

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Abenberg für das Gebiet "Golfplatz"

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 § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 18.12.1986 (BGBl I Seite 2253) sowie Artikel 91 Abs. 1 und 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl Seite 419) die mit Schreiben vom dem Landratsamt Roth gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte

B E B A U N G S P L A N S A T Z U N G

§ 1

Geltungsbereich, Allgemeines

Für das Gebiet "Golfplatz" im Talbereich des Kaltenbaches nördlich von Abenberg zwischen der Kreisstraße RH 4 und der Ortsverbindungsstraße Kleinabenberg-Bechhofen wird der, von den Landschaftsarchitekten Dröge, Grohs und Preißmann, Essen, im April 1988 ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Abenberg aufgestellt.

Der Bebauungsplan besteht aus den Planblättern und diesem Textteil.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als "Sondergebiete" (SO) im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl I Seite 1763) festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4

Bauweise

Im Sondergebiet 1 (SO 1) gilt die Bauweise (Einzelhausbebauung) als offene Bauweise, wobei verbindende untergeordnete Bauteile innerhalb der Fläche, die durch die Baugrenze dargestellt ist, zulässig sind.

Im SO 1 beträgt die Zahl der Vollgeschoße max. III, wobei das oberste Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß erfolgen muß.

Die Länge der Einzelbaukörper darf 35 m nicht überschreiten.

Soweit Garagen und Nebengebäude errichtet werden, so sind diese in einem Bauabschnitt zusammenzufassen.

Im SO 2 ist nur ein Gebäude zulässig. die Zahl der Vollgeschoße beträgt I.

Dieses Gebäude dient lediglich zur Unterbringung und Wartung der Golfplatzpflegegeräte, der Zwischenlagerung von Materialien, der Möglichkeit aus einem überdachten Raum heraus Golfabschläge zu üben und der Unterbringung der notwendigen Sozialräume. Das Gebäude kann entweder nach Norden hin zur Abschlagwiese offen ausgebildet werden oder das Dach kann so weit abgeschleppt werden, daß eine überdachte Tiefe für die Abschlaghalle von mindestens 4 m entsteht.

Sämtliche bauliche Anlagen auf den Gebieten SO 1 und SO 2 sind möglichst schonend in landschaftsbezogener Bauart zu errichten.

§ 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 (Sondergebiete) dienen sowie Neuanlagen zur Ableitung von Abwasser aus den Sondergebieten.

§ 6

Abweichende Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen, überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 u. 4 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen müssen eingehalten werden. Art. 7 Abs. 1 Satz 2-4 BayBO sind zu beachten.

§ 7

Baugestaltung

1. Dachausbildung

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer oder versetzte Pultdächer in gleicher Dachneigung wie die Hauptdächer zulässig. Eine Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt.

2. Dacheindeckung

Einheitlich naturrot. Schwarze, braune oder anthrazitfarbene Eindeckungen sind unzulässig. Dies gilt auch für Garagen oder Nebengebäude.

3. Dachneigung

Für das SO 1 beträgt die Dachneigung 43° - 53° . Nebengebäude und Garagen sind zulässig mit Satteldach, versetzten Pultdächern oder auch nur Pultdächern. Garagen und Nebengebäude müssen die gleiche Dacheindeckung erhalten wie die übrigen Gebäude.

Im SO 2 beträgt die Minstdachneigung 23° . Im übrigen gelten die in Absatz 1 genannten Bestimmungen.

4. Dachgauben

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 2,5 m nicht überschreiten.

Negative Dachgauben sind unzulässig.

5. Kniestöcke

Kniestöcke sind bei allen Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig, um eine bessere Raumausnutzung zu erzielen.

6. Höhenlage

Es hat eine Geländemodellierung zu erfolgen, die dem natürlichen Geländeverlauf angepaßt ist. Die Bezugshöhe wird von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt.

Die Hauseingänge dürfen höchstens 3 Stufen über der jeweiligen Geländeoberkante liegen. Die Gebäude sind in ihrer Höhenstellung dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Den Bauanträgen sind mindestens zwei Geländeschnitte im Bereich der jeweiligen Baukörper beizufügen. Abgrabungen oder Auffüllungen sind nur dann zulässig, wenn sich die Notwendigkeit aus den beigefügten Geländeschnitten oder aus besonderen, planerischen Verhältnissen ergibt.

7. Außenputz

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

§ 8

Anpflanzungen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze einschließlich deren Zufahrten, der Mülltonnenstandplätze und der privaten Wegeflächen, als Grünflächen gärtnerisch mit heimischen Bäumen und Büschen (gemäß Pflanzliste) anzulegen und zu unterhalten.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (§ 2 Abs. 2 Nr. 10 i.V. mit Abs. 3 Bauverfahrensverordnung vorzulegen, der konkrete Angaben über die Anzahl und Größe sowie die Pflanzenart und Pflanzendichte der einzubringenden Gehölze enthält.

Pflanzliste

A) Bäume:

Eiche	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

alle Arten von Streuobst (hochstämmige, landschaftstypische Sorten):

Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Sauerkirsche	Prunus cerasus
Süßkirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica
Quitte	Cydonia oblonga

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

Alle Nadelgehölze als nicht aue- bzw. hoftypische Arten.

B) Sträucher:

Die Sträucher sind insbesondere auch für die Feldhecken zwischen Stellplätzen und Grundstücksgrenzen geeignet.

Dirndlstrauch	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen, Strauch- rosen, bodendeckende Rosen	Rosen i.A.

Bei der Bepflanzung des auf SO 1 vorgesehenen Kinderspielplatzes ist die Verordnung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" (MABl 1976 Nr. 21 Seite 547) zu beachten.

§ 9

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Ausnahme des Kinderspielplatzbereiches nicht zulässig.

Sollten in Teilbereichen des Bebauungsplanes Stützmauern erforderlich werden, sind sichtbare Betonflächen zu stocken.

Für Stützmauern gelten analog die Bestimmungen des § 7 Abs. 6 dieser Satzung.

§ 10

Stellplätze, Grundstückszufahrten

In der dargestellten Fläche sind Stellplätze für das Sondergebiet 1 zulässig. Die Fahrgasse ist mit Pflaster ohne sichtbaren Verbund zu befestigen. Klinkerpflaster und eingefärbtes Betonpflaster sowie Asphalt sind in den Fahrgassen der Parkplätze unzulässig.

Soweit gemäß Auflage die von der Kreisstraße RH 4 ausgehende Grundstückszufahrt staubfrei zu befestigen ist, wird diese mit ihrem Oberbelag als Einstreudecke ausgeführt.

Die Stellplätze mit dem Regemaß 2,3 x 5 m werden wassergebunden ausgeführt. Die Oberdecke besteht beispielsweise aus Sandvorabsiebung, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge.

Je 5 Stellplätze ist im Parkplatzbereich ein Laubbaum erster Ordnung (Spitzahorn) zu pflanzen.

Die Stellplätze müssen mindestens 30 m von der Kreisstraße RH 4 entfernt sein.

Zwischen den ausgewiesenen Stellplatzflächen und dem Feldweg, Flur-Nr. 504/2 der Gemarkung Abenberg ist ein Pflanzstreifen als Feldhecke aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (§ 8) anzulegen.

Gleiches gilt für den Bereich an der Grenze zu Flur-Nr. 524 der Gemarkung Abenberg und dem Bereich zwischen der ausgewiesenen Hinterliegerzufahrt und der östlichen Baugrenze auf Flur-Nr. 533 der Gemarkung Abenberg.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur-Nr. 533 der Gemarkung Abenberg ist für die landwirtschaftlichen Hinterlieger eine Feldzufahrt in einer Breite von 3 m auf die gesamte Grundstückslänge anzulegen, wassergebunden mit Schotter oder Sandvorabsiebung zu befestigen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Bereich des öffentlichen Feld- und Waldweges Flur-Nr. 504/2 der Gemarkung Abenberg bei den Grundstücken 514 und 535 der Gemarkung Abenberg vorhandene Lindenbaumgruppe mit Feldkreuz ist in ihrem Bestand zu sichern, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

§ 11

Kinderspielplatz

Innerhalb des Sondergebietes 1 ist ein Kinderspielplatz mit mindestens 60 qm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche zum Einbau kommende Spielplatzgeräte und Einrichtungen müssen mindestens die Anforderungen der DIN 7926 erfüllen und TÜV-abgenommen sein. (Siehe auch § 8 Anpflanzungen)

§ 12

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten diesem Bebauungsplan entgegenstehende Regelungen außer Kraft.

Abenberg, den

(Walter)
1. Bürgermeister

aufgestellt:

Landschaftsarchitekten Dröge, Grohs und Preißmann
Agnesstraße 2
4300 Essen-Süd

Essen, den 13.01.1988


Dipl.-Ing. Karl H. Grohs
Landschaftsarchitekt BDLA