

STADT ABENBERG

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT „GEWERBEGEBIET WASSERMUNGENAU“



SATZUNG

STAND 01.06.2021



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

HINWEIS:

Textpassagen blau - Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2014.

A. Präambel

Die Stadt Abenberg erlässt als Satzung:

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634), geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) i. V. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes (Gesetz zur Änderung der GO, LKrO, BO und weiterer Gesetze) vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, die

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET WASSERMUNGENAU"

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Architekturbüro Appeltauer + Brandl, Schwabach ausgearbeiteten Planblatt, der Satzung mit Grünordnung und Umweltbericht, sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.06.2021.

Grünordnung und der Umweltbericht wurde jeweils erstellt vom Büro für Landschaftsplanung Ermisch & Partner.

B. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den kompletten Geltungsbereich, also die Fläche des bestehenden Bebauungsplanes zuzüglich der neu hinzugekommenen Flurstücke 687/2, 687, 686 und Teilflächen der Flur Nr. von 685 und 684 der Gemarkung Beerbach.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Gebiet ist als **Gewerbegebiet** nach § 8 Bau NVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise werden zugelassen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

Die maximale Grundflächenzahl **GRZ** beträgt **0,8** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO).

Die maximale Geschossflächenzahl **GFZ** beträgt **2,4** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO).

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m.§ 18 BauNVO) beträgt: 16 m über Geländeoberkante.

Für die maximale Höhe sind bestimmend: Attikahöhe beim Flachdach (Wandhöhe)

Firshöhe bei geneigten Dachformen wie z.B. Satteldach, Pultdach, Sheddach

(als Schnittpunkt mit der Dachhaut)

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die im Planblatt vorgesehenen Baugrenzen festgelegt. ~~Die Baugrenze im Osten liegt auf der Grenze des Baumfallschutzbereichs~~

Die Baugrenze wurde im überwiegenden Teil des gesamten Geltungsbereichs auf 10,00 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt festgelegt. Ausnahmen sind die Bereiche, welche an das benachbarte Gewerbegebiet Beerbach Nr. 3 „Karlohe“ grenzen. Hier wurde der Abstand auf 7,00 bzw. 5,00 m reduziert. Im Westen bleibt der Verlauf der Baugrenze wie im rechtsgültigen Bebauungsplan mit einem Abstand der Baugrenze von 0,5 m und im südwestlichen Teil von ca. 22 m.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach Art. 6 BayBO 0,25H, mindestens 3 m.

2.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB) und Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ~~nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen.~~

Anfallendes Oberflächenwasser ist in den Grünflächen zu versickern.

~~Der Baubeschränkungsbereich der Hochspannungsleitung entfällt, da die Leitung unterirdisch verlegt wurde.~~

~~Der Baumfallschutzbereich entfällt.~~

~~Innerhalb des Baumfallschutzbereichs sind keine Stellplätze zulässig.~~

~~Im Bereich der Hochspannungsleitung (Freileitung), welche quer über das Plangebiet führt, ist eine Fläche ausgewiesen (23 m) welche von Bebauung freizuhalten ist.~~

~~Eine Reduzierung des Baubeschränkungsbereichs in Richtung der Leitungsmaste ist möglich.~~

~~Stellplätze und Lager- und Verkehrsflächen sind hier zulässig. Die Errichtung von Straßen, Parkplätzen und Lagerflächen, etc. im Baubeschränkungsbereich muss vorher von der die N-ERGIE Netz GmbH geprüft werden.~~

~~Bei der Anlage von Straßen, Stell- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten. Der lotrechte Abstand zu Luftkabel (unterstes Seil in Leitungsmitte) muss mindestens 6,00 m betragen.~~

~~Ein Bereich von 5,00 m um die 20 KV – Leitungsmaste muss von Bebauung freigehalten werden, um bei evtl. Mastwechselungen ungehindert arbeiten zu können.~~

~~Es ist darauf zu achten, dass keine metallischen Verbindungen zu den Masten oder den Masterdungsanlagen hergestellt werden dürfen.~~

~~Im Schutzzonenbereich der Hochspannungsleitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen oder Abgrabungen in Mast Nähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der E-NERGIE Netz GmbH erfolgen.~~

~~Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zur Leitungstrasse und zu den Maststandorten müssen jederzeit gewährleistet sein.~~

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

2.4.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den neu errichteten Wasserzählerschacht bei der Einfahrt Ost des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Henglein. Die Frischwasserleitung wurde in der RH9 (Beerbachstraße) neu verlegt.

~~Ein weiterer Stich in das Bebauungsgebiet ist in Planung~~

Ein weiterer Stich zur internen Versorgung des Planungsgebietes wurde bereits im Bereich der bestehenden südwestlichen Zufahrt gebaut (im Planblatt informativ dargestellt).

Die Erschließung innerhalb des zu bebauenden Gebietes hat durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.

Die Fernwasserleitung Wassermungenau-Dürrenmungenau (AZ DN 200 PN 10) im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in einem Schutzstreifenbereich von beidseitig 3m (gesamt 6 m) von Überbauung und Bepflanzung freizuhalten. ~~Auch eine Überbauung mit einer Zufahrt ist nicht zulässig.~~ Eine Überbauung mit einer Zufahrt, wie im Planblatt dargestellt, ist nach vorheriger Rücksprache mit dem Zweckverband der Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe zu ermöglichen, auch wenn der neue Verlauf der Leitung sich außerhalb des Plangebietes befindet.

Die Zugänglichkeit der Anlagen zur Wasserversorgung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen im Schutzstreifenbereich sind nur nach vorheriger Rücksprache mit dem Zweckverband der Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe und unter Auflagen zulässig.

Das Gewerbegebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Wasserschutzgebiets Beerbach. Deshalb ist ein besonderes Augenmerk auf den Grundwasserschutz zu legen.

Die Fernwasserleitung AZ DN 200 des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg – Gruppe (ZV-RBG) quert die Erweiterungsfläche des Planungsgebietes.

Eine Verlegung der Fernwasserleitung an die Beerbachstraße in den Süden des Plangebietes wird von der Fa. Henglein veranlasst. Nach durchgeführter Verlegung der Leitung befindet sich der Schutzstreifen nicht mehr im Plangebiet. Der mögliche neue Verlauf wurde nachrichtlich in das Planblatt aufgenommen, jedoch noch nicht abgestimmt.

2.4.2. Abwasserentsorgung, Regenrückhaltung

Um einer Überlastung der Kanalisation bei Regenereignissen vorzubeugen, ist auf dem Baugrundstück ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken zu errichten.

.

2.4.3. Leitungen

~~Im Planungsgebiet findet sich eine Hochspannungsleitung. Hier ist eine Teilfläche von Bebauung freizuhalten. Siehe Punkt 2.3.~~

Es befinden sich keine überirdischen Leitungen mehr im Planungsgebiet. Die Hochspannungsleitung ist inzwischen unterirdisch verlegt worden.

2.4.4. 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.

2.5 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 Wassermungenau – Dürrenmungenau ist ein Schutzstreifen von beidseitig je 3,0 m von Bepflanzungen frei zu halten. [Da die Verlegung der Fernwasserleitung an die Beerbachstraße geplant ist, entfällt der Schutzstreifen nach der Verlegung der Leitung.](#)

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

Die im Planblatt gekennzeichneten Flächen an der nördlichen, östlichen [und südlichen](#) Grenze des Geltungsbereiches werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung festgesetzt.

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

Die bestehende Baum-/Strauchhecke entlang der Kreisstraße RH 9 im Bereich des Parkplatzes auf der Flur-Nr. 451, Gemarkung Wassermungenau und 687/1, [Gemarkung Beerbach](#) sind dauerhaft zu erhalten. Gleiches gilt für die z.T. biotopkartierten Gehölze mit Hochstaudenflur im Nordwesten des Geltungsbereiches (Flur-Nr. 458/61, Gemarkung Wassermungenau).

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 Gewerbegebiets werden entlang der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze 3- 4-reihige naturnahe Baum-/Strauchhecken, z.T. mit freistehenden Hochstämmen, auf 10,0 m Breite gepflanzt (festgesetzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

[Sollte an einzelnen Stellen eine Unterschreitung der 10,0 m breiten Eingrünung erforderlich werden \(z.B. für eine Feuerwehrumfahrung von Gebäuden\), ist dies möglich soweit ein flächenmäßiger Ausgleich stattfindet und die Eingrünung somit an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend verbreitert wird.](#)

Geeignete Arten:

Carpinus betulus (Hainbuche)	H 4xv STU 18-20 Hei 2xv mB H 150-175
Acer campestre (Feldahorn)	H 4xv STU 18-20 Hei 2xv mB H 150-175
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Hei 2xv mB H 150-175
Prunus spinosa (Schlehe)	v. Str. 4Tr. 100-150
Cornus sanguinea (Hartriegel)	v. Str. 4Tr. 100-150
Cornus mas (Kornelkirsche)	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
Eibe (Taxus baccata)	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 zu pflanzen. [Die Pflanzung ist bis zur vollständigen Entwicklung mit einem Wildschutzzaun zu sichern.](#)

Alle Hecken sind durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. In Anschluss an die Gehölze ist ein Gras-/Krautsaum zu entwickeln.

Die Fläche zwischen Regenrückhaltebecken und Gewerbefläche wird als extensives Grünland entwickelt. Die Düngung der Fläche oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Die Grünlandfläche ist einmal jährlich zu mähen.

Pflanzgebot B

[Im Süden entlang der Kreisstraße wird im Bereich der Erweiterungsfläche ein 10,0 m breiter Streifen \(mit Unterbrechungen für mögliche Einfahrtsbereiche\) sowie entlang des ehemaligen östlichen Waldrandes ein 5,0 – 10,0 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Bereich sind einzeln standsichere Laubgehölze zu erhalten und durch eine Strauchpflanzung zu ergänzen und zu stabilisieren. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen \(ausgenommen Bereiche mit Baumerhalt\). Es sind folgende Arten zu verwenden \(Mindestpflanzqualität: Forstware, 2-jährig verpflanzt, 1+1, 50-80 cm\):](#)

- [Cytisus scoparius \(Besenginster\)](#)
- [Viburnum lantana \(Wolliger Schneeball\)](#)
- [Cornus mas \(Kornelkirsche\)](#)
- [Cornus sanguinea \(Blutroter Hartriegel\)](#)
- [Crataegus monogyna \(Eingriffeliger Weißdorn\)](#)
- [Crataegus laevigata \(Zweigriffeliger Weißdorn\)](#)
- [Corylus avellana \(Haselnuss\)](#)

Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen. In den ersten 3 bis 5 Jahren sind die gepflanzten Sträucher 1 x pro Jahr freizuschneiden. Anschließend sind fachgerechte Unterhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherheit bei Bedarf durchzuführen. Die Fläche ist in den ersten Jahren mit einem Wildschutzzaun zu sichern.

Pflanzgebot C (ehemals Pflanzgebot D)

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

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

Acer campestre (Feldahorn) H 4xv STU 18-20

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

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

Für die Ausweisung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Wassermungenau“ ist ein Ausgleich von weiteren **30.544,4 m²** erforderlich.

Davon können **1.591,7 m²** zusätzlich zu den bereits festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden, die sich wie folgt zusammensetzen:

- Minimale Erweiterung der Eingrünung im Norden auf zuvor als Baufläche festgesetzten Bereichen durch Strauchpflanzung (Pflanzgebot A) (mit Faktor 1,0 angerechnet) → $87,3 \times 1,0 = 87,3 \text{ m}^2$
- 10 m, 5 m und 7 m breiter Gehölzstreifen aus zu erhaltenden Laubgehölzen mit Strauchunterpflanzung zum Aufbau einer stabilen Eingrünung auf vormaliger Nadelwaldfläche (Pflanzgebot B) (mit Faktor 0,5 angerechnet) → $3.008,7 \times 0,5 = 1.504,4 \text{ m}^2$

Die verbleibenden 28.952,8 m² werden durch Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Hierfür steht eine Waldfläche auf der Flur-Nr. 702 der Gemarkung Abenberg mit einer Fläche von 22.547,0 m² (Gesamtfläche abzüglich Weg) zur Verfügung. Die Fläche wird als strukturarmer Nadelholzforst eingestuft und durch Waldumbaumaßnahmen gem. dem Entwicklungsplan des Forstsachverständigen Herrn Markus Schömig mit Stand vom 01.06.2021 zu einem Buchenwald basenarmer Standorte mit Eichenbeteiligung sowie Beteiligung klimatoleranter Mischbaumarten und Waldaußenrand entwickelt.

Die Maßnahme wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit einem Faktor von 1,2 anerkannt. Bei einer Flächengröße (ohne Weg) von 22.547,0 m² ist somit eine Anrechnung von 27.056,4 m² möglich.

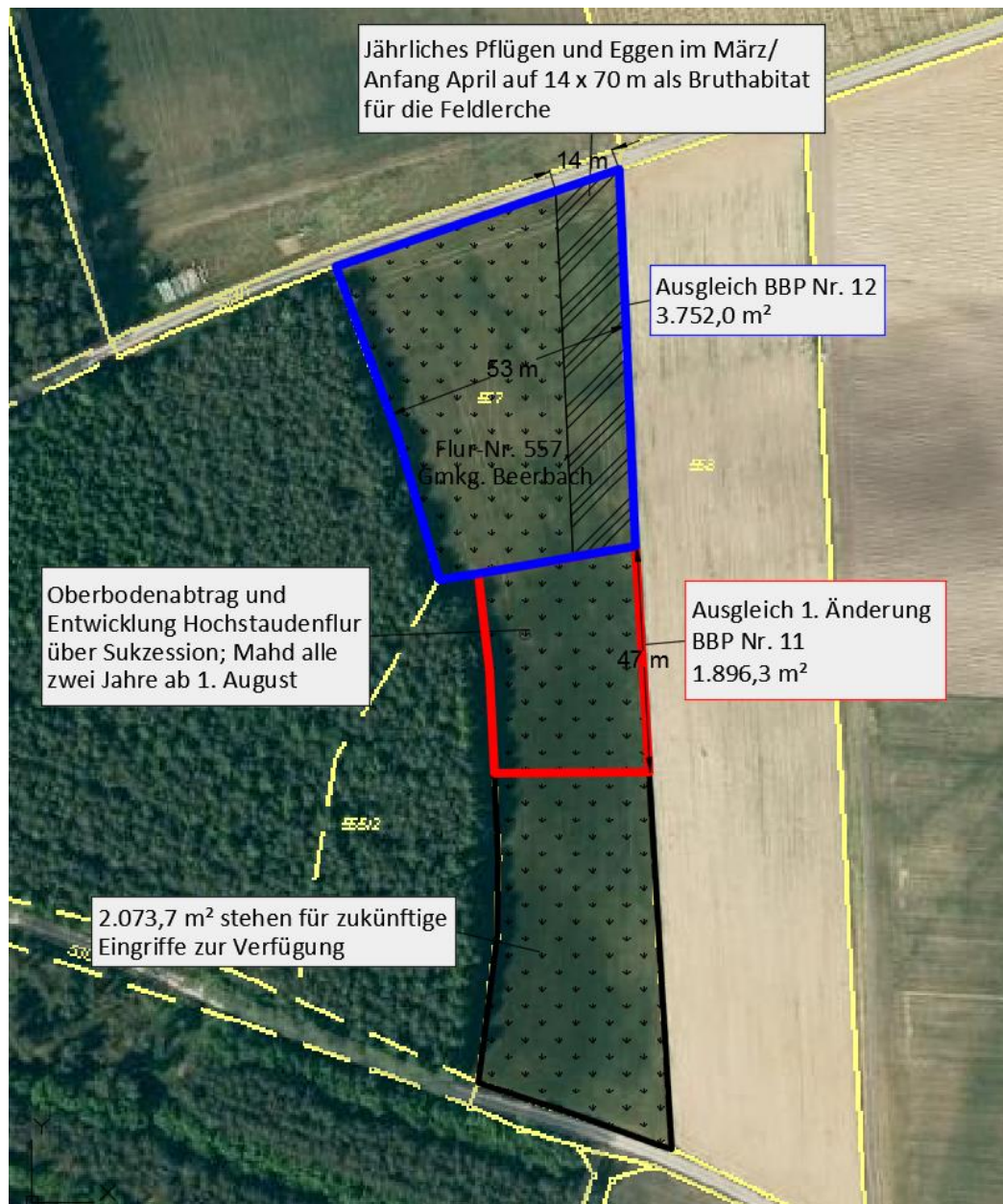


Abb. 2: Ausgleichsfläche Flur-Nr. 557 Gemarkung Beerbach

Beide externen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Firma Henglein.

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

Insgesamt ist somit der Eingriff vollständig ausgeglichen:

Tabelle 1: Übersicht zusätzliche Ausgleichsflächen für die 1. Änderung des BBP

Ausgleich	Fläche in m²
Innerhalb des Bebauungsplanes (nur neu hinzugekommene Flächen)	1.591,7
Waldumbaufläche Flur-Nr. 702 Gmkg Abenberg (22.547,0 m ² x 1,2)	27.056,4
Hochstaudenflur Flur-Nr. 557 Gmkg Beerbach	1.896,3
Gesamt	30.544,4

Alle im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 festgesetzten externen Ausgleichsflächen bleiben von dieser Änderung unberührt und sind weiterhin zu erhalten und zu pflegen.

C. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Die Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Abenberg

Abenberg, den

.....
Frau Susanne König, 1. Bürgermeisterin