

STADT ABENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 WASSERMUNGENAU

MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT

„AM UNTERN BEERBACHER WEG“



SATZUNG

STAND 02.11.2017



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

A.Präambel

Die Stadt Abenberg Landkreis Roth, erlässt

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert, i. V. mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S.588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 89) und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400)

folgende Satzung zum :

BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 WASSERMUNGENAU

"AM UNTERN BEERBACHER WEG"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Satzungsbeschluss vom:

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 20.07.2017 sind blau kursiv dargestellt!

B.Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr.12 Wassermungenau „Am Untern Beerbacher Weg“ mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Architekturbüro Appeltauer + Brandl, Schwabach und dem Landschaftsplanungsbüro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 12.09.2016 zuletzt geändert am2016 und dieser Bebauungsplansatzung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet ist als **Mischgebiet** nach § 6 Bau NVO ausgewiesen.
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximale Grundflächenzahl **GRZ** beträgt **0,6** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO).

Die maximale Geschossflächenzahl **GFZ** beträgt **1,2**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO).

Die **maximale Höhe** der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. §18 BauNVO) beträgt **14,50 m** über Geländeoberkante des geplanten Geländes.

Hierfür ist bei Flachdächern die Attikahöhe (Wandhöhe) maßgebend.

Bei flachgeneigten Dächern bis 10° und Satteldächern ist die Firsthöhe maßgebend.

2.2. Überbaubare Flächen und Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die im Planblatt vorgesehenen Baugrenzen festgelegt.

Die Abstandsflächenvorschriften des [Art 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 in Verbindung mit Art. 6 Abs. 6 BayBO](#) sind einzuhalten.

2.3. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.13, 14 und 16)

2.3.1. Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet Flächen für zentrale Sammelplätze für die Müllgefäße vorgesehen. Diese liegen in der Nähe der bestehenden, privaten Erschließungsstraße am östlichen Rand des Plangebietes. Diese private (im Besitz der Fa. Henglein) Straße ist mit einer minimalen Breite von ca. 4,0 m für die Abfallsammelfahrzeuge geeignet. Auf Höhe der ehemaligen Brennerei, welche in naher Zukunft abgerissen wird, entsteht ein Wendehammer mit Radius 10 m für das Wenden der Müllfahrzeuge.

2.3.2. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen, und sind entsprechend zu kennzeichnen.

Außerdem sind diese tages- und jahreszeitlich unabhängig zu sichern.

2.4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr.17)

An der nördlichen Grenze des Plangebietes werden Stützmauern errichtet um den nördlichen Bereich des Plangebietes (mit dem nicht mehr genutzten Absetzbecken der Brennerei) mit Erdreich anfüllen zu können. Diese Fläche wird als Fläche für Aufschüttungen ausgewiesen um eine Bebauung zu ermöglichen. Im südlichen Teil des Plangebietes wird ebenso eine Fläche für Aufschüttung ausgewiesen, um die Erschließung des Plangebietes durch eine neue Privatstraße zu ermöglichen. Im mittleren Bereich gibt es eine Fläche für Abgrabungen. Der Erdabtrag hier kann für das Auffüllen im nördlichen Bereich verwendet werden.

Die neu zu errichtenden Stützmauern dürfen nur außerhalb des Traufbereichs der vorhandenen Gehölze errichtet werden.

2.5. Grünordnung

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume und Sträucher zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Bestehende unterirdische Leitungstrassen sind nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ebenfalls in einem Abstand von mindestens 2,50 m von Bepflanzungen freizuhalten. Bei der im Geltungsbereich liegenden Fernwasserleitung MH Wassermungenau – AZS Dürrenmungenau ist ein Schutzstreifen von beidseitig je 3,0 m von Bepflanzungen frei zu halten.

2.5.1. Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Alle im Planblatt gekennzeichneten Grünflächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche festgesetzt.

Die Realisierung der Bepflanzung ist spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen auszuführen.

2.5.2. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die bestehende Baum-/Strauchhecke im Nordosten des Geltungsbereiches entlang der Zufahrt vom nördlich gelegenen Feldweg auf der Flur-Nr. 454, Gemarkung Wassermungenau ist dauerhaft zu erhalten.

2.5.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot A

Zur landschaftlichen Einbindung des Mischgebiets werden entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze gem. den Eintragungen im Planblatt 16 freistehende Hochstämme gepflanzt. Entlang der westlichen Grenze werden die Bäume mit Standortbindung in einem Abstand von rund 26 m gepflanzt. An der östlichen Grenze können die Bäume ohne Standortbindung innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gepflanzt werden.

Geeignete Arten:

Carpinus betulus (Hainbuche)	H 4xv STU 18-20
Acer campestre (Feldahorn)	H 4xv STU 18-20
Acer platanoides (Spitzahorn)	H 4xv STU 18-20

Pflanzgebot B

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden die Hochstammpflanzungen auf einer Breite von 5,0 m durch eine 2-reihige Heckenpflanzung mit Standortbindung gem. den Eintragungen im Planblatt ergänzt.

Geeignete Arten:

Carpinus betulus (Hainbuche)	Hei 2xv mB H 150-175
Acer campestre (Feldahorn)	Hei 2xv mB H 150-175
Cornus sanguinea (Hartriegel)	v. Str. 4Tr. 100-150
Cornus mas (Kronelkirsche)	v. Str. 4Tr. 100-150
Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)	v. Str. 4Tr. 100-150
Ligustrum vulgare (Liguster)	v. Str. 4Tr. 100-150
Rosa canina (Hunds-Rose)	v. Str. 4Tr. 100-150

Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	v. Str. 4Tr. 100-150
Taxus baccata (Eibe)	v. Str. 4Tr. 100-150

Die Sträucher sind im Abstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen. Um einen durchgehenden „Riegel“ aus Hecken zu vermeiden, sind zwischendurch freistehende Hochstämme (siehe Pflanzgebot A) zu pflanzen.

Alle Hecken sind durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Pflanzgebot C

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist pro 4 neu geschaffene Stellplätze je ein Laubbaum ohne Standortbindung der folgenden Art zu pflanzen.

Corylus colurna (Baumhasel)	H 4xv STU 18-20
-----------------------------	-----------------

Die Baumscheiben sind als Rasenfläche anzulegen. Zum Schutz der Flächen vor Überfahren sind Hochborde und Poller vorzusehen.

Im Bereich der Fernwasserleitung MH Wassermungenau-AZS Dürrenmungenau ist der, im Planblatt eingezeichnete, Schutzstreifen in der Breite von 6 m zu beachten. Dieser ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

2.5.4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Für die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Untern Beerbacher Weg“ ist ein Ausgleich von **5.038 m²** erforderlich.

Hierfür stehen noch 1.286,00 m² vom privaten Ökokonto der Firma Henglein auf der Flur-Nr. 676, Gemarkung Abenberg zur Verfügung. Die 0,42 ha große ehemals mit Kiefern bestockte Weiherfläche wurde 2006 freigestellt, ein Feuchtbiotop hergestellt und mit standorttypischen Gehölzen eingegrünt. Die Einbuchung als städtische Ökokontofläche erfolgte 2009. Die Fläche wurde durch eine dingliche Sicherung vollständig der Firma Henglein übertragen und 2.914,00 m² dem Bebauungsplan Nr. 11 zugeordnet.



Abb. 1: Ökokontofläche Flur-Nr. 676, Gmkg. Abenberg

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 3.752,00 m² wird auf der Flur-Nr. 557, Gemarkung Beerbach nachgewiesen. Die insgesamt rund 7.722 m² große Fläche befindet sich zwischen Obersteinbach ob Gmünd und Beerbach südlich der RH 9 und westlich der RH 39.

Das gesamte Flurstück wird als Acker genutzt und im Westen von einem Kiefernwald ohne ausgeprägten Waldrand begrenzt. Am Nord- und Südrand verlaufen geschotterte Wirtschaftswege. Östlich grenzt Acker an das Flurstück an. Die Boden-/Ackerzahlen auf dem anlehmnigen Sand sind mit 24/19 als gering einzustufen.

Im Bereich der bestehenden Ackerfläche ist der Oberboden abzuschleppen. Anschließend kann sich über Sukzession eine Hochstaudenflur entwickeln. Diese ist alle zwei Jahre ab dem 01. August zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

Am östlichen Randbereich, der sich etwa 53 m vom Waldrand entfernt befindet, ist eine Fläche von 14 x 70 m jährlich im März bis Anfang April zu pflügen und zu eggen. Dadurch wird die Vegetation niedrig und lückig gehalten und stellt ein geeignetes Bruthabitat für die Feldlerche dar (CEF-Maßnahme gem. saP).

Somit wird das Flurstück auf insgesamt 7.722 m² aufgewertet, davon können die erforderlichen 3.752 m² für den Bebauungsplan Nr. 12 herangezogen werden. Die verbleibenden 3.970 m² werden als privates Ökokonto der Firma Henglein geführt und können somit für zukünftige Eingriffe genutzt werden. Das Flurstück Nr. 557, Gemarkung Beerbach wird dinglich gesichert.



Abb. 2: Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flur-Nr. 557, Gmkg. Beerbach

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU zu melden.

3. Immissionen

Die Errichtung des Mischgebietes kann zu zusätzlichen Immissionen führen.

Lärm- und Immissionsbelastungen für das Plangebiet ergeben sich aus dem Anlieferverkehr der Fa. Henglein, welche im östlich gelegenen, bestehenden Gewerbegebiet angesiedelt ist. Dadurch ist eine Vorbelastung durch Immissionen gegeben.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4.1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung, sowie Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48°. Ein Kniestock bis max. 50 cm ist zulässig. Die maximale Höhe (Festsetzung 2.1) ist einzuhalten. Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig.

4.2. Gestaltung der Baukörper

4.3. *Solaranlagen*

Solaranlagen *werden generell zugelassen. Im Fassadenbereich sind diese nur als* in die Fassade integrierte Anlagen zulässig.

4.4. Flächenbefestigung

Generell soll die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich gehalten werden.

4.5. Einfriedungen

Offene Einfriedungen (Zäune) und Hecken gem. Pflanzgebot B sind zulässig. Mauern als Einfriedung werden nicht zugelassen.

Die max. Einfriedungshöhe wird mit 2,00 m festgelegt, und ist nach Art. 57 BayBo verfahrensfrei.

4.6. Werbeanlagen

Als Werbeanlagen gelten alle ortsfesten Einrichtungen, welche der Ankündigung und Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen, und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen deren First bzw. Attika um maximal einen Meter überragen.

Der Anteil von Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, darf nicht mehr als 20% der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Frei stehende Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

C.Hinweise

5. Schutzgebiete

Das geplante Mischgebiet befindet sich nördlich des Wasserschutzgebietes (WSG) Beerbach, also in dessen Einzugsgebiet. Es ist besonderes Augenmerk auf den Gewässerschutz zu legen.

6. Energieversorgung, Leitungen

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Gas *sind vom Grundstückseigentümer mit den zuständigen Versorgern abzustimmen.*

Alle der Versorgung des Planungsgebietes dienenden Leitungen und Anlagen sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu verlegen bzw. anzuordnen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in mindestens 2,50 m Entfernung von Baum- und Gehölzstandorten anzuordnen. Sollte dieser Mindestabstand im Ausnahmefall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen in der jeweiligen Zuständigkeit des Leitungsträgers vorzusehen.

Im Bereich der Fernwasserleitung MH Wassermungenau-AZS Dürrenmungenau ist der, im Planblatt eingezeichnete, Schutzstreifen in der Breite von 6 m zu beachten. Dieser ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Die Zugänglichkeit zu den Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen im Schutzstreifenbereich sind nur nach vorheriger Rücksprache mit dem Zweckverband Reckenberg-Gruppe zulässig.

7. Verkehr

Die Fläche wird über eine Privatstraße (Flur Nr.451/1) von der RH 9 (Beerbachstraße) aus erschlossen und ist zeichnerisch im Planblatt dargestellt. Ein Teil der Privatstraße wird Richtung Westen verlegt.

Auf die Festlegung von Verkehrswegen und Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs wird verzichtet, da alle Flächen, einschließlich der Zufahrtsstraße, im Besitz der Fa. Henglein sind.

8. Löschwasser / Brandschutz

Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes ist die Versorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gegeben. Die Überflurhydranten der Fa. Henglein können als Löschwassermenge genutzt werden. Diese entsprechen nach Aussage der ZV-RBG dem **erweiterten Grundschutz von 96 m³/h** für Wohnbau-, Gewerbe-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie 405. Eine privatrechtliche Regelung mit der Fa. Henglein ist nicht erforderlich, da die Grundstücke des Plangebietes komplett im Besitz der Fa. Henglein sind.

9. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen muss 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, Schreien und Knochen) müssen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet

sind auch die Eigentümer und Besitzer der Grundstücke, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Ar. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Abenberg

Abenberg, den

Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister