

# STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## WASSERMUNGENAU NR. 14 „IM EICHENBÜHL“

### SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 18.02.2019

**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 §§ 2, 9 und 10 und 13b Bau-gesetzbuch (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

## **Wassermungenau Nr. 14 „Im Eichenbühl“**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Wassermungenau Nr. 14 „Im Eichenbühl“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 711/2, 702 (Teilfläche) und 1367/1 (Teilfläche), Gemarkung Wassermungenau, Stadt Abenberg.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,32 ha.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans Wassermungenau Nr. 14 „Im Eichenbühl“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 18.02.2019 ausgearbeitete und letztmalig am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan Wassermungenau Nr. 14 „Im Eichenbühl“**

## **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 Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

#### **1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für das gesamte Baugebiet 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).

#### **1.4 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### **1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude**

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedener Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

#### **1.7 Stellplätze**

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

## **1.8 Sammelstandort für Abfallbehälter**

Die Bewohner des Kleinbaugebiets (Parzellen 1 und 2) müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,50 m über das natürliche Urgelände herausragen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### **2.2 First- und Wandhöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m.

Die maximale zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,00 m.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

### **2.3 Dächer**

#### **2.3.1 Dachform und -neigung**

Für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen und Carports sind folgende Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 48° zulässig:

Satteldach, Versetztes Pultdach, Zeltdach, Walmdach und Flachdach.

#### **2.3.2 Dacheindeckung**

Für Hauptgebäude sind ab einer Dachneigung von 20° und steiler zur Dacheindeckung Dachsteine oder Dachziegel zu verwenden. Für geringere Dachneigungen können auch andere Dacheindeckungen mit Ausnahme von Well- oder Trapezblechen verwendet werden.

Für Nebengebäude sind beliebige Dacheindeckungen zulässig.

Die Dachdeckung ist für Haupt- und Nebengebäude in roten bzw. rotbraunen, schwarzen oder schwarzgrauen Farbtönen zu halten. Für Flachdächer sind auch andere Farbtöne und insbesondere Dachbegrünungen zulässig.

#### **2.3.3 Dachaufbauten**

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder SchlepPGAuben sind zulässig.

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

### **2.4 Fassadengestaltung**

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

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

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

## **2.5 Einfriedungen**

Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Für alle übrigen Einfriedungen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Mauern, Mauersockel, Gabionenwände o. Ä. sind als Einfriedungen nicht zugelassen (freier Durchgang für Kleintiere).

## **2.6 Geländemodellierung**

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Böschungshöhen von 1,50 m. Die Böschungsf Flächen sind einzusäen oder zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

# **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 – Baumpflanzungen mit Standortbindung auf privaten Flächen als Randeingrünung**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf privaten Flächen zur Randeingrünung eine Baumreihe mit mittel- bis großkronigen heimischen, standortgerechten Bäumen der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“ zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte je nach Baumart zwischen 8 und 12 m betragen.

### **Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“.

## **3.2 Pflanzlisten**

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubbäume und Streuobstsorten.

Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blautanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten.

**Pflanzqualität (mindestens):**

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

**Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“**

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| - Acer campestre      | Feld-Ahorn  |
| - Acer platanoides    | Spitz-Ahorn   |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn  |
| - Carpinus betulus    | Hainbuche   |
| - Sorbus aria         | Echte Mehlbeere   |
| - Sorbus aucuparia    | Eberesche   |
| - Malus sylvestris    | Holz-Apfel  |
| - Prunus avium        | Vogel-Kirsche   |
| - Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| - Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |
| <br>                  |   |
| - Malus domestica     | Apfel, z. B. in folgenden Sorten:<br>'Geflammter Kardinal'<br>'Boskoop'<br>'Roter Eiserapfel'           |
| <br>                  |   |
| - Pyrus communis      | Birne, z. B. in folgenden Sorten:<br>'Gute Graue'<br>'Gellerts Butterbirne'<br>'Köstliche von Charneux' |
| <br>                  |   |
| - Prunus domestica    | Zwetschge, z. B. in folgenden Sorten:<br>'Fränkische Hauszwetschge'                                     |

**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:

**Vermeidungsmaßnahme V1 (Fledermäuse):****Baumschutzzaun für die Linden mit potenziellen Fledermausquartieren**

Zum Schutz der beiden Linden mit potentiellen Fledermausquartieren und den darin potenziell lebenden Fledermäusen vor bauzeitlichen Schäden sind während angrenzender Baumaßnahmen Schutzzäune um die Stämme zu errichten.

**Vermeidungsmaßnahme V2 (Vögel):****Beginn der Baufeldfreimachung vor Beginn der Vogelbrutzeit**

Zum Schutz der Vögel vor bauzeitlichen Störungen und dem Verhindern einer störungsbedingten Brutaufgabe in den im Plangebiet wachsenden Hecken hat die Baufeldfreimachung vor dem Beginn der Vogelbrutzeit, also vor dem 1. März, zu erfolgen. Die Vögel werden dadurch rechtzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass es lokal durch die Bautätigkeiten zu Störungen kommt, so dass die Tiere ihre Nester bereits in ungestörten Bereichen in der Umgebung errichten können. Nach Bauende können die Hecken wie vorher durch die angetroffenen Vogelarten bewohnt werden.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen, Pflanzabstände**

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. 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 Niederschlagswassersammlung**

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

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

### **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 und als wasserdichte Wanne auszubilden.

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

### **4.4 Flächenbefestigung**

Es wird empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

### **4.5 Wild abfließendes Oberflächenwasser**

Den Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau).

#### 4.6 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.

#### 4.7 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 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.

Ausgefertigt:

Abenberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister