

STADT ABENBERG

Landkreis Roth

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GEWERBEGEBIET „KARLLOHE“

Textliche Festsetzungen und Begründung

Die Stadt Abenberg erlässt als Satzung auf der Grundlage

des Stadtratsbeschlusses vom 08.07.2003

aufgrund des § 2 Abs. 1, sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 i.V. mit Art. 91 Abs. 1 und 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434)

Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayer (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797) in der jeweils geltenden Fassung

folgenden,

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

für das Gebiet „KARLLOHE“ der Stadt Abenberg im Landkreis Roth gilt das vom Büro für Architektur und Städtebau Thomas Wenzel, Georgensgmünd und vom Büro für Landschaftsplanung Raimund Böhringer, Roth ausgearbeitete Planblatt, das zusammen mit den weiteren textlichen Festsetzungen den gleichnamigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bildet.

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Karlohe“ umfasst rund 7,14 ha und ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Flur-Nr. 70 und Teilflächen der Flur-Nr. 65

Im Westen durch die Flur-Nr. 87, 88, 89 und Teilflächen der Flur-Nr. 90

Im Süden durch die Kreisstraße RH 9 und schließt an die Flur-Nr. 99, 101 und 53 an

Im Osten durch die Flur-Nr. 64, 58/8 und Teilflächen der Flur-Nr. 58

Gemäß des Aufstellungsbeschlusses TOP der Sitzung des Stadtrates vom umfasst der Geltungsbereich folgende Flur-Nummern der Gemarkung Beerbach:

Flur-Nr. 68, 69, 65 Tfl., 67, 58/6, 56, 57, 58/7, 55, 54, 100, 100/1, 90 Tfl., 58 Tfl. sowie Teile der Kreisstraße RH 9.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Abs. 1

Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. I. S. 132) festgesetzt.

Abs. 2

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig, wenn sie mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte (Grundflächenzahl GRZ max. 0,6), soweit sich nicht aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und aus den Wand- bzw. Firsthöhen (~~max. 7,5 m / max. 11,40 m~~) im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

1. Die Bauweise ergibt sich aus den Festsetzungen des Planblattes. Die Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und der Grenze des Geltungsbereiches definieren die zulässige Bebauung und deren Abstandsflächen.
2. Nebengebäude bzw. Anlagen nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind generell innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche anzuordnen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.
3. Das Gebiet wird von einer Doppelleitung (20 kV) mit einem Schutzstreifen von 2 x 11,0 m durchzogen. Eine Reduzierung oder Unterbauung der Schutzzone in Richtung der Leitungsmaste ist nur bedingt unter Einhaltung der Bestimmungen der IN VDE 0210 und VDE 105 möglich, und muss im Einzelfall beantragt werden. Die Trasse mit Schutzstreifen ist im Planblatt eingetragen.
4. Eine Wasserleitung DN 200 durchzieht das Gebiet von Südosten nach Nordwesten. Die Fläche mit dem Schutzstreifen von 2 x 3,0 m kann nicht überbaut werden. Die Trasse mit dem Schutzstreifen ist im Planblatt eingetragen.
5. Gebäude mit einem Abstand von weniger als 25 m zum Waldrand sind technisch ausreichend zu sichern.

§ 5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksgrenzen nach dem jeweiligen Bedarf anzuordnen. Grenzgaragen nach Art. 7 Abs. 4 der BayBO sind zulässig. Stellplätze sind mindestens drei Meter von der Grundstücksgrenze abzurücken.

§ 6 BAUGESTALTUNG

1. Im gesamten Geltungsbereich sind bestimmte Dachformen nicht vorgeschrieben. Die Dacheindeckung hat mit nicht glänzenden bzw. spiegelnden, roten oder rotbraunen Materialien zu erfolgen.
2. Für die Fassadengestaltung sind als Farben ausschließlich gedeckte Erdtöne zulässig.
3. Unzulässig sind Fliesen und glasierte Fassadenplatten und glänzende Putzoberflächen.
4. Kräftige Farbgebung ist zulässig für filigrane, gliedernde und akzentuierende Bauteile wie z.B. Fensterrahmen und Fensterflügel, leichte, vor die Fassade montierte bzw. gehängte Bauteile wie z.B. Vorrichtungen für Sonnenschutz und Fassadenmarkisen etc.

§ 7 HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE

Die Wandhöhe darf 8,50 m nicht überschreiten.

Die Angaben zu den festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die geplanten Geländehöhen an den Gebäuden. OK-FFB-EG darf im Mittel maximal 40 cm über OK der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges liegen.

§ 8 EINFRIEDUNGEN

1. Zur freien Landschaft und den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
2. Die Errichtung von Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich ist unzulässig. Der freie Durchgang für Kleintiere muss gewährleistet bleiben. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Zäune müssen einen ausreichenden Abstand zur Geländeoberkante aufweisen oder in Abständen von höchstens 10 m mit Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere versehen werden.
3. Zulässige Einfriedungen sind Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune und Stabgitterzäune.

§ 9 WERTSTOFFSAMMLUNG, ABFALLENTSORGUNG

Geeignete Einrichtungen für die Wertstoffsammlung und Abfallentsorgung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke entsprechend der spezifischen Erfordernisse nachzuweisen. Hierfür notwendig werdende bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten und dürfen vom öffentlichen Straßen- und Wegeraum nicht einsehbar sein.

§ 10 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke den Genehmigungsbehörden zur Genehmigung vorzulegen. Sie müssen sich, ebenso wie alle anderen baulichen Anlagen, gestalterisch in das Umfeld einfügen.

§ 11 FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, müssen Lagerflächen und Kraftfahrzeugstellplätze mit teildurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, o.ä.) befestigt werden.

§ 12 GRÜNORDNUNG

1. Grünflächen und Pflanzgebote

Die Festsetzung der Grünflächen und Pflanzgebote erfolgt gemäß Planblatt.

2. Entsorgung Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Trennsystem zu erfassen und an geeigneter Stelle zu versickern bzw. im offenen Graben dem Vorfluter zuzuführen.

3. Mindestpflanzgebot (ohne Standortbindung)

Bei Innutzunahme neuer Gewerbegrundstücke ist je 500 qm Grundstücksfläche 1 Hochstamm an geeigneter Stelle zu pflanzen.

Artenauswahl

Acer platanoides	-	Spitzahorn	H, 3 x v, 14/16 StU
Betula Pendula	-	Birke	H, 3 x v, 14/16 StU
Quercus Robur	-	Eiche	H, 3 x v, 14/16 StU
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	H, 3 x v, 14/16 StU
Tilia cordata	-	Winterlinde	H, 3 x v, 14/16 StU

§ 13 ERDWALL

Die Modellierung eines Erdwalles im Bereich der Schutzzone der 20 kV-Leitung ist auf eine maximale Höhe von 1,0 m über dem bestehenden Geländeniveau zu beschränken.

Außerhalb der Schutzzone der 20 kV-Leitung ist der Wall so auszubilden, dass die Höhe des Erdwalles incl. seiner Bepflanzung die Höhe der Gebäude im Gewerbegebiet erreicht hat.

Für die Bepflanzung des Erdwalles in der Schutzzone gilt eine Wuchshöhenbeschränkung von 3,0 m – 4,0 m über dem geplanten Gelände.

§ 14 INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für das Gebiet dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Aufgestellt: Georgensgmünd, 28.04.1998
Zuletzt geändert: Georgensgmünd, 17.12.2002

Büro für Architektur und Städtebau
Thomas Wenzel Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Marktplatz 17, 91166 Georgensgmünd

Tel.: 09172/68833, Fax.: 09172/2839

Landschaftsarchitekturbüro
Raimund Böhringer GmbH
Kugelbühlstr. 32, 91154 Roth

Tel.: 09171/879999, Fax.: 09171/87460

ABENBERG, 27.01.2004


Bauerlein
1. Bürgermeister

