

Stadt Abenberg



Bebauungsplan Nr. 22

Wohngebiet „Am Steig“

Satzung

Ausfertigung
i. d. F. vom 18.05.2015

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6 Fon: 09175 / 7970 - 0
91174 Spalt Fax: 09175 / 7970 - 50
www.ib-klos.de Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Abenberg im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 und die örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet „Am Steig“

per Satzungsbeschluss am 18.05.2015.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück mit der Nummer 304/33 in der Gemarkung Abenberg, Stadt Abenberg, Landkreis Roth.

Der Geltungsbereich wird definiert durch die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rund 0,34 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Steig“ in der Gemarkung Abenberg, Stadt Abenberg, sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 20.01.2015 ausgearbeitete und letztmalig am 18.05.2015 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Abenberg

Abenberg, den 15.06.2015



W. Bäuerlein, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 22 „Am Steig“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Vor straßenseitig offenen Carports und Garagen mit elektrischem Torantrieb kann der Stauraum von 5,00 m unterschritten werden oder entfallen.

Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen in Konstruktion, Höhe, Dachform und -neigung aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende hat sich dabei nach dem vorhandenen Gebäude zu richten.

1.7 Stellplätze

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei private Stellplätze zu errichten.

Die im Planblatt dargestellten Garagen-/Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

1.8 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar.
Die Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind nicht zwingend festgesetzt.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der bergseitigen Gebäudeseite (im Norden) mittig maximal 0,20 m über dem Urgelände liegen.
Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachformen

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+D = II):

- Satteldach (SD), Dachneigung 35-50°, Kniestockhöhe max. 0,75 m

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und Obergeschoss; Dachgeschoss kein Vollgeschoss bzw. Kniestock über EG-Decke größer als 0,75 m (E+I = II):

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-30°
- Pultdach (PD), Dachneigung 15-25°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-25°
- Walmdach (WD), Dachneigung 15-25°
- Zeltdach (ZD), Dachneigung 15-25°

Für Garagen und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigung von 0-50° zugelassen.

2.2.2 Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel in nicht glänzenden roten, rotbraunen, grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Farbtönen zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppegauben sind zulässig. Dacheinschnitte („Negativgauben“) sind unzulässig.

2.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Ortsfremde, landschaftsuntypische Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Spaltklinker, o.ä. sind nicht zulässig.

Blockhäuser („Baumstammhäuser“) sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen an der vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze darf 1,20 m nicht überschreiten.

2.5 Geländemodellierung

Stützmauern und Abtreppungen aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, gegebenenfalls abgestuft, sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung bzw. als Höhenausgleich zu den Nachbargrundstücken zulässig.

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken in terrassenförmiger Ausbildung mit max. Böschungshöhen von 1,00 m sind zulässig; Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5. Die Böschungen sind einzusäen oder zu bepflanzen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot A – Baumpflanzung auf privaten Flächen

Je Bauparzelle ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen.

Zulässig sind heimische Bäume der nachfolgenden Pflanzliste „private Grundstücksflächen“. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl von Laubgehölzen und Streuobstsorten aus den Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere heimische Obst- oder Laubbäume aus diesen Listen gepflanzt werden.

Pflanzliste „Private Grundstücksfläche“

Laubbäume:

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Juglans regia | Walnuss |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |

hochstämmige Obstbäume alter Sorten z.B.

Malus domestica (Apfel), z.B. in folgenden Sorten:

- 'Geflammtter Kardinal'
- 'Jakob Fischer'
- 'Boskoop'
- 'Landsberger Renette'
- 'Roter Eiserapfel'

Pyrus communis (Birne), z.B. in folgenden Sorten:

- 'Gute Graue'
- 'Gellerts Butterbirne'
- 'Köstliche von Charneu'

Prunus domestica (Zwetschge) in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgung

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen. Bei der Erschließung sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Versorgern zu führen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Müllabfuhr, Entleerung der Abfall- und Wertstoffgefäße

Die beiden Parzellen im Westen des Geltungsbereiches sind durch einen kurzen Stichweg ohne Wendemöglichkeit für 2- oder 3-achsige Müllfahrzeuge erschlossen. Die Bewohner der betreffenden Parzellen müssen ihre Abfall- und Wertstoffgefäße am Tag der Entleerung an die nächstgelegene Erschließungsstraße (Am Steig) bringen.

4.3 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser aus den privaten Dach- und Hofflächen bei geeignetem Untergrund auf dem Grundstück zu versickern. Hierbei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

Darüber hinaus wird empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Bau von sogenannten Grau-

wasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Der Zisternenüberlauf bzw. der Überlauf von Versickerungsmulden kann als „Notüberlauf“ an den gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

4.4 Grundwasserschutz

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Das Einleiten von Drainagewasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist nicht gestattet.

4.5 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.6 Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.