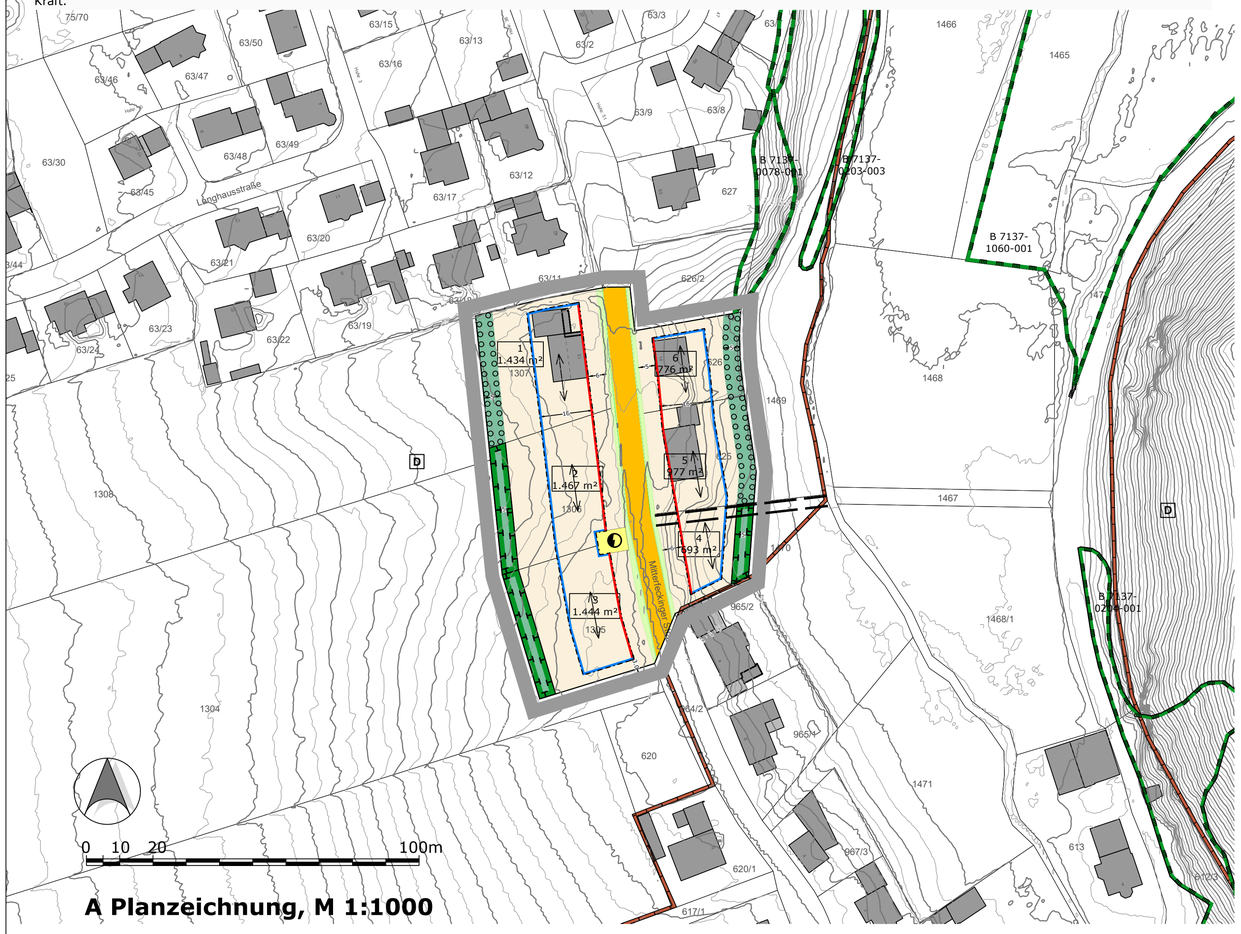
Präambel:
Die Gemeinde Saal a.d. Donau erlässt
gemäß §2 Abs. 1, §9, §10 und §13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025,
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch die §§ 4und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023,
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024
und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025

den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Steinfeld"
nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 07.10.2025 als

S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Steinfeld" gilt der vom Planungsbüro NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg, ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 07.10.2025

§ 2 - Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Steinfeld" nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 07.10.2025 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.



A Planzeichnung, M 1:1000

B Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

WA 2.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

II 3.2 Maximal zulässig Zahl der Geschosse

4. Bauweise, Baugrenzen

O 4.1 Nur offene Bauweise zulässig

ED 4.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4.4 Baugrenze
Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

MAXIMAL 4.5 Baulinie

5. Abstandsflächen

5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

6. Baugestaltung Hauptgebäude

6.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) wird festgelegt mit max. (jeweils müNN)
Parzelle 1: 364,00 Parzelle 4: 362,00 Parzelle 7: 363,50
Parzelle 2: 364,50 Parzelle 5: 362,50
Parzelle 3: 363,00 Parzelle 6: 363,00

6.2 Folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig:
- Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 44°
- Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 14° und 28°

6.3 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen, bezogen jeweils auf die maximal zulässige FOK lt. obenstehender Aufstellung:
- bei Gebäuden ≥ 28°Dachneigung: 11,50 m
- bei Gebäuden unter 28° Dachneigung: 10,50 m

Untergeordnete Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 2,50m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 10% der Gebäudegrundfläche beträgt.

6.4 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Erlaubt und wünschenswert ist zusätzlich eine Dachbegrünung in extensiver oder intensiver Form.

6.5 Firstrichtung
Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist zulässig. Untergeordnete Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig. Die Firste der Anbauten müssen mindestens 0,5 m niedriger als die Firste der Hauptbaukörper sein.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1 Die Höhe von Garagen und Nebengebäuden inklusive Dachaufbau darf bezogen jeweils auf die Bestands-Geländehöhe lt. Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan 4,50 m nicht überschreiten.

7.2 Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung herzustellen und nachzuweisen. Ein Mindestabstand von 6,00 m zwischen Garage und Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum ist dabei freizuhalten und kann nicht als Stellplatz eingerechnet werden.

7.3 Dachform, -neigung sowie Material der Eindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.

7.4 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

7.5 Entlang des Straßenraums ist die maximale Höhe der Zäune auf 1,20 m Höhe begrenzt. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zaunelemente nicht zulässig.
Für die übrigen Grundstücksseiten gelten die Vorgaben der BayBO.
Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein. Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig.

8. Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

8.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.

8.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sowie akustische Anlagen sind ausgeschlossen.

8.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.

9. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

9.1 Verkehrsteilnehmer der Mitterfeckinger Straße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.

9.2 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

10. Verkehrsflächen

10.1 Straßenverkehrsflächen

10.2 Straßenbegleitgrün, Versiegelung nur für die notwendigen Zufahrten zulässig.

11. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen

11.1 Versorgungsleitungen dürfen nicht oberirdisch geführt werden.

11.2 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

11.3 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

11.4 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

11.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung

11.6 Elektrizität (Trafostation)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Regenwasserkanal

12. Grünordnung, Natur und Landschaft

12.1 Private Grünflächen, Anpflanzung einer lockeren Hecke, mind. 2-reihig als Ortsrandeingrünung, je 20 m Grundstücksgrenzlänge mind. 1 Baum mind. 2. Ordnung. Arten lt. Artenliste

12.2 Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (kartiertes Biotop)

12.3 Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.

12.4 Nicht überbaubare private Grundstücksfächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

12.5 Artenliste
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B,. 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, im Bereich der Ausgleichsflächen mind. 12-14 cm Stammumfang. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

Sträucher:
Hartriegel, Hundsrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball

12.6 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

12.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklung einer mesophilen Hecke (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel) B112 zur Eingrünung des Ortsrandes
Maßnahmen:
Anpflanzung einer Hecke, mindestens 2-reihig, Breite mindestens 5 m, Pflanzabstand 1,25m bzw. 1,50m, je 20 m Heckenlänge mindestens 1 Laubbaum mind. 2. Ordnung, Arten lt. Artenliste., s.a. Begründung
zu verwenden ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial des Vorkommensgebiets 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb.

12.8 Die festgesetzten Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

13. Bodenschutz, Wasserhaushalt

13.1 Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.

14. Gestaltung des Geländes

14.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.

14.2 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m und mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

14.3 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

15. Denkmalschutz

D 15.1 kartiertes Bodendenkmal lt. Denkmalatlas
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

16. Entwässerung / Schutz vor Überflutung

16.1 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

16.2 Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

16.3 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

16.4 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

16.5 Gebäude, die auf Grund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

16.6 In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

17. Immissionsschutz

17.1 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
Durch die sach- und fachgerechte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich sowie in der direkten Nachbarschaft können kurzzeitige und wiederkehrende Beeinflussungen auf den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese Beeinträchtigungen sind ersatz- und entschädigungslos hinzunehmen.

17.2 Aufgrund der Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

18. Grundwasser- und Bodenschutz

18.1 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.

18.2 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

19. Artenschutz

19.1 Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, sind zumindest die Erdarbeiten vor der Vogelbrutzeit, also spätestens bis Ende Februar, besser bereits im Herbst, zu beginnen.

Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:

Immissionsschutztechnisches Gutachten
Schallimmissionsschutz
Hoock&Partner Sachverständige, Landshut
36 Seiten, Stand: 27.05.2025

Immissionsschutztechnisches Gutachten
Luftreinhaltung
Hoock&Partner Sachverständige, Landshut
61 Seiten, Stand: 15.09.2025

Untersuchungsbericht Versickerung
Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser, Bad Abbach
13 Seiten, Stand 14.01.2025

Konzept zur Regenwasserbeseitigung
Ingenieurbüro Wutz
1 Seite, Stand 01.10.2024

Plangrundlage:
Digitale Flurkarte mit Stand von Juli 2023

C Hinweise und Empfehlungen

bestehende Grundstücksgrenze, eine Neuordnung od. Teilung der Parzellen ist zulässig

2030 Flurstücksnummer

Bauparzellennummer mit ca. Grundstücksgröße

bestehende Gebäude

Höhenlinien Bestandsgelände

Umgrenzung von Flächen im Sinne des Naturschutzrechtes (Biotopkartierung Flachland)

Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung:
Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.

Fassadenbegrünung:
Fassadenberünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes begrüßt.

Grundwasser- und Bodenschutz
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens").
Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasse- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 in Verbindung mit §9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

Schallschutz:
Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der aktualisierten Fassung vom 24.03.2020 zu beachten.

Aufgrund der Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Lärm und Staubeinwirkungen kommen. Angesicht der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 24.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 24.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 18.08.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 18.08.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Ausdrucke auf Papier im Rathaus , Anschrift: Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau, während der üblichen Dienstzeiten bereitgestellt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.10.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.10.2025 beschlossen.

Saal a.d. Donau, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Christian Nerb

7. Ausgefertigt
Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit 67 Seiten.

Saal a.d. Donau, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Christian Nerb

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Saal a.d. Donau, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Christian Nerb

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den 08.10.2025

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Steinfeld

Gemeinde Saal a.d. Donau

Rathausstraße 4, 93342 Saal a. d. Donau
Landkreis Kelheim

Vorentwurf: 10.10.2023
Entwurf: 01.07.2025
Endfassung: 07.10.2025

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de