

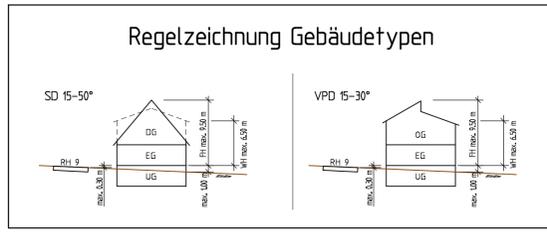
# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Obersteinbach Nr. 1 für das Wohnbaugebiet "Im Untern Grund"

im Ortsteil Obersteinbach, Stadt Aabenberg, Landkreis Roth M = 1 : 500



N  
M = 1 : 500  
Obersteinbach

Nutzungsschablone	
WA	II
0.4	0.8
O	RW
WH 6.50 m	SD 15-50°
FH 9.50 m	VPD 15-30°
ab OK FFB EG	



## Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
0.4	Grundflächenzahl
0.8	Geschossflächenzahl
II	max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
WH 6.50 m	max. Wandhöhe = 6.50 m (ab OK FFB EG)
FH 9.50 m	max. Firsthöhe = 9.50 m (ab OK FFB EG)

Bauweise, Baugrenzen	
O	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD 15-50°	Satteldach, Dachneigung 15-50°
VPD 15-30°	Versetztes Pultdach, Dachneigung 15-30°
	Baugrenze

Verkehrsrflächen	
Fahrspur der RH 9	Öffentliche Grundstückszufahrten (Pflaster/Asphalt)
	Einfahrt
	Öffentlicher Fußweg (wassergebunden)
	Private Grundstückszufahrt (Grünweg)

Maßnahmen für die Wasserwirtschaft	
RW	Zisternen für Regenwasser Volumen > 5,0 m³

Grünordnung	
	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen
	Pflanzgebot A: Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen als Randeingrünung
	Pflanzgebot B: Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen
	Pflanzgebot C: Zweireihige Strauchhecke mit Standortbindung auf privaten Flächen

Freizuhalten Flächen	
	Anbauverbotszone zur RH 9, von der Bebauung freizuhalten Fläche, Breite 10,0m - 12,0 m ab Fahrbahnrand
	Immissionsschutzabstand zum Hopfengarten von der Bebauung freizuhalten Fläche, Breite 25,0 m

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Grenze der derzeit möglichen Bebauung
	Flächen für Garagen bzw. Carports
	Von der Bebauung freizuhalten Fläche zum Rückstoßen der Garagenautos

## Hinweise durch Planzeichen

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Bauparzellen
700 m²	Ungefähre Grundstücksgrößen
1	Parzellennummern
257/1	Flurnummern
	Höhenschichtlinien
	Bestehende Wohn- bzw. Nebengebäude
	Vorgeschlagene Gebäudestellung, nicht zwingend
	Garagen bzw. Carports und deren Zufahrten, Stauraum mind. 5,00 m, Standortbindung innerhalb der festgesetzten Fläche
	Hopfengarten auf Fl.-Nr. 256
	Vorhandener Straßengraben der RH 9
	Vorhandener OW-Kanal und Grabenverrohrung

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Aabenberg hat in der Sitzung vom 22.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2018 bis 30.11.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2018 bis 30.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut öffentlich beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Aabenberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Aabenberg, den \_\_\_\_\_  
Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Ausgefertigt  
Aabenberg, den \_\_\_\_\_  
Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Aabenberg, den \_\_\_\_\_  
Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister (Siegel)



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Obersteinbach Nr. 1 für das Wohnbaugebiet  
"Im Untern Grund"  
im Ortsteil Obersteinbach  
Stadt Aabenberg, Landkreis Roth

## GEÄNDERTER ENTWURF

Bebauungs- und Grünordnungsplan:

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de

Telefon: 09175 / 7970-0  
Telefax: 09175 / 7970-50  
E-Mail: info@ib-klos.de

aufgestellt: 24.09.2018  
geändert: 17.12.2018

**KLOS** GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen  
und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
M. Klos, Dipl.-Ing.