

STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

WASSERMUNGENAU NR. 14 „IM EICHENBÜHL“

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 28.03.2022

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. 0,33 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans Wassermungenau Nr. 14 „Im Eichenbühl“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 28.03.2022 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungs-plan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntma-chung in Kraft.

Abenberg, den _____

Susanne König, Erste Bürgermeisterin

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.

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

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

Zwischen Garagen und der Begrenzung der Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender 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 bis 3) 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 6,50 m.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der OK FFB EG und dem oberen Abschluss der Wand (OK Attika) bzw. dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

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 und wünschenswert.

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.

Fassadenbegrünung ist zulässig und wünschenswert.

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 Böschungsflächen 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 m² 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

Pflanzenliste „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 |
|
 | |
| - Malus domestica | Apfel, z. B. in folgenden Sorten:
'Geflammter Kardinal'
'Boskoop'
'Roter Eiserapfel' |
|
 | |
| - Pyrus communis | Birne, z. B. in folgenden Sorten:
'Gute Graue'
'Gellerts Butterbirne'
'Köstliche von Charneux' |
|
 | |
| - Prunus domestica | Zwetschge, z. B. in folgenden Sorten:
'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

Bei Starkregen kann es grundsätzlich auch bei weiter von Oberflächengewässern entfernten Bauflächen zu lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Aufgrund der Hanglage besteht hier insbesondere bei in den Hang einschneidenden Gebäuden ein

erhöhtes Risiko. 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). Für einen geeigneten Schutz der Gebäude vor eintretendem Oberflächenwasser haben die Bauherren eigenverantwortlich zu sorgen.

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.

4.8 Wasserschutzgebiet der Reckenberg-Gruppe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Eichenbühl“ liegt vollständig in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Reckenberg-Gruppe bei Wassermungenau für die öffentliche Wasserversorgung. Innerhalb des Baugebietes sind die Auflagen der Verordnung des Landratsamtes Roth über die Wasserschutzgebiete für die Erschließungsgebiete I, II und III der Reckenberg-Gruppe bei Wassermungenau in den Landkreisen Ansbach und Roth für die öffentliche Wasserversorgung vom 03.07.2008 grundsätzlich vollumfänglich zu beachten.

Insbesondere sind folgende Vorgaben und Auflagen innerhalb des Baugebietes zwingend zu berücksichtigen:

- Bei allen Baumaßnahmen innerhalb des Baugebietes sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016 (RiStWag 2016) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.
- Insbesondere ist das Grundwasser während der Baumaßnahmen vor Verunreinigungen zu schützen, deshalb ist bei Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet eine besondere Sorgfalt aller am Bauvorhaben Beteiligten zum Schutze von Boden und Grundwasser erforderlich. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist auszuschließen.

- Baumaterialien für Bauteile, die sich im Untergrund befinden, dürfen nicht was-sergefährdend sein.
- Treibstofflager dürfen nicht auf dem Grundstück zum Betanken betrieben wer-den. Das Betanken der Baufahrzeuge muss außerhalb des Wasserschutzgebiete erfolgen.
- Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche sind auf das für die wohn-bauliche Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Die Wiederverfüllung von Baugrund und Leitungsgräben ist ausschließlich mit dem ursprünglichen Erdaus-hub zulässig.
- Auf jeglichen Abtragungs- oder Auftragsbereichen ist eine mindestens 30 cm di-cke Oberbodenschicht aufzubringen und zu begrünen/bepflanzen.
- Gartenbauliche Nutzung für den häuslichen Bedarf ist innerhalb des Baugebiets zulässig. Das Düngen mit Stickstoffdüngern ist dabei nur im Rahmen einer standort- und bedarfsgerechten Düngung zulässig.
- Die Dichtheit des Schmutzwasserkanals und der Hausanschlüsse zur Ableitung des häuslichen Abwassers ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuwei-sen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder andere gleichwertige Verfahren zu überprüfen.
- Anlagen zur konzentrierten Versickerung von Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen sind nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flä-chenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen gemäß ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Auf die Erlaubnispflicht nach § 2 Abs. 1 WHG i V. m. § 1 NWFreiV wird hingewiesen).

Ausgefertigt:

Abenberg, den _____

Susanne König, Erste Bürgermeisterin