

STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN NR. 28
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„HOHE WIESE“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 13.12.2023

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Abenberg im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 1, 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 der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 28 „Hohe Wiese“

per Satzungsbeschluss am 13.12.2023.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Hohe Wiese“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 853 und 867/29 (Teilfläche), Gemarkung Abenberg, Stadt Abenberg, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,83 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans


Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 28 „Hohe Wiese“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Alte Rathausgasse 6, 91174 Spalt, am 01.08.2022 ausgearbeitete und letztmalig am 13.12.2023 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan 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.

Abenberg, den 08.01.2024




Susanne König, Erste Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 28 „Hohe Wiese“

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 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der jeweiligen Nutzungsschablone für die Teilgebiete WA₁, WA₂ und WA₃ angegebenen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ) sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Im Teilgebiet WA₁ sind zwei Vollgeschosse zulässig (II). In den Teilgebieten WA₂ und WA₃ ist jeweils ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig (II+D).

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

1.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass im Teilgebiet WA₁ nur Einzelhäuser und im Teilgebiet WA₃ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im Teilgebiet WA₂ sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

1.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Tiefgaragen und sonstige Stellplätze sowie Nebengebäude und Anlagen zur Regenwassersammlung oder -behandlung dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Eine Überbauung der straßenseitigen Baugrenzen ist dabei nur bis zu einem Abstand von 1,50 m zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (gilt nicht für Zisternen und Regenwasserbehandlungsanlagen).

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Vor offenen Carports genügt ein freizuhaltender Bereich von mindestens 3,00 m.

1.6 Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höheneinstellung der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der, der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,40 m über die Oberkante Straße bzw. Gehweg herausragen. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen liegt der Bezugspunkt auf der höhergelegenen Straße.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivelement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im Teilgebiet WA 1 10,00 m und in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 jeweils 12,00 m. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

2.3 Dächer

2.3.1 Dachgestaltung Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

Die Dachdeckung ist in roten Farbtönen zu halten.

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc.) sind auch andere Dachformen, -neigungen und -farben zulässig.

2.3.2 Dachgestaltung Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, Garagen und Carports sind in Dachform, -neigung und -farbe entweder an das Hauptgebäude anzugleichen oder mit Flachdach (Dachneigung maximal 10°) auszubilden.

Flachdächer bis 10° sind zwingend zu begrünen.

2.3.3 Zwerchhäuser und Dachaufbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig mit Satteldach, Schleppdach (Pulldach) oder Flachdach. Für Zwerchgiebel und Gauben mit Flachdach gilt abweichend von Ziffer 2.3.1 eine zulässige Dachneigung von 0 bis 10°.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf Satteldächern parallel zur Dachhaut auszuführen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über OK Attika und mit einem Abstand zum Dachrand von mindestens 1,00 m zulässig.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Dies sind z. B. mit Weiß, Schwarz oder Braun abgetönte Grundfarben, sowie Grautöne und gebrochenes Weiß (Beige, Creme etc.). Reine, grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Zaun von 1,50 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Dies gilt bis zu einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Zäune müssen einen Mindestabstand von 0,15 m zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche einhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m Höhe über OK Straße bzw. Gehweg zulässig. Mauern und Gabionenwände über 0,50 m Höhe sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von mindestens 0,50 m nicht zulässig.

2.6 Geländemodellierung

Abgrabungen und Auffüllungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungs- bzw. Mauerhöhen von 1,00 m. Bei Überschreitung dieser Höhe muss der Abstand zur nächsten Einzelböschung mindestens 1,50 m betragen.

Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

2.7 Flächenbefestigung

Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind – soweit technisch möglich und dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

An den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind auf öffentlichen Grünflächen mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste „Laubbäume“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die exakten Standorte können in begründeten Fällen von der Planzeichnung abweichen, es sind jedoch insgesamt mindestens 9 Bäume zu pflanzen.

Aufgrund der schwierigen Bedingungen für Straßenbäume und bei beengten Verhältnissen sind auch die genannten kompaktkronigen Sorten oder die genannten nicht heimischen Arten der GALK-Straßenbaumliste zulässig. Bei den Straßenbäumen sind zum Schutz vor Überfahren Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist auf jeder privaten Bauparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer, standortgerechter Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar. Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“.

3.2 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten aus den Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Fichte, Blau-Tanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht zulässig.

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm

Pflanzliste „Laubbäume“

- | | |
|---|---|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn (auch als Sorte 'Elsrijk') |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Deborah') |
| - Amelanchier arborea
'Robin Hill' | Baum-Felsenbirne 'Robin Hill' |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Crataegus laevigata
'Paul's Scarlet' | Echter Rotdorn |
| - Fraxinus ornus | Blumen-Esche |
| - Prunus padus
'Schloss Tiefurt' | Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt' |
| - Sorbus aria | Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica') |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' /
'Erecta' oder 'Roelvo') |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| - | sowie hochstämmige, regionaltypische Obstbäume |

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

V-M 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Die Freimachung des Baufeldes, einschließlich Rodungen und Heckenrückschnitte sind außerhalb der Brutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

V-M 3: Fällung der Höhlenbäume/Biotopbäume im Oktober

Die Fällung von Biotop- und Höhlenbäumen mit potenziellen Fledermausquartieren ist im Oktober unter Zuziehung eines Fledermausexperten durchzuführen.

Das betrifft auch das gegebenenfalls erforderliche Umhängen bestehender Fledermaus- oder Nistkästen.

V-M 4: Erhalt der Heckenstrukturen südlich und westlich der Vorhabenfläche

Die südlich und westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Heckenstrukturen sind zu erhalten, sofern eine Rodung nicht für die Baugebiets- und Tiefgaragenzufahrt erforderlich ist. Verkehrssicherungsmaßnahmen und kleinflächige randliche Rückschnitte sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V-M1 zu berücksichtigen.

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Bäume und Sträucher vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) effektiv zu schützen. Verdichtungen, Abgrabungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Zum Schutz der Gehölze ist ein Baumschutzzaun während der Bautätigkeiten aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Beeinträchtigungen durch Ablagerungen, Anlage von Kompostmieten o.ä. innerhalb des Gehölzbestands dürfen nicht erfolgen.

V-M 5: Ökologische Baubegleitung

Die Ausführung und Kontrolle der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, zu dokumentieren und in den Bauantragsunterlagen mit darzustellen. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zukommen zu lassen und der Ansprechpartner ist zu benennen.

3.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende vorgezogene Ausgleichmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

CEF-M 1 (Fledermäuse): Ausgleich der zu rodenden Biotop- und Höhlenbäume

Vier Altbäume mit einem Brusthöhendurchmesser (ca. 1.30 m ab Grund) von mindestens 40 cm sind aus der Nutzung zu nehmen und dauerhaft zu erhalten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen diese nicht in der Nähe zu Wander- und Verkehrswegen liegen.

CEF-M 2 (Fledermäuse): Bereitstellung von Fledermaushöhlen- und -flachkästen

In der Nähe des Planungsgebiets sind vier Fledermaushöhlenkästen und zwei Fledermausflachkästen (z.B. von Schwegler oder Hasselfeldt) anzubringen, die einer Überwachung (Monitoring) von fünf Jahren unterstehen, um die Akzeptanz bei den Fledermäusen zu festzustellen. Bei Nichtannahme sind die Kästen gegebenenfalls umzuhängen.

CEF-M 3 (Höhlenbrüter): Bereitstellung von Vogelnisthöhlen

In an das Baugebiet angrenzenden Bereichen sind vier künstliche Vogelnisthöhlen mit unterschiedlicher Fluglochweite anzubringen und auf Dauer ökologisch funktionsfähig zu halten (2x Fluglochweite 45 mm und 2x Fluglochweite 34 mm, Produktvorschläge siehe saP).

CEF-M 4 (Wendehals): Bereitstellung einer künstlichen Bruthöhle

In einem geeigneten nahegelegenen Gebiet, z.B. im Streuobstbestand nördlich der Burg ist eine für den Wendehals geeignete künstliche Bruthöhle bereitzustellen (Produktvorschläge siehe saP).

3.5 Private Gartenflächen

Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Großflächige Schotter- bzw. Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m² sind unzulässig.

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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 Grundwasserschutz

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.

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

Das Einleiten von Drainagewasser in die kommunalen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

4.3 Regenwasserzisternen, Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Der Überlauf der Zisternen kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt sowie dem Betreiber der Abwasseranlage zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Bauparzellen sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

4.4 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 abzuschleppen und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.5 Bodenfunde

Im Rahmen einer archäologischen Voruntersuchung wurden keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich vorgefunden. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch 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.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.6 PV-Anlagen und Fassadenbegrünung

Vor dem Hintergrund des Klimawandels empfiehlt die Stadt Abenberg eine umfassende Nutzung von Dachflächen für die Installation von Photovoltaikanlagen. Darüber hinaus wird zur Verbesserung des Mikroklimas Fassadenbegrünung empfohlen.

Ausgefertigt:

Abenberg, den 28.12.2023



Susanne König, Erste Bürgermeisterin