
GEMEINDE STEINDORF



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

„Herzog-Wilhelm-Straße West“

(Ortsteil Hofheggenberg, Gem. Hausen)

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Fassung vom 23.07.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23093

Bearbeitung: LS

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände	5
§ 4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	6
§ 5 Mindestgrundstücksgröße	6
§ 6 Gebäudetypen, Zahl der Wohnungen in Wohngebäude	6
§ 7 Ver- und Entsorgung	7
§ 8 Grünordnung	8
§ 9 Festsetzungen zum Artenschutz	11
§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen	12
§ 11 Ausgleichsmaßnahmen	12
§ 12 Gestaltungsfestsetzungen	15
§ 13 Sichtdreiecke	15
§ 14 Inkrafttreten	16
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
1. Bepflanzung	17
2. Wasserwirtschaft	17
3. Hinweise zur Bauausführung	19
4. Immissionsschutz	20
5. Wärmepumpen-Systeme	21
6. Denkmalschutz	21
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	22
8. Überwachung	23
9. Bußgeldvorschrift	23
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	24

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Steindorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 31 **„Herzog-Wilhelm-Straße West“** als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.07.2026 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 23.07.2026 mit:

- Teilgeltungsbereich 1, M 1 : 1.000
- Teilgeltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich im M 1 : 2.000 (Ausgleichsfläche 2)
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 23.07.2026
- Gutachten: Baugrunduntersuchungen, BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee, in der Fassung vom 15.07.2026

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Nicht zulässig sind:
 - a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - c) Anlagen für Verwaltungen
 - d) Gartenbaubetriebe
 - e) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

1. Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

(2) Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 18 BauNVO

1. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,5 m.
2. Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt 11,0 m.

(3) Höhenbezugspunkte

1. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe (WH und GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG), gemessen im Schnittpunkt zwischen Gebäudemitte und bestehendem natürlichen Gelände.
2. Das bestehende natürliche Gelände ist gemäß Planzeichnung durch die Höhenlinien in m ü. NHN festgesetzt. Liegt der Gebäudemittelpunkt direkt auf einer festgesetzten Höhenlinie, so ist diese als Bezugspunkt für die OK FFB EG unverändert zu übernehmen. Liegt der Gebäudemittelpunkt nicht direkt auf einer festgesetzten Höhenlinie, so ist die zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegene festgesetzte Höhenlinie heranzuziehen. Von der heranzuziehenden Höhenlinie darf die OK FFB EG um bis zu +/- 0,5 m abweichen.
3. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut und für die Gesamthöhe (GH) der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

(4) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl
gem. § 20 BauNVO

1. Im Plangebiet sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.
2. Im Plangebiet ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, gem. Art. 6 BayBO

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone und Terrassen um max. 2,0 m

überschritten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- (1) Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweils zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Hinweis: Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können unter Einhaltung des unter § 4 (1) festgesetzten Abstands auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

1. Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasenpflaster von mindestens 30 % Fugenanteil oder in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen oder Kies) auszuführen.
2. Tiefgaragen sind unzulässig.
3. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Steindorf in der Fassung vom 01.10.2025.

§ 5 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE

- (1) Die Grundstücksgröße beträgt:

- Je Einzelhaus mindestens 450 m²
- Je Gebäude eines Doppelhauses (Doppelhaushälfte) mindestens 300 m²

§ 6 GEBÄUDETYPEN, ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6-8 BauGB

- (1) Gebäudetypen

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

1. Im WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
2. Im WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

(2) zulässige Zahl der Wohnungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
2. Pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers hat durch Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage zu erfolgen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986.4 ff) erstellt werden.

2. Niederschlagswasser

Hinweis:

Generell ist gesammeltes Niederschlagswasser auf dem Grundstück schadlos zu versickern (siehe textliche Hinweise 2. Wasserwirtschaft). Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens ist die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken nicht möglich.

- a) Bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ist ein Regenwasserrückhalt von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen und Grünflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenrückhaltebecken darf dabei maximal $0,001 \text{ l/(s} \cdot \text{m}^2)$ betragen. Der Notüberlauf für das Rückhaltebecken ist so herzustellen, dass die maximale Abflussmenge in den öffentlichen Kanal nicht mehr als $0,4 \text{ l/sec}$ beträgt.
- b) Bei der Bemessung des Rückhaltereservoir ist zur der DWA A117 auch ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 für eine Jährlichkeit $T=30 \text{ a}$ zu erbringen. D.h. es dürfen durch Regen mit der Jährlichkeit $T=30 \text{ a}$ keine Schäden an Gebäuden, dort auf dem Gelände lagernden Gütern oder durch Überflutung auf Nachbargrundstücken entstehen.
- c) Der Nachweis ist mit der Grundstücksentwässerungsplanung gem. Entwässerungssatzung der Gemeinde einzureichen.
- d) Es muss durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

- e) Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen.

§ 8 GRÜNORDNUNG

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

(1) Westliche Ortsrandeingrünung – Private Grünfläche

1. Der Bereich der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist mit mind. 12 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 der Fl.-Nr. 97 zu verteilen. Der gesetzliche Mindestabstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist dabei einzuhalten. Artenauswahl gem. nachfolgender Artenliste. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte dürfen daran angerechnet werden und um bis zu 5,0 m vom jetzigen Standort abweichen.

Laubbäume:

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

Obstbäume:

- als Halb- oder Hochstamm

2. Zusätzlich sind auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mind. 8 Gruppen aus heimischen, autochthonen Laubsträuchern (Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland") als zweireihige versetzte Pflanzung mit mind. 6 Sträuchern je Gruppe anzulegen. Mind. 6 Gruppen sind gleichmäßig über die Länge der Fl.-Nrn. 97 zu verteilen, mind. 2 Gruppen sind gleichmäßig über die Länge der Fl.-Nr. 99/5 zu verteilen. Der gesetzliche Mindestabstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist dabei einzuhalten. Artenauswahl gem. nachfolgender Artenliste.

- 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.

(2) Private Grundstücksflächen

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen. Nicht zulässig sind insbesondere Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen, Schotterungen, gekieste oder

geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen. Dies gilt ebenso für den Einbau horizontaler Trennschichten.

2. Zufahrten und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, zum Beispiel als Schotterrasen, Rasensteine, wassergebundene Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigen Material.
3. Pro angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Laubbaum durch einen Obstbaum (Hochstamm) ersetzt werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte dürfen daran angerechnet werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte dürfen um bis zu 5,0 m vom jetzigen Standort abweichen.

(3) Öffentliche Grünflächen

1. Innerhalb der im Norden liegenden festgesetzten Fläche für den Regenwasserrückhalt (Regenrückhaltebecken) ist eine extensive Grünwiese herzustellen.
2. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung auszusäen.

(4) Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen und Neupflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Die mit dem Planzeichen „Erhaltung: Bäume“ gekennzeichneten Bäume sind festgesetzt und zu erhalten.
2. Für die mit dem Planzeichen „Anpflanzen: Bäume“ festgesetzten Bäume sind heimische Laubbäume bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) oder deren standortgerechte und klimaresiliente Sorten gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.
3. Für die mit dem Planzeichen „Anpflanzen: Sträucher“ festgesetzten Sträucher sind heimische Laubsträucher oder deren standortgerechte und klimaresiliente Sorten gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.
4. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen dürfen um bis zu 5,0 m verschoben werden, wobei jedoch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume beizubehalten ist.

Folgende Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen:

Laubbäume:

- Mindest-Pflanzgröße: StU (Stammumfang) 12-14 cm
- Als Hochstamm (Im Bereich von Stellplätzen und entlang der Straßen ausschließlich Hochstamm) oder mehrstämmig

Obstbäume

- Mindest-Pflanzgröße: StU 10-12 cm

- Als Halb- oder Hochstamm

Sträucher

- Mindest-Pflanzgröße: h = 60 bis 100 cm

(5) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

(6) Flächen für Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

1. Die mit dem Planzeichen „Flächen für Wald: geplante Ersatzaufforstung“ gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft als Wald herzustellen, zu entwickeln und zu erhalten. Die Aufforstung hat mit standortgerechten, überwiegend heimischen Baum- und Straucharten der I., II. und III. Wuchsordnung gemäß der nachfolgenden Artenliste zu erfolgen.
2. Folgende Pflanzqualitäten und Herstellungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:
 - Der Reihen- und Pflanzabstand der Bäume hat 1,5 m zu betragen.
 - Mindest-Pflanzqualität: Forstpflanzen (2/0 Sämlinge), Höhe 50 - 80 cm. Es ist ausschließlich Forstware nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden.
 - Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1 bis 2 m zu betragen.
 - Mindest-Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 150 cm.
 - Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.

(7) Artenliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind Gehölze mit Herkunftsnachweis (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze) zu verwenden.

Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist die Herkunftsregion (= Vorkommensgebiet) 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012.

Folgende Arten sind bevorzugt zu verwenden:

1. Bäume I. Wuchsklasse
 - *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
 - *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
 - *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
 - *Tilia cordata* (Winter-Linde)
2. Bäume II. Wuchsklasse
 - *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
 - (in Sorten)

- *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)
 - *Alnus incana* (Grau-Erle)
 - *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche)
3. 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)
4. Laubsträucher
- *Amelanchier lamarckii* (Felsenbirne)
 - *Berberis vulgaris* (Berberitze)
 - *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)

§ 9 FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

- (1) 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 des Vogelschlages:
- Um einen Verbotstatbestand das Tötungs- und Verletzungsrisiko nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass keine signifikante Risikoerhöhung für Vogelschlag aufgrund von großen Glasflächen, stark spiegelnden Glasflächen, Eckfenstern (transparente Gebäudeecken) und der Nähe zu Vogellebensräumen besteht. Diese Glasflächen sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird, vgl. Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG. Die Maßnahmen gegen Vogelschlag (z.B. halbtransparente Materialien, flächige Markierungen, Außen-Jalousien) sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Greifvogelsilhouetten und UV-Licht-reflektierendes Glas bieten jedoch keinen adäquaten Schutz vor Vogelschlag.

§ 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung des Geländes und der Einfahrten zur Straßenerschließung sind auf den privaten Grundstücken bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Bei Grundstücken mit Höhendifferenzen > 0,80 m sind über diese Festsetzung hinausgehende Aufschüttungen oder Abgrabungen ausnahmsweise zulässig.
- (2) Das natürliche Gelände zu den Nachbargrundstücken und Erschließungsstraßen ist zu erhalten.
- (3) Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des nördlichen Straßenverschwenkes sind bis zu 4,0 m auf den Fl.-Nr. 216 und 217 zulässig.

§ 11 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von insgesamt ca. 3.840 m² (Ausgleichsfläche 1: 240 m², Ausgleichsfläche 2: 3.600 m²) bzw. in Höhe von 16.385,4 Wertepunkten bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt zum einen für die Fl.-Nr. 99/5 in Höhe von ca. 240 m² bzw. in Höhe von 1440 Wertepunkten innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 (interne Ausgleichsfläche 1) auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 99/5, Gem. Hausen. Zum anderen erfolgt der Ausgleich in Höhe von ca. 3.600 m² bzw. in Höhe von 15.200 Wertepunkten in Teilgeltungsbereich 2 des Grundstücks 187, Gem. Hausen (externe Ausgleichsfläche 2).
- (3) Ausgleichsmaßnahmen
 1. Entwicklungsziele, Fl.-Nr. 99/5, Gem. Steindorf (Ausgleichsfläche 1):
 - Streuobstwiese mit regionaltypischen Obstsorten und einer artenreichen Wiese.
 2. Herstellungsmaßnahmen, Fl.-Nr. 99/5 (Gemarkung Steindorf):
 - Pflanzung von mindestens 4 Obstbäumen als Hochstamm in regionaltypischen Sorten gem. Artenliste, Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang (StU) 14 – 16 cm. Die Bäume sind über die gesamte Fläche zu verteilen.
 - Die Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.
 - Herstellung der nicht bepflanzten Flächen als extensives, artenreiches Grünland und Ansaat mit einer zertifizierten, gebietseigen Saatgutmischung (Herkunft

Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, UG16); Saatgutmischung: Anteil Kräuter 30% -50%, Anteil Gräser 50% - 70%

3. Entwicklungsziele, Fl.-Nr. 187 Gem. Hausen b. Hofheggenberg (Ausgleichsfläche 2):
 - Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212)
 - artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G222)
 - Ufersaum, Ruderal- und Staudenflur (K)
4. Herstellungsmaßnahmen, Fl.-Nr. 187 (Ausgleichsfläche 2): **Extensives artenreiches Grünland**

Extensivierung der Nutzung bei vorherigen Ackerflächen:

 - Nach Beendigung der Ackernutzung ist der Boden durch Ansaat mit Hafer, welcher vor der Samenreife geentert wird, auszuhagern.
 - Ansaat:
Anschließend ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (*Glatthaferwiese, je nach Standort Fettwiese*) anzusäen.
 - Pflege:
Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.
 - Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.
 - 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.
 - Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
5. Herstellungsmaßnahmen, Fl.-Nr. 187 (Ausgleichsfläche 2): **Extensive artenreiche Feuchtwiese**
 - Ansaat:
Für die Ansaat ist ausschließlich gebietsheimisches Regiosaatgut für Feucht- und Nasswiesen (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, UG16) zu verwenden. Zur Förderung einer artenreichen, seggen- bzw. binsenreichen Vegetation kann die Ansaat durch Mahdgutübertragung und die Pflanzung standortgerechter Seggenarten ergänzt werden.
 - Extensivierung der Nutzung bei vorheriger Grünlandnutzung:
Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd in den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren nicht vor Mitte Juni, in den Folgejahren nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.
 - Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.

- 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.
 - Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
6. Herstellungsmaßnahmen, Fl.-Nr. 187 (Ausgleichsfläche 2): **Ufersaum**
- Pflanzung von einem Ufersaum (Hochstaudenflur für den Gewässerrand, Blumen 50%, Gräser 50%, Herkunft: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, UG16) mit einer Breite von 5 m.
 - Der Ufersaum bedarf einer Mahd im mehrjährigen Abstand
 - Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. 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) Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Ausgleichsfläche 1 und Ausgleichsfläche 2)
- Alle Gehölze sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
 - Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. 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.
 - Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzaun) zu erfolgen.
- (5) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (6) Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (Bekanntmachungsdatum) herzustellen.

§ 12 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Im Plangebiet sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Nicht zulässig sind besondere Satteldachformen wie z.B. Krüppelwalm, Mansarddach, Sargdeckel.
2. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu errichten.
3. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports werden keine Festsetzungen zu Dachformen getroffen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. 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.
2. Die Dacheindeckung ist in rotem, rotbraunem und anthrazitem Farbspektrum zulässig.
3. Werden Nebengebäude, Carports und Garagen mit einem Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 15° errichtet, sind diese mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

(3) Einfriedungen

1. Es sind nur offene Einfriedungen bis 1,2 m Höhe zulässig.
2. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m, einschließlich eines höchstens 0,2 m hohen massiven Sockels zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu max. 1,2 m Höhe zulässig.
3. Stützmauern sind innerhalb des Grundstücks bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, dabei muss zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3,0 m eingehalten werden.

§ 13 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.

§ 14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

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

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zudem sind 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“ zu beachten.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen. Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

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

Sofern in Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers Metalldächer zum Einsatz kommen sollten, wird empfohlen nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zu verwenden.

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

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Im Plangebiet können höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.

Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 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 Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG

Gemäß dem Gutachten zu Baugrunduntersuchungen (BLASY + MADER GmbH, i. d. F. vom 15.07.2026) wird bei Unterkellerung von einer Gründungstiefe von rund 3,0 m unter GOK ausgegangen, bei einer nicht unterkellerten Bauweise von einer Gründung in Frosttiefe bei ca. 1,0 m.

3.1 Gründungsempfehlungen Gebäude

Nach den durchgeführten Aufschlussbohrungen ist davon auszugehen, dass auf Höhe der Gründungssohlen sowohl bei einer unterkellerten als auch bei einer nicht unterkellerten Bauweise überwiegend steife Geschiebelehme anstehen. Die Schluffe und Tone sind setzungsempfindlich aber bedingt tragfähig. Zur Homogenisierung und Verbesserung der Tragfähigkeit wird deshalb empfohlen, unterhalb der Gründungssohlen eine mindestens 0,5 m mächtige, ausgleichende und Kiestragschicht unterzubauen. Sollten auf Höhe der Gründungssohlen dennoch weiche Moränenablagerungen anstehen, sind diese vollständig bis zu den ausreichend tragfähigen Schichten auszuräumen und die Mächtigkeit der Tragschicht entsprechend anzupassen. Die Gründungssohlen sowie die Austauschböden und das Aushubplanum sind sorgfältig nachzuverdichten (Verdichtungsgrad $> 100\%$). Die Tragschicht ist unter einem Lastausbreitungswinkel an den Plattenrändern von 45° (Lagenstärke 30 cm, $D_{PR} \geq 100\%$) einzubauen.

Für die Dimensionierung von Einzel- und Streifenfundamenten können Sohlspannungen von bis zu 200 kN/m^2 (charakteristische Werte) angesetzt werden. Dies entspricht einem Bemessungswert des Sohlwiderstandes von maximal 280 kN/m^2 . Bei Ausnutzung der zulässigen Bodenpressungen ist bei Fundamentbreiten bis 2 m mit Bauwerkssetzungen zu rechnen, die ein Maß von 1 bis 3 cm nicht überschreiten. Entsprechend fallen Differenzsetzungen geringer aus. Bei wesentlicher gegenseitiger Beeinflussung benachbarter Fundamente oder bei Überlagerung mit anderen Lasteeinflüssen können sich die Setzungen jedoch vergrößern. Bei unterschiedlich tief gegründeten Fundamenten ist auf die Einhaltung eines Lastausbreitungswinkels von 30° gegen die Horizontale zu achten. Sofern nicht der Lasteeinfluss höherer Fundamente auf tiefere Bauteile statisch berücksichtigt wird, sind die Fundamente abzutrepfen. Die Abtreppungen sind nicht steiler als 30° gegen die Horizontale zu wählen.

Für Plattengründungen wird in der Regel der Bettungsmodul k_s zu deren statischen Berechnung benötigt. Der Wert kann im Sinne einer elastischen Federsteifigkeit des Untergrundes verstanden werden. Aufgrund des Zusammenwirkens von Boden und Gründungskörper kann eine exakte Größe des Bettungsmoduls nur unter Berücksichtigung von Form, Stärke und

Bewehrung der Bodenplatte angegeben werden Für die Größe des Bettungsmoduls kann bei einer Gründung auf einem Bodenaustausch ein Wert von $k_s = 20 \text{ MN/m}^3$ abgeschätzt werden. Bei höheren Genauigkeitsanforderungen können exaktere Werte als Quotient aus dem Sohl- druck und der zu erwartenden Gebäudesetzung ermittelt werden.

3.2 Erschließungsstraße

Zur Gründung der Erschließungsstraße wird im gesamten Untersuchungsbereich der lagen- weisen Aufbau von frostsicheren Kiestragschichten (Frostschuttschicht) gem. Regelaufbau empfohlen. Aufgrund der bindigen Böden am Aushubplanum wird empfohlen, den Regelauf- bau um ca. 0,3 m zu verstärken. Sollten am Aushubplanum noch sehr weiche Schichten an- stehen, kann ggf. eine Verstärkung des Regelaufbaus um weitere Lagen erforderlich werden. Der Einbau der Frostschuttschicht sollte lagenweise unter ausreichender Nachverdichtung in Lagestärken bis max. 0,3 m erfolgen. Vor Einbau der Austauschschicht ist das hergestellte Arbeitsplanum ebenfalls sorgfältig nachzuverdichten. Auf der Oberkante der Kiestragschich- ten (Frostschuttschicht) ist ein Verformungsmodul mit $EV_2 \geq 100 \text{ MN/m}^2$ zu erzielen, auf dem Arbeitsplanum ein Verformungsmodul $EV_2 \geq 45 \text{ MN/m}^2$.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Pla- nungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemä- ßer 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. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehal- ten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ven- tilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwen- det werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der

abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

5. 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

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.

6. DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodeneingriffe (falls Bodendenkmäler vorhanden sind)

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine Bodendenkmäler.

6.2 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.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 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.

7.2 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.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

7.3 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.

8. 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.

9. 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).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

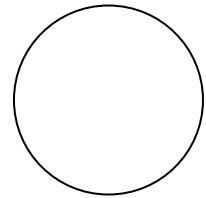
Ausgefertigt

Gemeinde Steindorf

Steindorf, den

.....

Georg Egenhofer, Erster Bürgermeister



(Siegel)

In Kraft getreten

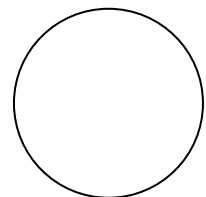
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Herzog-Wilhelm-Straße West“ wurde am .
. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Steindorf

Steindorf, den

.....

Georg Egenhofer, Erster Bürgermeister



(Siegel)