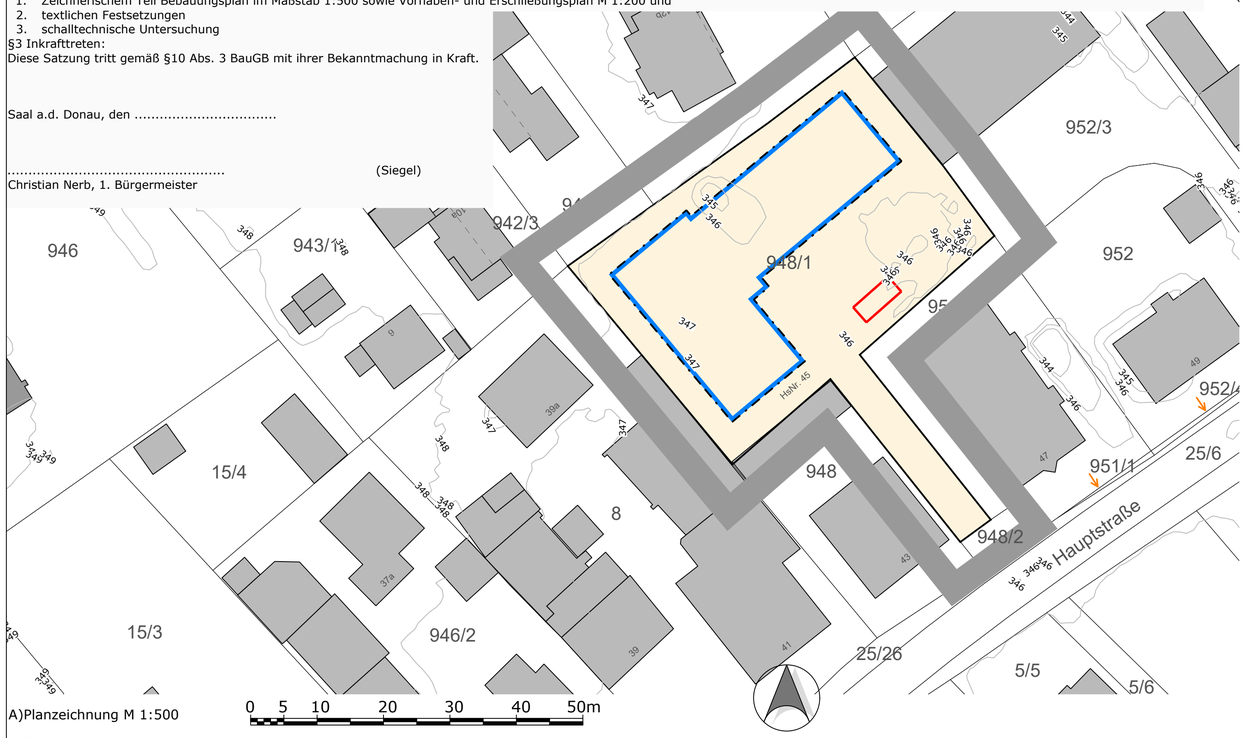
Präambel
Die Gemeinde Saal a.d. Donau erlässt gemäß
§2 Abs. 1, §§9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394 geändert worden ist,
Art. 81 der Bayerischen 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,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes fom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist und
der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetztes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
diesen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "**Alter Kindergarten**" als Satzung.
§1 Räumlicher Geltungsbereich:
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.03.2026
§2 Bestandteile dieser Satzung:
Bebauungsplan mit
1. Zeichnerischem Teil Bebauungsplan im Maßstab 1:500 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:200 und
2. textlichen Festsetzungen
3. schalltechnische Untersuchung

§3 Inkrafttreten:
Diese Satzung tritt gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

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



A)Planzeichnung M 1:500

B Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Entsprechend §12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Angaben dazu finden sich auch im Vorhaben- und Erschließungsplan.

3. Maß der baulichen Nutzung

0,6 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

III 3.2 Maximal zulässig Zahl der Geschosse

4. Bauweise, Baugrenzen

O 4.1 Nur offene Bauweise zulässig

4.2 Baugrenze

5. Abstandsflächen

5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

6. Baugestaltung

6.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) wird festgelegt mit max. 346,25 m ü NN

6.2 Folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig:
- Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 14° und 20°
- Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 3°

6.3 Die Wandhöhe beträgt max. 9,20 m ab festgelegter max. Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Als Oberkante ist der gedachte Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut anzunehmen.

6.4 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot, rotbraun, braun, altgrau und anthrazith zulässig. Erlaubt und wünschenswert ist zusätzlich eine Dachbegrünung in extensiver oder intensiver Form.
Darüber hinaus sind Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Sonnenlicht zulässig, sofern diese nicht mehr als 20 cm über die Dachoberkante aufgeständert werden.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Sammelstelle Abfall

7.2 Die Höhe von Garagen und Nebengebäuden inklusive Dachaufbau darf 4,00 m über natürlicher Geländeoberfläche lt. Darstellung der Höhenschichtlinien nicht überschreiten.

7.3 Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.

7.4 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind 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 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 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. Grünordnung, Natur und Landschaft

10.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind mind. 6 Laubbäume lt. untenstehender Auflistung zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.

10.2 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.

10.3 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,. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. 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

10.4 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 sicher zu stellen.

11. Bodenschutz, Wasserhaushalt

11.1 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.

12. Gestaltung des Geländes

12.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.

12.2 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 0,60 m und mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

13. Entwässerung / Schutz vor Überflutung

13.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

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

13.3 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.

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

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

13.6 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.

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

14. Grundwasser- und Bodenschutz

14.1 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.

14.2 Bei Stellplätzen 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.

Bestandteil der Bauleitplanung:
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung GEO.VER.S.UM, 24.07.2024, 35 Seiten

Plangrundlage:
Digitale Flurkarte mit Stand von April 2024

C Hinweise und Empfehlungen

Grundstücksgrenze

2030 Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Höhenschichtlinien aus Befliegungsdaten

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.

Bodendenkmalpflege
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDschG)
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.03.2023 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 04.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2025 bis 14.03.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 04.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2025 bis 14.03.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.03.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.03.2026 als Satzung beschlossen.

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

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

5. Ausgefertigt:
Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit 24 Seiten sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

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

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

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

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

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den 04.03.2026

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Alter Kindergarten

Gemeinde Saal a.d. Donau

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

Entwurf: 04.02.2025
Endfassung: 03.03.2026

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