

STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN NR. 13
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS

MISCHGEBIET „AM REUTHWEG“
ORTSTEIL WASSERMUNGENAU

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 25.09.2017

[Hinweis: Änderungen zum Vorentwurf vom 29.05.2017 in roter Schriftfarbe]

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 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 04.05.2017 i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 08.04.2013 sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 mit integriertem Grünordnungsplan für das

Mischgebiet „Am Reuthweg“, Ortsteil Wassermungenau

per Satzungsbeschluss am _____ .

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 944, 1535 und 1535/1 der Gemarkung Wassermungenau, Stadt Abenberg, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 0,50 ha. Es gilt die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 29.05.2017 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

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

Abenberg, den _____

Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 13 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet „Am Reuthweg“ im Ortsteil Wassermungenau

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit nachfolgender Einschränkung festgesetzt:

Auf Parzelle 1 ist keine Wohnnutzung zulässig.

1.2 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 (II).

1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenze 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.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an der Grundstücksgrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Straßenseitige Grenzbebauung ist unzulässig.

1.5 Garagen, Carports, Stellplätze

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Die Zahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

In der im Planblatt dargestellten Baumfallschutzzone mit einer Breite von 20 m ab Waldrand ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig.

1.7 Niederschlagswasser

Das auf den privaten Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Privatgrundstücke über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. Versickerungsmulde). Der Notüberlauf von Versickerungsmulden kann an das gemeindliche Kanalisationssystem angeschlossen werden.

Bei der Versickerung auf dem Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu beachten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der, der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der Fahrbahnoberkante liegen.

2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt für Satteldächer 8,50 m und für Pultdächer 7,00 m. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m. Die Wandhöhe ist gemäß BayBO definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Für Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Für Betriebs- und Lagergebäude sind Sattel- und Pultdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt für Satteldächer 15-50°, für Pultdächer 10-20°.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächer sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von 0-9° zulässig.

2.3.2 Dacheindeckung

Für Wohngebäude sind zur Dacheindeckung Dachsteine oder Ziegel in roten, rotbraunen, grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

Für Betriebs- und Lagergebäude sind darüber hinaus Dacheindeckungen aus Metall in den oben genannten Farbtönen zulässig (z. B. Trapezblech).

2.3.3 Dachaufbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebel- oder Schleppegauben sind zulässig. Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern ist zugelassen. Die Anlagen sind parallel zur Dachhaut anzuordnen und dürfen nicht über diese hinausragen.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder zu verkleiden.

Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung vertikale Holzlatten- oder Stabgitterzäune, Natursteinmauern sowie Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m, gemessen von der Straßenoberfläche, nicht überschreiten (gilt nicht für Hecken). Sockelmauern aus Beton und Kunststeinen sind bis 20 cm Höhe zulässig.

2.6 Flächenbefestigungen

Für die Befestigung von Einfahrten, Hofflächen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässige, d. h. versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z. B. wassergebundene Decke, Rasen- oder Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.).

2.7 Geländemodellierung

Innerhalb der Grundstücke sind zur Terrassenbildung Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Ein eventuell erforderlicher Höhenausgleich zu den Nachbargrundstücken ist durch Böschungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m herzustellen; Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen inklusive Wässern und Sicherung der Hochstämme durch Pfahl (DIN 18916 bzw. FLL-Richtlinie Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2). Die Bäume 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 – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf privaten Flächen eine 2-reihige Hecke mit Standortbindung gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Zulässig sind Sträucher aus der Pflanzliste „Heimische Sträucher“.

Pflanzgebot B – Obstbaumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

An den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Obstbäume aus der Pflanzliste „Obstbäume“ zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können von der Darstellung im Planblatt in begründeten Fällen geringfügig abweichen.

Pflanzgebot C – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 600 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus den Pflanzlisten „Obstbäume“ und „Laubbäume“.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A, B und C zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl von Laubgehölzen aus den Listen heimischer Gehölze und Streuobstsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare heimische, standortgerechte Laubbäume aus diesen Listen gepflanzt werden. Ausgeschlossen ist jedoch die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht zulässig.

Pflanzliste „Obstbäume“

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

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

- ‚Reichtragender vom Zenngrund‘ (Lokalsorte)
- ‚Kaiser Wilhelm‘
- ‚Boskoop‘
- ‚Roter Eiserapfel‘

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

- ‚Gute Graue‘
- ‚Gellerts Butterbirne‘
- ‚Oberösterreichische Weinbirne‘

Prunus domestica (Zwetschge), z. B. in folgenden Sorten:

- ‚Fränkische Hauszwetschge‘

Pflanzliste „Laubbäume“

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

- | | |
|-----------------------------|--|
| - <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Deborah') |
| - <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| - <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| - <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' / 'Erecta' oder 'Roelvo') |
| - <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

- <i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
- <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
- <i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
- <i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
- <i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
- <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
- <i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
- <i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
- <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
- <i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, ist die eventuell erforderliche Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wird die nachfolgende Maßnahme mit einer Fläche von 2.380 m² festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan „Am Reuthweg“ zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern, **die Pflege ist über einen Reallasteintrag zu sichern**. Die Ausgleichsmaßnahme ist nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Maßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese mit Heckenstrukturen

Auf der westlichen Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 944, Gemarkung Wassermungenau ist eine Streuobstwiese anzulegen. Im Unterwuchs ist durch entsprechende Bewirtschaftung Extensivgrünland zu entwickeln.

Auf der Streuobstwiese sind ca. 18 hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste „Obstbäume“ in einem lockeren Raster zu pflanzen. Die Pflanzabstände sollen ca. 10-12 m betragen. Zur südwestlich angrenzenden Ackerfläche ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten.

Entlang der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze ist zudem jeweils eine 2-reihige, mindestens 4 m breite Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Straucharten sind aus der Pflanzliste „Heimische Sträucher“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand soll ca. 1,5 x 1,0 m betragen.

Folgende Pflegevorgaben sind für die Streuobstwiese zu berücksichtigen:

- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Mahd 1-2 x pro Jahr, frühestens ab dem 15. Juni

- in den ersten zehn Jahren etwa alle zwei Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen durchführen
- ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume ca. alle vier Jahre Erhaltungsschnitt durchführen
- beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen

Die Maßnahmenfläche umfasst insgesamt 2.380 m².

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgung

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen für die Unterbringung der kabelgebundenen Leitungseinrichtungen (Strom, Telekommunikation usw.) 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 Abfallentsorgung

Der Stichweg zur Erschließung der Parzellen 2 und 3 ist mangels ausreichender Wendemöglichkeiten für eine gefahrlose Befahrung durch Müllfahrzeuge nicht geeignet. Die Bewohner dieser Parzellen müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung an der Einmündung in den Reuthweg bereitstellen. Der Standort ist im Planblatt gekennzeichnet.

4.3 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.

4.4 Niederschlagswasser

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Bewässerung verwendet werden.

Auf die Trinkwasserverordnung wird hingewiesen. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich, sofern die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. So dürfen u. a. höchstens 1.000 m² befestigte Fläche je Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, muss für die Versickerung des Oberflächenwassers eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach §15 BayWG vom Bauherrn beantragt werden.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. 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 diesbezüglich 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 am Landratsamt Roth bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Ausgefertigt:

Abenberg, den _____

Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister