Splittdecken, Pflaster mit Fugen- oder Lochanteil, Porenpflaster, wasserdurchlässiger Asphalt.

Die Entwässerung dieser privaten Verkehrsflächen muss flächig über bewachsenen Oberboden bzw. über Befestigungssysteme mit Vegetationsanteil (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Rasenwaben) erfolgen. Notüberläufe in unterirdische Versickerungsanlagen werden empfohlen.

- (2) Die öffentliche Erschließungsstraße ist über Pflaster- oder Kastenrinnen an eine oder mehrere bewachsene Sickermulden anzuschließen. Abflüsse aus Bereichen, die aufgrund der Topografie nicht an Sickermulden angeschlossen werden können, sind über einen Retentionsschacht gedrosselt (1 l/s) in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

§ 12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- (1) Im WA 1 wird eine Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und der Gemeinde belastet.

§ 13 Auffüllungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Auffüllungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Geländemodellierungen zum Zwecke der Gestaltung von Spielplätzen und öffentlichen Grünflächen. Höhenunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Die Geländemodellierung ist im Bauantrag einzutragen (natürliches / geplantes Gelände).

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

§ 1 Grünordnung

- (1) Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten.

- (2) Es wird empfohlen, beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung entsprechende 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) soll stets sorgfältig erfolgen.
- (3) Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist in den geplanten Pflanzflächen unerwünscht, da sie Grundwasser und Boden belasten. Es wird empfohlen ausschließlich auf organische Düngemittel und -methoden (z.B. Zufuhr von

Nährstoffen über die Kompostverwendung) zurückzugreifen und Schädlingen mit natürlichen Mitteln zu begegnen.

- (4) Es wird empfohlen, dass gesamte anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Gießwasser für Pflanzflächen zu nutzen oder als Brauchwasser zu verwenden.
- (5) An geeigneten Gebäudefassaden wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassadenbegrünungen an fensterlosen Gebäudefronten vermindern das Aufheizen der Wandflächen, bewirken durch eine Wasserverdunstung eine Abkühlung der Luft und eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit. Außerdem binden die Blattoberflächen Staub. Diese positiven Wirkungen sind in der dörflichen Umgebung und bei dem geplanten Maß der Bebauung von untergeordneter Bedeutung, sollten jedoch nicht vernachlässigt werden. Im Baugebiet wird die dauerhafte, extensive Begrünung der flachgeneigten Dachflächen empfohlen. Die Dicke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen.
- (6) Für alle Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern wird auf die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 50 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB)) sowie die DIN 18916:2016-06 verwiesen. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (Art. 48 AGBGB)
- (7) Dem Bauherrn wird empfohlen, im Baugenehmigungs- und Genehmigungsfreistellungsverfahren zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Bauvorlagen einen Plan einzureichen, der die Gestaltung der unbebauten Freiflächen des Baugrundstücks zeigt. Der Plan soll insbesondere Angaben über die Lage, Art, Größe und den Umfang der Außengestaltung (mit Materialangaben und Bepflanzung) sowie eine Beschreibung der Gestaltungsmaßnahmen enthalten.
- (8) Es wird auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen in § 39 BNatSchG hingewiesen. Besonders hervorgehoben werden folgende Verbote: Nach § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Deshalb wird empfohlen, zu fällende Bäume rechtzeitig und fachgerecht auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) und abzubrechende Gebäude rechtzeitig und fachgerecht auf das Vorhandensein gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse zu untersuchen. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Für eine Befreiung von den in § 39 BNatSchG geregelten Verboten gem. § 67 BNatSchG ist gem. Art. 43 Abs. 2 Nr. 3 BayNatSchG die untere Naturschutzbehörde zuständig.“
- (9) Erhalt von Gehölzen
Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, die R SBB 2023 „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ und die H ArtB „Hinweise zum Artenschutz beim Bau von Straßen“ wird hingewiesen.
- (10) Das Lichtraumprofil von Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten.

- (11) **Freiflächengestaltungsplan**
Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzu-reichen.

§ 2 Denkmalpflege

- (1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich die-ses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefunde-nen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der An-zeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Ge-genstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- (2) Im Nähebereich des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal D-1-75-137-54, ein Bildstock.
Der im Bayernatlas markierte Standort ist nicht korrekt. Der Bildstock befindet sich wei-ter östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

§ 3 Stellplätze, Fahrradabstellplätze

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinhöring in der zum Zeitpunkt der Ent-scheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.
- (2) Es wird empfohlen, an oberirdischen Stellplätzen eine geeignete Anzahl von Lade-möglichkeiten oder Starkstromanschlüssen zur Versorgung von Elektrofahrzeugen vorzusehen und im gesamten Baugebiet dafür erforderliche Leerrohre zu verlegen.

§ 4 Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flä-chen wird ausdrücklich hingewiesen.

§ 5 Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

- (1) Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grund-wassereintritt 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 Bauwasserhal-tung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtli-che Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wasser-gesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- (2) Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen (<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-undleitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>).
- (3) Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (<http://www.elementar-versichern.bayern.de/>).
- (4) Die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ist nach § 55 Abs. 2 WHG aus-drücklich gesetzgeberisches Ziel. Die Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung

geht gemäß Art. 34 Abs. 5 BayWG auf den jeweiligen Grundstückseigentümer über. Die Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist aus Gründen des Gewässerschutzes, zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und der Regenwasserverdunstung, vorgeschrieben.

Es gelten die aktuellen Technischen Regeln wie DWA Arbeitsblatt 138-1, DIN 1986-100, „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser. (TRENGW). Es wird empfohlen, die Anlagen im Geltungsbereich der Niederschlagswasser Freistellungsverordnung (NWFreiV) zu planen.

- (5) Sickerversuche am 06.05.2024 ergaben Durchlässigkeitswerte von $7 \cdot 10^{-6}$ l/s < kf-Wert $< 5 \cdot 10^{-5}$ l/s. Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 4,4m nicht erschlossen. Es liegen kein Bodengutachten oder offiziellen Angaben über den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) vor.
Da im Planungsgebiet unterschiedliche Bodenverhältnisse vorliegen, ist der kf-Wert jeweils im Bereich der geplanten Versickerung durch Sickerversuche bzw. Bodengutachten zu bestimmen.
- (6) In § Abs. 1 NWFreiV wird zum erlaubnisfreien Versickern eine flächenhafte Versickerung vorausgesetzt. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist einer unterirdischen Versickerungsanlage (Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. (TRENGW 3. und 4.)
- (7) Die Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal ist zulässig für:
1. Notüberläufe aus unterirdischen Versickerungsanlagen mit Rohrsohle höher als maximaler Einstau.
 2. Gedrosselter Ablauf aus Versickerungsanlagen in Bereichen von Böden mit sehr geringer Durchlässigkeit (kf-Wert $< 1 \cdot 10^{-5}$ l/s) auf Niveau Rohrsohle des Sickerrohrs.
 3. Gedrosselter Ablauf aus öffentlicher Verkehrsfläche nach Rückhaltung, falls Anschluss an Sickermulde nicht möglich.
- Die Einleitung in die öffentliche Kanalisation bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ 6 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt sind. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, soll das Landratsamt zu benachrichtigen.

§ 7 Lärmschutz

- (1) Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegen die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224140 / 3 vom 22.05.2025 und die Stellungnahme Nr. 224140/4 vom 29.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.
Ergänzend zu den Festsetzungen sind folgende Punkte zu beachten:

(2) Verkehrsgeräusche:

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte Abbildung A12 im Anhang A, Seite 4 oben).

- Das mindestens einzuhaltende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen beträgt:

- $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

- Die Wohnbebauung nördlich der geplanten Zufahrtstraße darf erst bezogen werden, wenn die Gebäude südlich der Zufahrtsstraße und das Feuerwehrhaus im Rohbau errichtet sind. Dies ist erforderlich, um eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete an weiteren Fassaden zu vermeiden und erhöhte Anforderungen für die geplante Bebauung und die Außenwohnbereiche zu vermeiden.

(3) Gewerbe Geräusche (Nutzung des Feuerwehrstandortes):

Zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnbebauung sind folgende Schallschutzmaßnahmen im Zuge der weiteren Planung zu beachten:

Der Übungsbetrieb der Feuerwehr sowie die Nutzung des Parkplatzes ist während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist in der lautesten Nachtstunde die Abfahrt von 12 Pkw zulässig. Die Stellplätze müssen einen Mindestabstand von bis zu 28 m zum nächstgelegenen Immissionsort im WA-Gebiet einhalten.

Eine Beurteilung der Noteinsätze anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist nicht erforderlich. Die Rechtsprechung hat hierzu u.a. folgendes festgestellt: *„Der Sinn des Martinshorns besteht gerade in einer eindringlichen, akustischen Warnung vor einer Gefahrensituation und soll daher als störend empfunden werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, insbesondere auch ihre Differenzierung nach Tag- und Nachtzeiten, bieten daher im Hinblick auf den Alarmierungszweck keinen geeigneten Maßstab zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch ein Martinshorn“* (vgl. BVerG a.a.O.; BayVGH vom 02.07.1986 4 B 82 A. 1155 BayVBI 1986, 690).

Die TA Lärm enthält unter Punkt 7.1 Ausnahmeregelungen für Notsituationen. Hier heißt es: *„Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden.“*

(4) Geräusche aus Kinderspielplätzen

Durch die Nutzung des Kinderspielplatzes treten an der umliegenden Bebauung keine maßgeblichen Geräuschbeeinträchtigungen auf. Es sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Kinderspielplatz notwendig. Die Geräusche aus Kinderspielplätzen sind gemäß dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) als sozialadäquat hinzunehmen. Dennoch werden die Geräusche von den Anwohnern in Teilzeiten deutlich wahrnehmbar sein.

§ 8 Normen, Richtlinien

Die genannten Normen und Richtlinien werden zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Steinhöring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

§ 9 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.