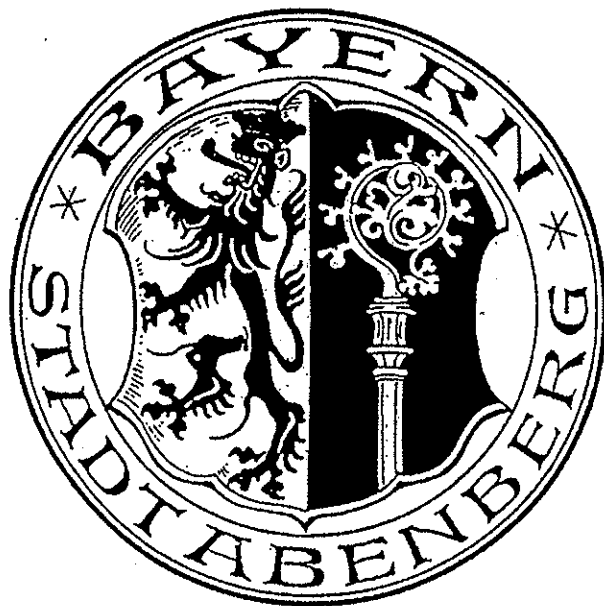


STADT ABENBERG, LANDKREIS ROTH  
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
"BLEICHWEIHER – EBERSBACHER STRAßE"

SATZUNG



Die Stadt Abenberg erläßt aufgrund des § 2, Abs.1, sowie der § 99 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt 1998, Seite 139) i.V. mit Art. 91 Abs.1 und 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04. August 1997 (GVBL. S. 433, berichtigt 1998, Seite 270) zuletzt geändert: 24.07.1998 (GVBL. S. 439) und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBL. S. 797) in der jeweils geltenden Fassung folgende Satzung:

## INHALTSVERZEICHNIS

§ 1	Geltungsbereich, Allgemeines.....	3
§ 2	Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB).....	3
§ 3	Maß der baulichen Nutzung.....	3
§ 4	Bauweise.....	4
§ 5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
§ 6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BayBO).....	4
§ 7	Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO).....	5
§ 8	Flächenbefestigungen, Freiflächengestaltungskonzepte.....	5
§ 9	Einfriedungen.....	5
§ 10	Grünordnung.....	6
	<u>Waldflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 18 b BauGB)</u> .....	6
	<u>Öffentliche Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)</u> .....	6
	<u>Private Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)</u> .....	6
§ 11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9, Abs.1, Nr. 20 BauGB.....	6
	<u>Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs</u> .....	6
	<u>Maßnahmen ausserhalb des Geltungsbereichs</u> .....	7
§ 12	Bindungen für die Erhaltung von Vegetationsbeständen gem. § 9, Abs.1, Nr. 25 b BauGB....	8
§ 13	Pflanzgebote gem. § 9, Abs.1, Nr. 25 a BauGB.....	9
	<u>Baumpflanzungen mit Standortbindung (Pflanzgebot A)</u> .....	9
	<u>Obstbaumpflanzung mit Standortbindung (Pflanzgebot B)</u> .....	9
	<u>Heckenpflanzung mit Standortbindung (Pflanzgebot C)</u> .....	10
	<u>Strauchpflanzung mit Standortbindung (Pflanzgebot D)</u> .....	10
	<u>Baumpflanzungen ohne Standortbindung (Pflanzgebot E)</u> .....	10
§ 14	Hinweise.....	11
§ 15	Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan.....	12
§ 16	Inkrafttreten.....	12

## § 1 Geltungsbereich, Allgemeines

Für ein 6,55 ha großes Gebiet stellt die Stadt Abenberg den

### **Bebauungsplan Nr. 6 mit integriertem Grünordnungsplan "Bleichweiher – Ebersbacher Straße" in Abenberg**

auf.

Für das Gebiet gelten das vom Büro Ingenieurbüro Reislöhner und vom Büro für Landschaftsplanung Ermisch & Partner ausgearbeitete Planblatt und diese textlichen Festsetzungen.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung Abenberg:

Flurstücke Nr. 198/10, 198/11, 583, 584/13, 736 (Barthelmesauracher Straße), 736/1 bis 736/15 736/17, 737/1 - 737/5, 736/7, 737, 738, 738/1 bis 738/4, 739, 739/2, 739/3, 740, 740/7, 740/8, 740/10 bis 740/14, 740/16, 740/17, 740/21, 740/22, 741, 741/3 bis 741/5, 742/11 sowie aus Teilflächen der Flurstücke Nr. 199, 584/2, 584/3, 584/4, 584/6, 735, 742/7, 742/8

## § 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

## § 3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO) beträgt 0,3.

Die Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO) beträgt 0,6.

Es sind als Mindest- und Höchstgrenze maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und Dachgeschoss) zulässig.

Die maximale Traufhöhe beträgt Straßenseitig 3,7 m über Oberkante Straße (im Mittel vor dem Gebäude gemessen). Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Mittel bis zu 0,5 m über der Zufahrtsstraße liegen.

Die maximale Traufhöhe am neuen Kindergartengebäude darf bis zu 4,5 m betragen.

## § 4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung festgesetzt, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

## § 5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planblatt festgesetzten Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 der Baunutzverordnung (BauNVO) außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

## § 6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BayBO)

### Dachneigung und Dachform

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von <sup>42</sup>~~47~~° bis 56°, Dacheindeckung rot. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Dachüberstände an der Giebel- und Traufseite max. 0,5 m. Dachgauben sind in einer Dachebene liegend zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben muss mindestens 1 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die Firstrichtung kann zur dargestellten Hauptfirstrichtung auch um 90° gedreht werden.

Solaranlagen sind vollflächig auf dem Dach aufliegend zulässig.

Bezüglich der Gemeinschaftsfläche sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich helle, gedeckte Farben zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fassadenmaterialien, welche naturbelassen bzw. ohne deckende Oberflächenbehandlung verarbeitet werden.

Unzulässig sind Waschbetonfassaden, Fliesen und glasierte Fassadenplatten und glänzende Putzoberflächen.

Kräftige Farbgebung ist nur zulässig für filigrane, gliedernde und akzentuierende Bauteile wie z. B. Fensterrahmen und Fensterflügel, vor die Fassade montierte bzw. gehängte Bauteile wie z.B. Vorrichtungen für Sonnenschutz, Fassadenmarkisen etc.

## § 7 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen (im Sinne des Artikels 7.4 BayBO) - nicht als Wellblechgaragen oder in ähnlicher Bauweise - sind auf den Baugrundstücken - auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen - zulässig und mit Satteldächern, Dachneigung mindestens 25°, zu versehen. Ein Stauraum von mindestens 5 m ist zwischen Garage und Straße freizuhalten.

Stellplätze oder Carports in Massivholzbauweise sind ebenfalls zulässig. Für Carports die gleiche Dachneigung wie bei Garagen, alternativ sind auch Pultdächer zulässig.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.

Stellplätze und Wege sind mit versickerungsfähigem Belag (z. B. Hohlplaster, Natursteinpflaster mit Dränfuge, Rasengittersteinen etc.) herzustellen.

## § 8 Flächenbefestigungen, Freiflächengestaltungskonzepte

In jedem Bauantrag müssen auch die Nutzung und der damit verbundene Versiegelungsgrad der Freiflächen sowie die geplante gärtnerische Gestaltung und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen dargestellt sein

## § 9 Einfriedungen

Die Abgrenzung privater Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche hin darf nur

- a) ohne Einzäunung
- b) mit Hecken
- c) mit vertikalen Holzlattenzäunen erfolgen.

Die Abgrenzung der Grundstücke untereinander oder rückwärtigen Grenzen können mit grün ummanteltem Maschendrahtzaun erfolgen.

Die Höhe der straßenseitigen Zäune darf maximal 1,00 m, die Höhe seitlicher oder rückwärtiger Zäune darf insgesamt maximal 1,30 m Höhe nicht übersteigen.

Bei straßenseitigen Zäunen gilt als Bezugshöhe die Anschlußhöhe des öffentlichen Verkehrsraumes an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, welche vorgegeben ist. Bei seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt die natürliche Geländelage als Bezugshöhe.

## § 10 Grünordnung

### Waldflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 18 b BauGB)

Als Ausgleich für die Rodungsverluste im Geltungsbereich wird eine 927 m<sup>2</sup> große, bisher nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes anzusprechende Fläche auf der Flur Nr. 1194 u./o.1315, Gemarkung Aurau, als Fläche für Wald im Sinne von § 9, Abs.1, Nr.18 b BauGB durch Grundbucheintrag gesichert und mit Laubmischwald erstaufgeforstet. Die genaue Baumartenzusammensetzung ist in Absprache mit dem Forstamt festzulegen.

### Öffentliche Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Die Streuobstwiese, der Kinderspielplatz im Westteil des Geltungsbereichs sowie kleine Teilflächen im Straßenraum werden nach § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung regelt § 13 dieser Satzung.

### Private Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, die geplante Gestaltung ist im Rahmen der Bauanträge darzustellen (siehe auch § 6 der Satzung), wobei die Pflanzgebote gem. § 13 umzusetzen sind.

## § 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9, Abs.1, Nr. 20 BauGB

### Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereich insgesamt 0,53 ha als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Neben den Pflanzgeboten gemäß § 13 dieser Satzung gelten für die Teilflächen folgende im Planblatt mit einer Maßnahmennummer gekennzeichneten Entwicklungsziele.

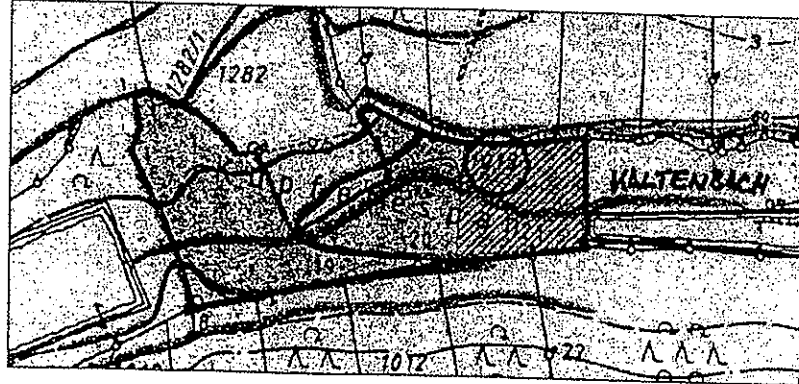
- M1: Umgestaltung des Grabens an der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Abschnittsweise Verlegung des Grabens mit wechselnden Uferneigungen. Entwicklung feuchter Hochstaudenfluren im Bereich der Uferstreifen über Sukzession. Bedarfsweise Pflege durch Herbstmahd nach dem 01.09. des Jahres auf Teilflächen alle 2-4 Jahre unter Abfuhr des Mähgutes. Punktuelle Bepflanzung gem. Pflanzgebot D.

- M2: Extensivierung von Grünland durch Verzicht auf Düngung und jährliche Herbstmahd nach dem 01.09. unter Abfuhr des Mähgutes.
- M3: Öffnung des Grabens. Entfernen der Verrohung zwischen dem offenen Grabenteilstück bis zum Teicheinlauf. Gestaltung einer unregelmäßigen Grabensohle mit wechselnden Uferneigungen.
- M4: Umwandeln von Acker in Grünland. Einsaat der Fläche mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 mit 20 g/m<sup>2</sup>. Zunächst 2 Schnitte jährlich nach dem 01.06 unter Abfuhr des Mähgutes anschließend Pflege wie bei M2.
- M5: Ökologische Aufwertung des Teiches. Entfernen der harten Uferverbauungen; Entwicklung einer standortgerechten Ufervegetation über Sukzession, punktuelle Pflanzung von Erlen (*Alnus glutinosa*) am Nordufer.

#### Maßnahmen ausserhalb des Geltungsbereichs

Als zusätzliche Maßnahme zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird dem Bebauungsplan eine 3.990 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Flurnummer 1013 Gemarkung Aurau, Stadt Abenberg zugeordnet. Auf dieser durch Vertrag zu sichernden Fläche werden entlang des renaturierten Kaltenbachs angrenzende Bereiche von intensiv genutztem Grünland in extensive feuchte Hochstaudenfluren umgewandelt und dauerhaft wie bei M1 gepflegt. Punktuell erfolgt eine wechselseitige Bepflanzung des Ufers mit Erlen (*Alnus glutinosa*) an der Mittelwasserlinie.

Ersatzfläche mit 3.973,00qm Größe; Gmk. Aurau



#### **§ 12 Bindungen für die Erhaltung von Vegetationsbeständen gem. § 9, Abs.1, Nr. 25 b BauGB**

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

## § 13 Pflanzgebote gem. § 9, Abs.1, Nr. 25 a BauGB

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Arten und Größen zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen der FLL entsprechen.

Es ist darauf zu achten, dass Bäume in mindestens 2,5 m Abstand zu Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden oder für den Fall einer Unterschreitung geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen werden. Dies gilt analog für die Leitungen der übrigen Versorgungsträger.

Innerhalb der Schutzzone der 110 KV Freileitung der Deutschen Bahn AG sind die nachfolgenden Höhenbeschränkungen für die Bepflanzung zu beachten und die Gehölze von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch fachgerechten Rückschnitt gegebenenfalls auf diese Höhe zu beschränken:

Flur Nr.	Maximal zulässige Wuchshöhe
742/2	10,0 m
742	von Süd nach Nord von 10,0 m auf 5,0 m fallend
742/7	5,0 m

### Baumpflanzungen mit Standortbindung (Pflanzgebot A)

An den im Planblatt eingetragenen Standorten sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Geeignete Arten (Erle ausschließlich entlang der Gräben und am Teichufer):

Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> ):	H 4xv STU 18-20
Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ):	H 4xv STU 18-20
Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> ):	H 4xv STU 18-20
Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ):	H 4xv STU 16-18
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ):	H 4xv STU 16-18
Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> ):	H 3xv STU 12-14

Auf den öffentlichen Grünflächen an den einzelnen Erschließungsstraßen soll durchgehend jeweils eine Baumart verwendet werden, um einheitliche Baumreihen aufzubauen.

Die Baumscheiben der Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind mit Rindenmulch abzudecken, mit Bodendeckern zu bepflanzen oder als Rasenfläche anzulegen.

Zum Schutz der Flächen vor Überfahren sind Hochborde und Poller vorzusehen.

### Obstbaumpflanzung mit Standortbindung (Pflanzgebot B)

Auf der Streuobstwiese sind Obsthochstämme in regionaltypischen Sorten im Raster von 10 x 10 m zu pflanzen. Auf der Ausgleichsfläche im Norden des Geltungsbereichs ist eine Obstbaumreihe mit einem Pflanzabstand von 10 m in der Reihe festgesetzt.



## Geeignete Sorten:

Äpfel / Birne	Genußreife	Geeigneter Standort
Baumanns Renette	12-4	Feuchte Böden
Berlepsch	11-3	Beste Lagen
Bittenfelder	11-3	Anspruchslos
Bohnapfel	1-6	Anspruchslos, rauhe Lagen
Boikenapfel	2-5	Feuchte Böden, Höhenlagen
Danziger Kantapfel	10-1	Anspruchslos, Höhenlagen
Geflammter Kardinal	10-2	Trockene Böden, anspruchslos
Jakob Fischer	9	Feuchte Böden
Landsberger Renette	11-2	Feuchte, leichte Böden, Höhenlagen
Schweizer Wasserbirne	11	Anspruchslos

Heckenpflanzung mit Standortbindung (Pflanzgebot C)

Zur Abgrenzung des Spielplatzes von den westlich gelegenen Kfz-Stellplätzen ist eine geschnittene Hecke festgesetzt.

## Geeignete Heckenpflanzen:

Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ):	Hei mB. 125-150
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ):	Hei mB. 125-150

Strauchpflanzung mit Standortbindung (Pflanzgebot D)

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M6 ist zur Ortsrandeingrünung und punktuellen Beschattung des Grabens die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen II. Ordnung festgesetzt. Pflanzung in Gruppen von 3-5 einer Art mit 1 Stück / m<sup>2</sup>.

## Geeignete Arten:

Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> ):	Hei 125-150
Wasserschneeball ( <i>Viburnum opulus</i> ):	Str. 100-125
Sal-Weide ( <i>Salix caprea</i> ):	Str. 80-100
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> ):	Str. 100-125

Baumpflanzungen ohne Standortbindung (Pflanzgebot E)

Pro neu in Anspruch genommenem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Einzelbäume, die nicht bereits in § 10 festgesetzt sind, kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

## Geeignete Arten für Neupflanzung:

Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> ):	H 3xv STU 14-16
Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ):	H 3xv STU 14-16
Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> ):	H 3xv STU 14-16
Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ):	H 3xv STU 14-16
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ):	H 3xv STU 14-16
Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> ):	H 3xv STU 14-16
Mehrbeere ( <i>Sorbus aria</i> ):	H 3xv STU 14-16

## § 14 Hinweise

### Oberflächenwasserableitung und natürliche Versickerung (§ 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB):

Regenwasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Hierzu ist pro Grundstück ein Sickerschacht zu errichten, an dem die Entwässerung des Daches und der befestigten Hofflächen anzuschließen ist.

Volumen des Sickerschachtes: 2,75 m<sup>3</sup> pro 100 Quadratmeter bebauter Grundstücksfläche (mindestens aber 3 m<sup>3</sup>). Der Überlauf des Sickerschachtes darf an den öffentlichen Straßenwasserkanal angeschlossen werden.

### Abwasserableitung

Sollte aufgrund der späteren Tiefenlage der Kanalisation eine ordnungsgemäße Entwässerung des Unter- oder Erdgeschosses eines Anwesens nicht möglich sein, hat der jeweilige Bauherr auf seine Kosten eine private Hebeanlage zu installieren oder auf eine Entwässerung des Untergeschosses zu verzichten.

### Erhöhter Grundwasserstand

Sollte im Zuge der Errichtung der Gebäude festgestellt werden, dass sich im Planungsbereich ein erhöhter Grundwasserstand befindet, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Aufgrund der Hanglage ist mit auftretendem Schichtenwasser zu rechnen.

### Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

### Grunddienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen sind - wo notwendig - zu übernehmen.

## § 15 Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, Seite 2141, berichtigt 1998, Seite 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, Seite 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des IVG vom 22.04.19993 (BGBl I, Seite 479).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl I, Seite 58 ff)

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBL, Seite 433, berichtigt 1998, Seite 270), zuletzt geändert 24.07.1998 (GVBL, Seite 439).

## § 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr 6, „Bleichweiher / Ebersbacherstrasse“, bestehend aus dem Planblatt und der Satzung wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach §10 BauGB rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für das Gebiet dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Aufgestellt am:

05. Nov. 2002

Zuletzt geändert am:

20. Sep. 2002

Stadt Abenberg, den:

05. Nov. 2002



  
(1. Bürgermeister Hr. Bäuerlein)