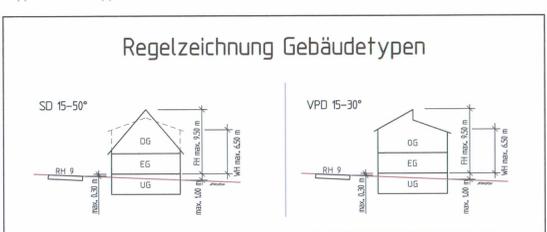


# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Obersteinbach Nr. 1 für das Wohnbaugebiet "Im Untern Grund" im Ortsteil Obersteinbach, Stadt Aberg, Landkreis Roth M = 1 : 500



N  
M = 1 : 500  
Obersteinbach

Nutzungsschablone	
WA	II
0.4	0.8
O	ED
WH 6.50 m FH 9.50 m ab OK FFB EG	SD 15-50° VPD 15-30°



## Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung  
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
0.4 Grundflächenzahl  
0.8 Geschossflächenzahl  
II max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
max. Wandhöhe = 6.50 m (ab OK FFB EG)  
FH 9.50 m max. Firsthöhe = 9.50 m (ab OK FFB EG)

Bauweise, Baugrenzen  
O offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
SD Satteldach, Dachneigung 15-50°  
VPD Versetztes Pultdach, Dachneigung 15-30°  
Baugrenze

Verkehrsflächen  
Öffentliche Grundstückszufahrten (Pflaster/Asphalt)  
Einfahrt  
Öffentlicher Fußweg (wassergebunden)  
Private Grundstückszufahrt (Grünweg)

Grünordnung  
Öffentliche Grünflächen  
Private Grünflächen  
Pflanzgebot A: Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen als Randeingrünung  
Pflanzgebot B: Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen  
Pflanzgebot C: Zweireihige Strauchhecke mit Standortbindung auf privaten Flächen

Freizuhalten Flächen  
Anbauverbotszone zur RH 9, von der Bebauung freizuhalten Fläche, Breite 10.0m - 12.0 m ab Fahrbandrand  
Immissionsschutzabstand zum Hopfengarten von der Bebauung freizuhalten Fläche, Breite 25.0 m

Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Grenze der derzeit möglichen Bebauung  
Flächen für Garagen bzw. Carports  
Von der Bebauung freizuhalten Fläche zum Rückstoßen der Garagenautos

## Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenze  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Bauparzellen  
Ungefähre Grundstücksgrößen  
Parzellennummern  
Flurnummern  
Höhenschichtlinien  
Bestehende Wohn- bzw. Nebengebäude  
Vorgeschlagene Gebäudestellung, nicht zwingend  
Garagen bzw. Carports und deren Zufahrten, Stauraum mind. 5.00 m, Standortbindung innerhalb der festgesetzten Fläche  
Hopfengarten auf FL-Nr. 256  
Vorhandener Straßengraben der RH 9  
Vorhandener OW-Kanal und Grabenverrohrung

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Aberg hat in der Sitzung vom 22.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2018 bis 30.11.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2018 bis 30.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.01.2019 bis 17.01.2019 erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.01.2019 bis 17.01.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Aberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.01.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2018 als Satzung beschlossen.  
Aberg, den 14.03.2019  
Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Aberg, den 11.03.2019  
Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Aberg, den 12.03.2019  
Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister



**Stadt Aberg**  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Obersteinbach Nr. 1 für das Wohnbaugebiet "Im Untern Grund" im Ortsteil Obersteinbach, Stadt Aberg, Landkreis Roth

3. Ausfertigung

Bebauungs- und Grünordnungsplan:

**KLOS GmbH & Co. KG**  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.klos.de  
Telefon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@klos.de

aufgestellt: 24.09.2018  
geändert: 17.12.2018

**KLOS GmbH & Co. KG**  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
M. Klos, Dipl.-Ing.