

---

# GEMEINDE STEINDORF



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## PROJEKTBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN NR. 37

### „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“

(Fl.-Nrn. 291, 53, 291/3, 291/4, 44/1 und 43/2 sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 291/9)

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Steindorf

Fassung vom 25.09.2024

---

# 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: 21139  
Bearbeitung: WD, CN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Stellplätze.....	6
§ 5 Ver- und Entsorgung .....	6
§ 6 Grünordnung .....	7
§ 7 Artenschutz.....	9
§ 8 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft .....	10
§ 9 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	10
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen .....	10
§ 11 Immissionsschutz .....	11
§ 12 Gestaltungsfestsetzungen .....	12
§ 13 Inkrafttreten .....	13
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1. Wasserwirtschaft .....	14
2. Immissionsschutz .....	15
3. Wärmepumpen-Systeme.....	16
4. Denkmalschutz.....	16
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	17
6. Insektenschutz vor Lichtverschmutzung .....	18
7. Abwehrender Brandschutz .....	18
8. Überwachung .....	19
9. Bußgeldvorschrift .....	19
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>20</b>

## 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) 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, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

### **projektbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“**

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 25.09.2024 mit:

- Räumlichem Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.09.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 25.09.2024
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ in Steindorf: Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB, vom 04.06.2024
- Potentialschätzung hinsichtlich des Artenschutzes vom 25.05.2022 (Biologe Herr Hermann Stickroth)
- Vorplanung zur Wasserbeseitigung vom 24.04.2024 (Mayr Ingenieure)
- Untersuchung der schalltechnischen Belange (planbedingter Fahrverkehr), BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, LA24-287-G01-01 vom 13.09.2024

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Allgemein zulässige Nutzungen im GE sind:
  - a) Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung inklusive Anlagen und Nutzungen für Forschung, Entwicklung, Testbetrieb und Ausstellungsräume
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung
  - c) dazugehörige Schank- und Speisewirtschaften
- (3) Ausnahmsweise zulässig im GE:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- (4) Nicht zulässig im GE:
  - a) Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
  - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - c) Vergnügungsstätten
  - d) Einzelhandelsbetriebe
  - e) Tankstellen ausgenommen innerbetriebliche Tankstelle

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Grundflächenzahl  
*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

Zulässig ist eine GRZ von 0,85.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

**(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte**

*gem. § 18 BauNVO*

1. Folgende maximalen Gesamthöhen sind im Planbereich zulässig:
  - GE 2: 12,0 m
  - GE 6: 12,0 m ab der Bezugshöhe 534,73 m ü. NHN
2. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z. B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Aufzüge, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe bis zu 5,0 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper zulässig.
3. Die Bezugshöhe für die OK FFB EG für Neubauten ist 535,00 m ü. NHN +- 50 cm. Die Bezugshöhe für die Oberkante Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist maximal 546,73 m ü. NHN.
4. Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Bezugshöhe 534,73m ü. NHN. (siehe Planzeichnung)
5. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

**§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

**(1) Bauweise**

*gem. § 22 BauNVO*

Es gilt die offene Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

**(2) Überbaubare Grundstücksflächen**

*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder ihnen in der Planzeichnung zugewiesenen Flächen zulässig.

**(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung**

*gem. § 9 Abs. 6 BauGB*

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

## § 4 STELLPLÄTZE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO*

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung.

## § 5 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. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

#### 2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des anstehenden Bodens voraussichtlich nicht über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Das Niederschlagswasser wird gesammelt über einen Regenwasserkanal und einen Regenwasserstauraumkanal in den Retentionsraum (Fl.-Nrn. 43/2 Gemarkung und Gemeinde Steindorf) am Schmitterbach geleitet. Das erforderliche Volumen des neu zu errichtenden Retentionsraumes ist der Erschließungsplanung zu entnehmen. Das Niederschlagswasser wird von dem neuen Retentionsbecken gedrosselt in das bestehende Retentionsbecken geleitet und dort wie bereits im Bestand hergestellt, gedrosselt an den Vorfluter (Schmitterbach) abgegeben. Siehe Begründung Punkt 6.5 und nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan.

#### a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser im Sinne des DWA-A 102

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen (im Sinne des DWA-A 102) kann in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Sofern eine Vermischung mit verschmutztem Niederschlagswasser (siehe Punkt 2. b) stattfindet, ist die Bemessung der Behandlungsanlage entsprechend anzupassen.

#### b) Verschmutztes Niederschlagswasser im Sinne des DWA-A 102

Verschmutztes Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten ist gemäß DWA-A 102 vor der Einleitung in den Regenwasserkanal zu behandeln. Bei der Bemessung der Behandlungsanlage sind alle angeschlossenen Flächen zu berücksichtigen.

## c) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser (außerhalb des Anwendungsbereiches des DWA-A 102) ist vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln.

---

**§ 6 GRÜNORDNUNG**

---

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

## (1) Öffentliche Grünflächen

1. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Westen des Plangebietes dürfen um bis zu 2 m verschoben werden, wobei jedoch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume beizubehalten ist.

Es sind heimische Laubbäume der ersten oder zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen:

Laubbäume:

- Mindest-Pflanzgröße: StU 12-14 cm
  - Als Hochstamm
2. Der Bereich südlich der Bürgermeister-Schauer-Straße, nördlich und östlich auf der Fl. Nr. 44/1 und östlich auf der Fl. Nr. 43/2 ist mit einer zweireihigen Strauchpflanzung aus heimischen Wildsträuchern zu bepflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen:
    - Pflanzdichte: Je 1,5 m<sup>2</sup> der obigen Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.
    - Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m, versetzte Reihen
    - Qualität: mindestens 3 x verpflanzt, Strauchgröße mind. 60 cm – 80 cm
    - Verwendung von Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher
  3. Innerhalb der im Osten liegenden Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist eine extensive Grünwiese zu pflanzen.

## (2) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25*

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.
2. Im Süden und Westen des Plangebietes sind heimische Laubbäume der ersten oder zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Sie dürfen um bis zu 2 m verschoben werden, wobei jedoch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume beizubehalten ist.  
Zudem sind auf 20 % der Fläche Sträuchern zu pflanzen.

Folgende Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen:

Laubbäume:

- Mindest-Pflanzgröße: StU 12-14 cm
- Als Hochstamm

Sträucher:

- Qualität: mindestens 3 x verpflanzt, Strauchgröße mind. 60 cm – 80 cm
- Verwendung von Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher

(3) Sonstige Plantagen

1. Im Bereich südwestlich des Plangebietes, östlich des Heinrichshofer Wegs (siehe Planzeichnung) ist eine Strauchpflanzung aus heimischen Wildsträuchern zu bepflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen:

- Pflanzdichte: Je 1,5 m<sup>2</sup> der obigen Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.
- Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m
- Qualität: mindestens 3 x verpflanzt, Strauchgröße mind. 60 cm – 80 cm
- Verwendung von Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher

2. Im Bereich des östlich gelegenen Schotterrasens sind mindestens zwei heimische Laubbäume der ersten oder zweiten Wuchsklasse oder Obstbäume in regionaltypischen Sorten zu pflanzen. Sie dürfen um bis zu 2 m verschoben werden, wobei jedoch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume beizubehalten ist. Folgende Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen:

Laubbäume:

- Mindest-Pflanzgröße: StU 12-14 cm
- Als Hochstamm

Obstbäume:

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

3. Auf der Fläche für Stellplätze im Osten sind mindestens zwei heimische Laubbäume der ersten oder zweiten Wuchsklasse zu pflanzen.

- Mindest-Pflanzgröße StU 12-14 cm
- Als Hochstamm

(4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

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

(5) 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)

## § 7 ARTENSCHUTZ

---

- (1) Nach oben abstrahlende Leuchten, sogenannte Himmelsleuchten sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nicht in die Himmelsrichtung Nordost bis Südost, bzw. in Richtung des Steindorfer Grabens, abstrahlen.

- (3) Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die nicht für den sicheren Betriebsablauf benötigt werden, sind in der Zeit von 23 bis 6 Uhr abzuschalten.
- (4) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich abgeschlossene Beleuchtungsanlagen mit einer warmweißen Lichtfarbe bis maximal 3000k zulässig.

## **§ 8 WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB*

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten.

## **§ 9 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN**

---

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

- (1) Außerhalb der Baugrenzen sind Höhenunterschiede durch Böschungen, ohne Stützmauern und ohne technische Bauwerke auszugleichen. Ausgenommen davon sind die festgesetzten Gabionenmauern westlich des Plangebietes (siehe Planzeichnung)
- (2) Die Anpassung des Geländes an die Hauptbaukörper ist hiervon ausgenommen.

## **§ 10 AUSGLEICHSMABNAHMEN**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 6.830 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der Ausgleich wird vom Ökokonto der Gemeinde Steindorf abgebucht und erfolgt auf Fl.-Nr. 495 (Gemarkung und Gemeinde Steindorf).

## § 11 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB	
		Tag	Nacht
GE 2	10.560	61	46
GE 6 und Stp	14.485	60	45

Für die Richtungssektoren A und B (siehe Planzeichnung) gelten folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, ZUS}$ , um welche die Emissionskontingente  $L_{EK}$  der Teilfläche GE 6 und der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (PKW-Mitarbeiter-Stellplatz (Stp)) erhöht werden dürfen:

Richtungssektor	Winkel	Bezugskordinaten	Zusatzkontingente $L_{EK, ZUS}$ in dB für Teilfläche GE 6 und Stp
A	24,76°	x = 648686,390 y = 5341999,411	4
B	41,67°	x = 648686,390 y = 5341999,411	5

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM Koordinatensystem (Zone 32).

x = 648686,390 (Rechtswert) y = 5341999,411 (Hochwert)

Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-21, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k}$  zu ersetzen ist.

Als Bezugsfläche sind die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sowie die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (PKW-Mitarbeiter-Stellplatz) heranzuziehen.

## § 12 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

### (1) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über Oberkante des bestehenden, natürlichen Geländes nicht überschreiten. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Metallplatten, Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind nicht zugelassen. Bei Maschendraht- und Stabgittereinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen, sofern im Bebauungsplan keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen (zu pflanzende Bäume) bestehen.

### (2) Werbeanlagen

1. Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
2. Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet oder in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonieren.
3. Die Werbeanlage an der Gebäudefassade darf nicht mehr als 20 % der Gebäudewandflächen (je Fassadenseite) einnehmen.
4. Folgende freistehende Werbeanlagen sind zulässig:
  - a) max. Höhe von 10 m und einer Fläche von jeweils max. 2,5 x 3,5 m = Euroformat
  - b) Parkplatzzufahrtspyloone mit einer Höhe von max. 4,6 m
  - c) Für die Höhenbestimmung gelten die Festsetzungen in § 2 Abs. 2 entsprechend
5. Nicht zulässig für Werbeanlage sind:
  - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
  - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
  - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
6. Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

**§ 13 INKRAFTTRETEN**

---

Der projektbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße“ einschließlich seiner bisherigen Änderungen in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ vollständig ersetzt.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. WASSERWIRTSCHAFT

---

#### 1.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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 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.

#### 1.2 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.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation 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 auftriebsicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

### **1.3 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 Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **1.4 Gewässer**

Durch die geplante Niederschlagswasserbeseitigung soll sichergestellt werden, dass es zu keinen stofflichen Einträgen in das Gewässer kommt, die einer Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Amphibien gleichkommt.

## **2. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **2.1 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. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### **2.2 Luftwärmepumpen**

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Gewerbegebiet eingehalten werden:

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

- 45 dB(A): 1 m
- 50 dB(A): 2 m
- 55 dB(A): 4 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet 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.

### **3. 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.

### **4. DENKMALSCHUTZ**

---

#### **4.1 Bodeneingriffe**

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich außerhalb südöstlich des Plangebiets in ca. 45 m das Bodendenkmal "Entenhaus" mit der Aktennummer D-7-71-168-3.



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. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.



Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

**4.2 Bodeneingriffe allgemein**

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.

---

**5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

**5.1 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.

**5.2 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.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Bau-genehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

### 5.3 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.

## 6. INSEKTENSCHUTZ VOR LICHTVERSCHMUTZUNG

---

Nach Art. 1 Ia BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Nach den Handlungsempfehlungen des StMUV „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (2020) zu folge, sind folgende Grundsätze bei der Planung von künstlichen Beleuchtungsanlagen zu beachten:

- Licht zweckgebunden einsetzen, d. h. nur, wenn tatsächlich notwendig.
- Lichtintensität sinnvoll begrenzen.
- Licht nur auf die Nutzfläche lenken.
- Licht nicht dauerhaft einschalten, sondern nur, wenn es benötigt wird.
- Lichtfarbe mit geringstmöglichen Blauanteilen verwenden.

## 7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

---

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 — auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom

jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasser-versorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt.- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Hinweis: Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die der Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

## **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

---

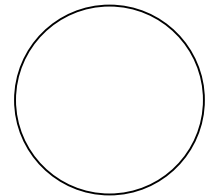
### Ausgefertigt

Gemeinde Steindorf

Steindorf, den 14.04.2025

.....

Paul Wecker, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

### Inkrafttreten

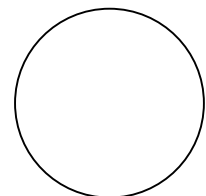
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ wurde am 15.04.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Steindorf

Steindorf, den 16.04.2025

.....

Paul Wecker, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---