



**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl z.B. 0,4  
0,8 Geschossflächenzahl z.B. 0,8  
II Anzahl Vollgeschosse (E+D)

**Bauweise, Baugrenzen, Dachform**

o offene Bauweise  
— Baugrenze  
SD Satteldach  
35° - 53° Dachneigung  
△ Einzel-, Doppelhaus

**Verkehrsflächen, Flächen für Gemeinbedarf**

— Straßenbegrenzungslinie  
— öffentliche Verkehrsfläche  
— öffentliche Fläche  
— Versorgung

**Grünflächen**

⊙ Pflanzgebot Baum  
— Öffentliche Grünfläche;  
Regenrückhaltung  
— Pflanzgebot Sträucher;  
6 Meter Ortsrandbegrünung

**Sonstige Planzeichen**

— Räumlicher Geltungsbereich

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE**

528 Vorhandene Flurnummer, z.B. 528  
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
— Vorhandene Grundstücksgrenze  
— Geplante Grundstücksgrenze  
— Maßlinie in m  
— Vorhandene Bebauung  
— Geplante Bebauung



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
Nr. 27 Wohnbaugebiet „An der Bechhofener Straße“**

Textliche Festsetzungen  
Entwurf 23.09.2019

Die Stadt Abenberg 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 Wohnbaugebiet  
„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 Abenberg, 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 Abenberg), im Norden von landwirtschaftlichen Grundstücken (Fl. Nr. 529 und 531 Gemarkung Abenberg) sowie im Westen von dem Wohnbaugrundstück mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen (Fl. Nr. 527 Gemarkung Abenberg) 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 / Wobei das 2.Vollgeschoss im Dach liegen muss.

**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. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO findet im Plangebiet keine Anwendung.

**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 Laubbaum (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 Grenze zu den Regenrückhaltung ist ein 6 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 Gehölzlisten 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“:  
Pflanzqualität: 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 - Kornellkirsche  
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“:  
Sträucher – Qualität: v. Str. mB 100-150

Cornus mas – Kornellkirsche  
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 Dachssteinen 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 Trauflänge 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 Erdgeschoßoberkante (OK FFB) dürfen max. 0,35m über der Bechhofener Straße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der jeweiligen Bauparzelle, gemessen an der Straßenhinterkante / Versorgungstreifen. Die Gebäude sind in ihrer Höhenstaffelung dem bestehenden Straßenniveau anzupassen.

Jedem Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist ein Nivellement mit mindestens zwei Geländeschritten beizufügen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur dann zulässig, wenn sich die Notwendigkeit aus den vorzulegenden Geländeschritten ergibt.

**C. HINWEISE**

**1. Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt. 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. Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar)

**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.

**6. angrenzenden Bewirtschaftung**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, das sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidbare Geruchsentwicklungen sowie weitere typische landwirtschaftlichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen und die Belange der Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen.

**D. INKRAFTTRETEN**

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

Erstellt am: 23.09.2019  
Geändert am: 05.07.2021  
Stadt Abenberg, den

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

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

5. Ausgefertigt

Abenberg, 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.

Abenberg, den

Susanne König, 1. Bürgermeisterin

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

