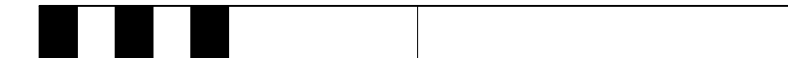
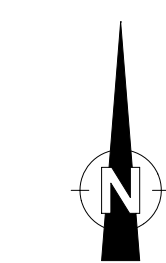


0 25 50 100 Meter



Maßstab 1 : 1000



### Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 27 Wohnbauggebiet „An der Bechhofener Straße“

Textliche Festsetzungen  
Entwurf 23.09.2019

Die Stadt Ahenberg im Landkreis Roth erlässt aufgrund der § 2, 4, 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) folgende

#### Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27 Wohnbauggebiet „An der Bechhofener Straße“

##### A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

###### 1. Allgemeines

Für das Gebiet „An der Bechhofener Straße“ wird per Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_ der Bebauungsplan aufgestellt. Dieser besteht aus dem Planblatt, dieser Satzung und der Begründung. Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 528 der Gemarkung Ahenberg, welches sich nördlich der Bechhofener Straße im Anschluss an das Baugebiet „In der Au“ befindet. Das Baugebiet wird im Süden von der Ortsstraße „Bechhofener Straße“, im Osten von der Golfanlage (Fl. Nr. 548, 549 und 550 Gemarkung Ahenberg), im Norden von landwirtschaftlichen Grundstücken (Fl. Nr. 529 und 531 Gemarkung Ahenberg) sowie im Westen von dem Wohnbaugrundstück mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen (Fl. Nr. 527 Gemarkung Ahenberg) begrenzt.

###### 2. Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

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).

###### 3. Zulässiges Maß der Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet WA werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Obergrenze 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.

###### 4. Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

###### 5. Bauweise

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

###### 6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

###### 7. Garagen, Carports und Stellplätze

Im Bebauungsgebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Landesrechts. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m und vor Carports ein Stauraum von 3,0 m gegenüber öffentlichen Straßenflächen auf dem eigenen Grundstück einzuhalten und darf nicht durch Einfriedungen oder Tore von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt werden. Der öffentliche Versorgungstreifen entlang der Straße darf durch bauliche Anlagen nicht überdeckt werden.

###### 8. Flächen für Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

###### 9. Grünordnung

PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit ökologisch verträglichen Befestigungsarten (Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, o.ä.) zu gestalten. Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten, sind gärtnerisch mit heimischen Bäumen und Sträuchern (gemäß Pflanzenliste) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Oberboden ist schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Je Baugrundstück in WA ist mindestens ein heimischer Laubbau (gemäß Pflanzenliste „heimische Laubbäume“) zu pflanzen. Bei Ausführung der Einfriedungen als Hecken sind diese gemäß der Pflanzenliste „heimischen Sträucher“ zu pflanzen. Entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenzen ist ein 3 m breiter Grundstücksstreifen mit heimischen Sträuchern und Bäumen (gemäß Pflanzenliste „Ortsrandbegrünung“) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine intensive Nutzung, Befestigung oder Teilbefestigung dieser Flächen ist nicht gestattet. Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei. Der Nachweis erfolgt im entsprechenden Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren. Die Umsetzung der Grünordnung ist in geeigneter Weise in den Bauantragsunterlagen darzustellen (z.B. Lageplan / EG-Grundriss).

Pflanzenliste „heimische Laubbäume“:  
Pflanzenqualität: H 3 x v mDb StU 12-14 cm

Acer platanoides – Spitz-Ahorn  
Acer campestre – Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris – Wild-Apfel  
Prunus avium – Vogel-Kirsche  
Obstbäume i. Sorten, alte Sorten

Pflanzenliste „heimische Sträucher“:  
Qualität: v.Str. mB 100-150

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Malus sylvestris – Holz-Apfel  
Ribes alpinum - Johannisbeere  
Rosa canina – Hunds-Rose  
Rosa rubiginosa – Apfel-Rose  
Salix caprea – Sal-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Pflanzenliste „Ortsrandbegrünung“:  
Laubbäume – Qualität: H 3 x v mDb StU 12-14 cm  
Malus sylvestris – Wild-Apfel  
Prunus avium – Vogel-Kirsche  
Obstbäume i. Sorten, alte Sorten

Sträucher – Qualität: v. Str. mB 100-150  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus avellana – Hasel  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Malus sylvestris – Holz-Apfel  
Ribes alpinum – Johannisbeere  
Rosa canina – Hunds-Rose  
Rosa rubiginosa – Apfel-Rose  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

###### 10. Einfriedungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,0 m zulässig. Zäune sind ohne Sockel auszuführen. Geschlossene und gemauerte Einfriedungen sind nicht zulässig. Sollten in Teilbereichen des Plangebietes zur Straße hin im Einzelfall Stützmauern erforderlich werden, so dürfen diese nicht höher sein als 0,50 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche.

##### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

###### 1. Dachform, Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 53° für die Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen zulässig. Dacheindeckungen sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in naturroten Farbtönen auszuführen. Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen können auch andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen werden. Well- und Trapezblecheindeckungen sind unzulässig. Kniestöcke sind bei allen Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 0,40 m zulässig.

###### 2. Dachaufbauten

Angeschleppte Gauben sind bis zu einem Drittel der Traufhöhe zulässig. Sie müssen vom Ortsgang mindestens 1,5 m entfernt sein. Einzelgauben dürfen eine Gesamtlänge von 2,50 m nicht überschreiten. Zwerchhäuser und Dachgauben können bis max. 0,50 m unter First geführt werden.

###### 3. Fassadengestaltung

Der Außenputz ist in gedeckten Farben bzw. Erdfarben zu halten. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen sind mit Ausnahme von echter Holzverschalung nicht zulässig. Der Bau von Baustammhäusern ist nicht zulässig.

###### 4. Eingangsniveau

Die Erdgeschossoberkanten dürfen max. 0,30 m über der Oberkante der maßgeblichen Erschließungsstraße liegen. Die Gebäude sind in ihrer Höhenstaffelung dem bestehenden Straßenniveau anzupassen. Jedem Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist ein Nivellement mit mindestens zwei Geländeschnitten beizufügen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur dann zulässig, wenn sich die Notwendigkeit aus den vorzulegenden Geländeschnitten ergibt.

##### C. HINWEISE

###### 1. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planfestgesetzt. Für die notwendigen Versorgungsleitungen der Wohnbaugrundstücke ist entlang der Straße ein 3 m breiter Streifen als öffentlicher Versorgungstreifen festgesetzt. Dieser ist von Bebauung freizuhalten. Die Entwässerung der Oberflächenwasser der Wohnbaugrundstück sowie der öffentlichen Flächen und Wege erfolgt über die im Norden des Baugebietes anzulegende Rückhaltefläche mit Überlauf in den Kaltenbach. Entlang der östlichen Grenze des Baugebietes wird ein 4 m breiter öffentlicher Weg festgesetzt.

###### 2. Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben oder Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

###### 3. Artenschutz

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt. Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden.

###### 4. Einsatz erneuerbarer Energien

Zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes wird der Einsatz von erneuerbaren Energien empfohlen. Auf das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

###### 5. Zisternen

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- oder Gartenwasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte in unterirdischen Regenwasserzisternen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

###### D. INKRAFTTRETEN

Die Satzung wird mit Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Erstellt am: 23.09.2019

Stadt Ahenberg, den

.....

.....

Susanne König, 1. Bürgermeisterin

1. Der Stadtrat der Stadt Ahenberg hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Ahenberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Ahenberg, den

.....  
Susanne König, 1. Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ahenberg, den

.....  
Susanne König, 1. Bürgermeisterin

## STADT ABENBERG BEBAUUNGSPLAN Nr. 27 "An der Bechhofener Straße" - Entwurf -

