

## **Satzung**

Ausfertigung  
Fassung vom 24.07.2007



**STADT ABENBERG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16/1  
GEWERBEGEBIET**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

---



Die Stadt Abenberg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2004 (GVBl. 2004, S. 272) in Verbindung mit § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433); vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG - vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert am 24.12.2002 (GVBl. S. 975) folgende

## **SATZUNG**

für den Bebauungsplan 16/ 1 mit integriertem Grünordnungsplan.

1. **Räumlicher Geltungsbereich**  
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Maßgebend ist die Abgrenzung im Planblatt, Maßstab 1:1000, vom 12.10.2004.
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Abgrenzung in der Planzeichnung festgesetzt als:
  - 2.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (§1 Abs.4 und § 8 BauNVO)**  
Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die die jeweiligen unter Ziffer 10. der Satzung „Immissionsschutz“ festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen, Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.
  - 2.2 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
3. **Maß der baulichen Nutzung**  
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten für die jeweiligen Gebiete (eingeschränktes Gewerbegebiet, allgemeines Wohngebiet) die im Planblatt und den Textlichen Festsetzungen festgesetzten Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und den im Planblatt genannten Nutzungseinschränkungen (Nutzungsschablonen) im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.  
Im Gewerbegebiet wird eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt.  
Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt das jeweilige Niveau der Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist die Höhe der Hauptzufahrt des Grundstücks.



#### **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- 4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise § 22 (2) BauNVO.
- 4.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt.

#### **5. Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

- 5.1 Überfahrten der öffentlichen und privaten Grünflächen zur Erschließung der Bauflächen sind erlaubt.
- 5.2 Für jedes an die Erschließungsstraße angrenzende Gewerbegrundstück ist eine Zufahrt mit maximal 8,00 m Breite zulässig. Bei breiteren oder zusätzlichen Zufahrten sind die an dieser Stelle entfallenden privaten und öffentlichen Grünflächen an anderer Stelle nachzuweisen.
- 5.3 Vor Garagenzufahrten im allgemeinen Wohngebiet und den Zufahrtstoren der einzelnen Gewerbegrundstücke ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.

#### **6. Flächenbefestigung**

Auf geringst mögliche Befestigung bzw. Versiegelung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Flächen zwingend erfordert. Öffentlich und private PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wirtschaftswege und Gehwege sind nicht vollständig zu versiegeln. Zur Befestigung dieser Flächen sind wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Natur- oder Betonpflaster mit Drainfuge oder Schotterrasen zu verwenden.

#### **7. Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### **7.1 Im Gewerbegebiet:**

Im Gewerbegebiet werden keine bestimmten Dachformen bzw. Dachneigungen gefordert. Die zulässige maximale Höhe der Gebäude richtet sich nach den im Planblatt festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH). Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt das jeweilige Niveau der Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist die Höhe der Hauptzufahrt des Grundstücks.



## **7.2 im Wohngebiet**

### **7.2.1 Dachformen und Dachaufbauten**

7.2.1.1 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° - 22° festgesetzt. Flach- und Tonnendächer sind zulässig. Bei Pultdächern darf auf der hohen Seite die Höhe der Außenwand über dem Bezugspunkt des Geländes 6,0 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt das jeweilige Niveau der Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist die Höhe der Grundstückszufahrt.

Dachform und Dachneigung zusammengebauter Hauptgebäude sind einheitlich zu wählen.

7.2.1.2 Die Garagendächer sind in Form, Dachneigung und Eindeckung an das Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

7.2.1.3 An den Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung aufeinander und auf die Hauptgebäude abzustimmen.

7.2.1.4 Sattel- und Pultdächer sind mit Ziegel- und Dachsteinen in naturroten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Für Pult- und Tonnendächer sind zusätzlich Blecheindeckungen in Grautönen zulässig.

7.2.1.5 Kniestöcke sind bis max. 0,50 Höhe zulässig.

7.2.1.6 Dachaufbauten in Form von Gauben sind nur auf Wohngebäuden und nur auf Dächern von mindestens 35° zulässig. Es ist jedoch für ein Gebäude nur jeweils eine Art Gaube möglich. Die addierte Gesamtbreite von Gauben und außenwandbündigen Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Gauben muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der Gauben vom Ortgang (seitlicher Dachrand) muss mindestens 1,5 m betragen.

7.2.1.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.2.1.8 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig

## **8. Gestaltung von Einfriedungen und Sichtschutzwänden**

8.1 Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vorzugsweise als freiwachsende und geschnittene Hecken oder sockellose, transparente, begrünte Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,50 m auszubilden. Weiterhin zulässig sind ortsübliche Einfriedungen in Holz oder Stein. Die Ausbildung von Sockeln über Straßen- bzw. Geländeniveau ist unzulässig.

8.2 Im Wohngebiet ist die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum hin mit vertikalen Holzplatten- oder Metallstabzäunen in einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Ausbildung von Sockeln über Straßen- bzw. Geländeniveau ist generell unzulässig.

8.3 An der südlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets (Übergangsbereich eingeschränktes Gewerbegebiet) ist die Einfriedung als begrünte Sichtschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,30 m und einer maximalen Höhe von 2,80 m auszubilden.

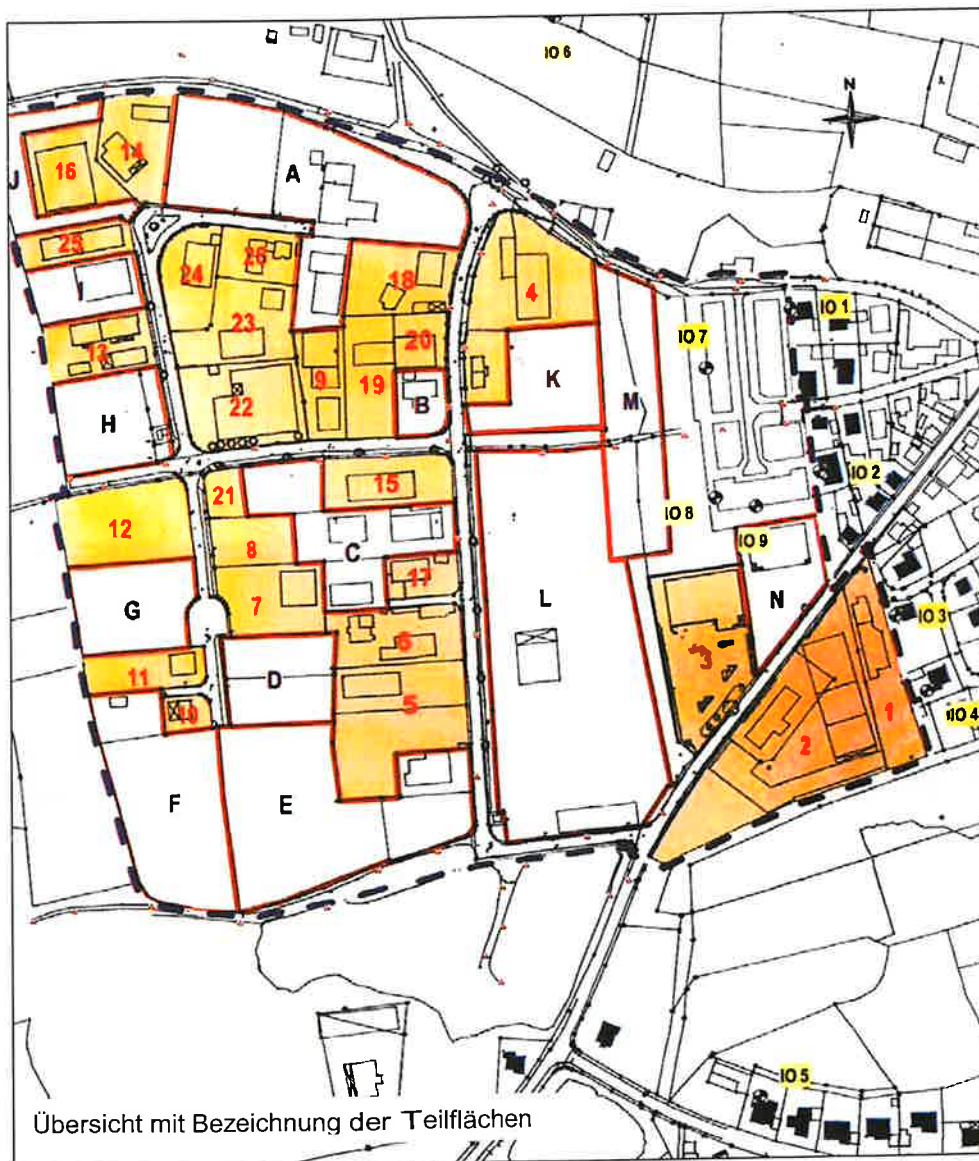


**9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- 9.1 Alle der Versorgung des Planungsgebietes dienenden Leitungen und Anlagen sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu verlegen bzw. anzuordnen.
- 9.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind in mindestens 2,50 m Entfernung von den im Plan festgesetzten Baum- und Gehölzstandorten anzuordnen. Sollte dieser Mindestabstand im Ausnahmefall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen in der jeweiligen Zuständigkeit des Leitungsträgers vorzusehen.

**10. Immissionsschutz**

Anforderungen an die Betriebseigenschaften (§1 Abs. 4 BauNVO)





Die nachfolgenden Festsetzungen wurden auf der Grundlage der schallimmissionsschutz-technischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Bericht 8666.2, erarbeitet:

Für die bebaubaren Betriebsgrundstücke gelten folgende, maximale zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche:

Bezeichnung der Teilfläche lt. Übersicht	Flur-Nummer lt. Planzeichnung	zulässiger immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) je m <sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche L <sub>IFSP</sub> in dB(A)	
		„tags“ 6.00 – 22.00 Uhr	„nachts“ 22.00 - 6.00 Uhr
1	887	56	42
2	888; 888/1	54	39
3	885/ 7	61	46
4 - Fa. List	1021/8	63	48
4 - Fa. Förster	1021/8	64	49
5	1016/6; 1016/8	56	45
6	1016/11	68	53
7	1017/3	68	--
8	1017	66	--
9	1020/1	64	--
10	1018/8	66	--
11	1018/3	64	49
12	1018/9	63	--
13	1024/2	64	--
14	1022	64	--
15	1016/2	58	49
16	1024/5	63	48
17	1016/10	58	--
18	1020	66	--
19	1021/3	57	46
20	1020/4	60	--
21	1018/6	65	--
22	1019	60	48
23	1022/4	60	48
24	1022/2	62	48
25	1024/4	64	--
26	1022/3	60	46
A - J	1024; 1024/1; 1024/3; 1022/1; 1021/4; 1020/3; 1020/2; 1019/1; 1019/2; 1019/3; 1018; 1018/7; 1017/4; 1017/1; 1016/12; 1016/9; 1016/5; 1014/2; 1013/1; 1013; 1012	60	50
K	883/1	55	40
L	1015 (Tfl.)	55	35
M - N	883 (Tfl.); 885 (Tfl.); 1001/1 (Tfl.); 1015 (Tfl.); 1021/9; 885/3	55	--



Die Berechnungen berücksichtigen eine Emissionshöhe von 2,0 m über GOK und ein Raumwinkelmaß bei der Schallausbreitung von 0 dB (entsprechend  $4\pi r^2$ ).

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet gelten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Gewerbegebiete. Bei Neuplanungen bzw. Nutzungsänderungen ist der Nachweis der Einhaltung der oben genannten schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen grundsätzlich mit dem jeweiligen Antrag vor Baubeginn bei der Stadt Abenberg vorzulegen.

#### **11. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind, soweit keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die geplante Gestaltung und gärtnerische Umsetzung der nicht überbauten Grundstücksteile ist im Rahmen der Bauantragstellung aussagekräftig darzustellen.

#### **12. Grünflächen**

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden für öffentliche und private Flächen, soweit sie an den öffentlichen Raum angrenzen, entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Entlang der privaten Grundstücksgrenzen untereinander sind auf den einzelnen Grundstückspartellen grundsätzlich private Grünflächen mit einer Breite von mindestens 1,5 m anzulegen und gemäß Ziffer 13.3.2 der Satzung zu bepflanzen. Die Lage der privaten Grünflächen entlang der Grundstückspartellen untereinander orientiert sich an den vorgeschlagenen bzw. tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht für Niederschlagswasser sind anrechenbar.

Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist spätestens bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen.

#### **13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **13.1 Pflanzung auf öffentlichen und privaten Grünflächen**

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten (öffentliche und private Grünflächen) sowie im Bereich der privaten Grundstücksgrenzen untereinander, die nicht durch Planzeichen geregelt sind, sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Art zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten.

Die Grenzpflanzungen im Anschluss an den öffentlichen Raum werden durch die erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen. Die Lage der Grundstückszufahrten ist so zu wählen, dass sie zwischen den Baumstandorten (Pflanzgebot 1) der öffentlichen Grünflächen liegen.

Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.





### 13.2 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

**Pflanzgebot 1:** Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen im Baugebiet:  
Als Straßenbaum im öffentlichen Bereich sind folgende Arten zu pflanzen.  
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, m.B., 14-16

Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Linde

**Pflanzgebot 2:** Baumpflanzungen an der nördlichen und südwestlichen  
Geltungsbereichsgrenze im Übergang zur freien Landschaft  
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, m.B., 14-16

Fraxinus excelsior	- Esche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Salix alba	- Weide (nur für den südwestl Teilbereich/ Seeufer; in Ufernähe auch Verwendung von Heistern)

### 13.3 Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

#### 13.3.1 Mindestpflanzgebote

13.3.1.1 Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (GE und WA) ist ein Laubbaum – Hochstamm der  
Pflanzgröße 3 x v, m.B., 14-16 gemäß der Artenliste unter Ziffer 13.3.2 zu pflanzen.

13.3.1.2 Für auszuweisende Stellplätze auf den gewerblichen Grundstückspartellen ist zur  
Baumüberstellung des Parkplatzes pro sechs Stellplätze ein Laubbaum – Hochstamm der  
Pflanzgröße 3 x v, m.B., 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Pflanzenverwendung gemäß Artenliste Pflanzgebot 1 (Ziffer 13.2).  
Die Pflanzmaßnahme ist bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen.  
Ausfälle sind zu ersetzen.

#### 13.3.2 Bepflanzung der festgesetzten privaten Grünflächen

##### Bäume

Pflanzgrößen:

für Einzelstellung: Hochstamm, 3 x v, m.B., 14-16

für Heckenpflanzung: Heister, 2xv; 125 –150

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche





Tilia cordata - Linde  
Obstbaum - Hochstämme

Sträucher:

Pflanzgröße: Str., 2 x v, 60 – 100 cm; Anzahl: ein Stck. je 1,5 m<sup>2</sup>

Cornus sanguinea - roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Ribes alpinum - Johannisbeere  
Sambucus racemosa - Trauben - Holunder  
Salix caprea - Sal - Weide  
Wildrosen, wie Hundsrose, Essigrose, vielblütige Rose

**14. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. Vegetationsbeständen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Baum – und Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch rechtzeitige Ersatzpflanzungen an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Gehölze gemäß RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) gegen Beschädigungen zu sichern.

**15. Fassadenbegrünung**

Zur Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation sind Gebäudefassaden, die auf einer Länge von mehr als 8 m keine Fenster-, Türöffnungen oder vertikale Gliederungselemente aufweisen mit standortgeeigneten mehrjährigen Kletterpflanzen zu bepflanzen, soweit diese Maßnahme mit dem Betriebsablauf bzw. den Brandschutzbestimmungen zu vereinbaren ist.

Mindestpflanzweite: 1Pflanze je 15 m<sup>2</sup> zu begrünender Fassadenfläche.

Artenmaterial entsprechend Standort, Besonnung, Fassadenmaterial und Begrünungsart:

Selbstklimmer:

Hedera helix - Efeu  
Parthenocissus tric. « Veitchii » - Wilder Wein  
Parthenocissus quin. « Engelmännii » - Jungfernebe

Ranker und Schlinger (bauliche Maßnahmen erforderlich):

Polygonum aubertii - Knöterich  
Lonicera in Arten - Geißblatt  
Clematis - Wildarten - Waldrebe  
Celastrus orbiculatus - Baumwürger  
Aristolochia durior - Pfeifenwinde

Spreizklimmer

Kletterrosen in Arten



## **16 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche (Fl.Nr. 883 (Tfl.), 885 (Tfl.), 1001 (Tfl.)) ist mit Obst- und Wildobstbäumen (Hochstämme) zu bepflanzen. Die Fläche wird als extensive Wiese entwickelt und gepflegt. Die Wiese wird jährlich maximal zweimal gemäht.

Als geeignete Sorten sind zu verwenden:

Apfelbäume: Bohnapfel, Winterrambur, Roter Boskoop, Danziger Kantapfel, Blenheim, Brettacher, Jakob Lebel, Berlepsch, Reichtragender vom Zenngrund (Schafnase), Bittenfelder, Landsberger Renette

Birnbäume: Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Köstliche von Charneu

Prunus-Arten werden nicht verwendet.

## **17 Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

### **HINWEIS:**

Die Müllgefäße von Grundstücken, die von den Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, müssen auf die vorgesehenen Müllsammelplätze verbracht werden.

### **EMPFEHLUNGEN:**

#### Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswasser:

Die Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswasser über den Oberboden wird, soweit dies aufgrund eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes möglich ist, auf den Privatgrundstücken empfohlen.

#### Zisternen

Zur Bewässerung der Außenanlagen wird der Bau von Zisternen empfohlen.

### **INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplanes Nr. 16/1 tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung am **10.12.2007** rechtsverbindlich in Kraft.

Ausgefertigt:

Stadt Abenberg, den 10.12.2007

  
Erster Bürgermeister  
Bauerhain  
1. Bürgermeister