

## S A T Z U N G

für den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Abenberg für das Gebiet

" In der Au " .

Die Stadt Abenberg erläßt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. Seite 903) in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. 1 Seite 2256) sowie Art. 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. Seite 419) die, mit Schreiben des Landratsamtes Roth vom ~~28.05.1986~~ Nr. ~~62/81~~.. genehmigte

### BEBAUUNGSPLANSATZUNG

#### § 1

#### Geltungsbereich, Allgemeines

Für das Gebiet " In der Au " östlich der Güssübelstraße in Abenberg wird der vom Architekturbüro Günter Fichtner, Roth im Februar 1985 ausgearbeitete und zuletzt am 11.12.1985 geänderte Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.

#### § 2

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. 1 Seite 1763) festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

§ 4

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 BayBO auf den hierfür im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, selbst dann, wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude sind in einem Bauteil zusammenzufassen.

§ 5

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet und Garagen im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO.

Insoweit stellen die im Planblatt zum Bebauungsplan dargestellten Garagenstandorte lediglich einen Bebauungsvorschlag dar und es ist auch zulässig auf dem Baugrundstück einen anderen Standort zu wählen.

§ 6

Baugestaltung

1. Dachausbildung: Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Untergeordnete Bauteile können eine andere Firstrichtung haben.
2. Dacheindeckung: Einheitlich naturrot. Schwarze, braune oder anthrazitfarbene Eindeckungen sind unzulässig.
3. Die Dachneigung beträgt  $43^{\circ}$  bis  $53^{\circ}$ . Nebengebäude und Garagen müssen ebenfalls ein Satteldach mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.

Für Satteldachgaragen als Grenzbebauung oder für Zwillingsgaragen an den Grundstücksgrenzen wird einheitlich die Dachneigung mit  $43^{\circ}$  festgesetzt.

4. Angeschleppte Gauben sind bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig. Sie müssen vom Ortgang mindestens 1,5 m entfernt sein. Einzelgauben dürfen eine Gesamtlänge von 2,50 m nicht überschreiten.
5. Kniestöcke sind bei allen Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 0,40 m zugelassen.
6. Der Hauseingang darf höchstens drei Stufen über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Die Gebäude sind in ihrer Höhenstaffelung dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Jedem Bauantrag ist ein Nivellement mit mindestens 2 Geländeschnitten beizufügen.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur dann zulässig, wenn sich die Notwendigkeit aus den vorzulegenden Geländeschnitten ergibt.

7. Der Außenputz ist in Erdfarben zu halten. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen sind mit Ausnahme von echter Holzverschalung nicht zulässig.

§ 7

Anpflanzungen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze einschließlich deren Zufahrten

und  
der Mülltonnenstandplätze und der privaten öffentlichen Wegflächen,  
als Grünflächen, oder gärtnerisch mit heimischen Bäumen und Büschen  
(gemäß Pflanzliste) anzulegen und zu unterhalten. Bei Verwendung  
von zusätzlichen, nicht in der Pflanzliste angegebenen Pflanzen,  
ist die Liste der giftigen Pflanzen vom Bayerischen Staatsministeri-  
um für Landesentwicklung und Umweltfragen zu beachten. Dies gilt  
im besonderen für Gemeinschaftsgrünflächen und öffentliche Grün-  
flächen, soweit diese angelegt werden.

#### PFLANZLISTE

- a) Groß- und mittelkronige Bäume: Apfel, Birke, Eiche, Kiefer,  
Kastanie, Robinie, Mehlbeere, Esche, Hainbuche, Spitz-  
ahorn, Winterlinde.
- b) Klein- bzw. kugelkronige Bäume: Hagedorn, Kugelhorn, Kugel-  
robinie, Zierkirsche.
- c) Decksträucher: Kranzspiere, Kronenkirsche, Hartriegel, Haselnuß,  
Heckenkirsche, Wildrose, Traubenkirsche, Oelweide.
- d) Ziersträucher: Felsenbirne, Feuerhorn, Forsythie, Kolkwitzie.

Wegen ihres standortfremden Aussehens, bzw. ihres unnatürlichen  
Wuchses dürfen folgende Gehölze nicht verwendet werden:

Blaufichte und Thuja.

Ebenfalls untersagt ist es, Pappeln anzupflanzen (Aufgrund ihres  
relativ weichen Holzes, ihrer Raschwüchsigkeit und ihrer Windbruch-  
gefahr ist sie insbesondere im bebauten Bereich hinsichtlich der  
Verkehrssicherheit als problematische Baumart zu werten. Mit ihren  
Wurzeln sucht sie zudem mit Vorliebe Abwasserleitungen auf und  
kann bei etwaigen Rohrschäden ganze Kanalstränge verstopfen und  
zerstören).

#### § 8

#### Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune mit einer Gesamt-  
höhe von nicht mehr als 1,0 m zulässig. Die Sockel dürfen eine Höhe  
von 0,20<sup>m</sup> über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante nicht überschreiten.  
Gemauerte Einfriedungen sind unzulässig.

Sollten in Teilbereichen des Bebauungsplanes zur Straße hin im Einzelfall Stützmauern erforderlich werden, so dürfen diese nicht höher sein als maximal 0,50 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche. Die sichtbaren Betonflächen sind aufzurauen (stocken).

§ 9

Die Bauparzellen 10, 11 und 12 auf den Flur-Nr. 551/2 und 552 im nordöstlichen Bebauungsplanbereich weisen teilweise eine geringere Entfernung als 100 m zu dem östlich des Bebauungsplanes gelegenen Waldbestand auf. Hinsichtlich offener Feuerstätten, unverwahrter Feuer und dergleichen gilt § 17 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG), wonach die Errichtung und der Betrieb der in dieser Bestimmung genannten Feuerstätten oder Feuerarten erlaubnispflichtig ist.

§ 10

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten diesem Bebauungsplan entgegenstehende Regelungen außer Kraft.

Abenberg, den 19.06.86.....

  
(Walter)  
1. Bürgermeister



aufgestellt:  
Abenberg, den 11.04.1986  
Stadtverwaltung Abenberg  
-Baureferat-

  
(Meyer)