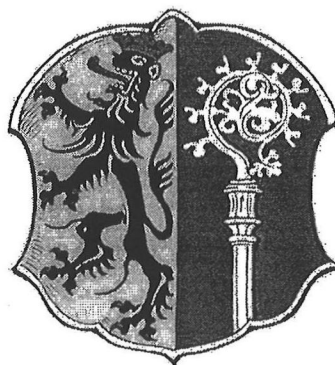


# **SATZUNG**

## **BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

**NR. 19 „AM KLOSTER“**



**STADT ABENBERG**

**ENTWURF: STAND 02.06.2003**

**büro für architektur und städtebau  
thomas wenzel architekt dipl. ing. (fh) vfa**

**ermisch & partner landschaftsplanung  
j. u. l. ermisch dipl. ing. (fh), landschaftsarchitekten**

Die Stadt Abenberg erlässt

- aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V. mit Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GvBl. S. 434)
- Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GvBl. S.798) in der jeweils geltenden Fassung

folgende Satzung:

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Planblatt).

### **2. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. i. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. i. S. 466) festgesetzt.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschoszahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

### **4. Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausform ausschließlich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Abstandsvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschos im Dachgeschos liegen muß.

### **5. Dachform**

Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach festgesetzt.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Form des Haupthauses oder mit begrünten Flachdächern bzw. begrünten flach geneigten Pultdächern (max. 5°) auszuführen. Die Garagen, Nebengebäude und Carports sind aus städtebaulichen Gründen (Ansicht Kloster) bei den Parzellen 4 und 5 nur mittels begrünten Flachdächern zulässig.

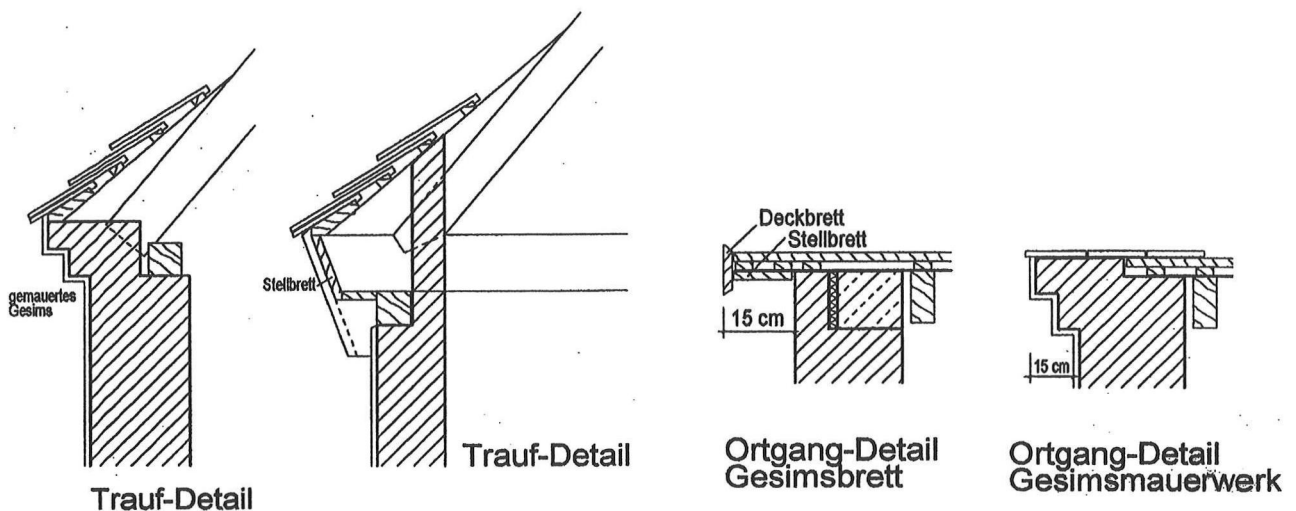
## 6. Dachneigung/Firstrichtung/Eindeckung/Dachüberstände

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude und deren Zwerchhäuser wird mit 43° - 53° festgesetzt.

Die zulässige Firstrichtung ist im Planblatt festgesetzt.

Satteldächer sind mit Ziegel- und Dachsteinen im natürlichen Rottönen zulässig, größere Metallverkleidungen sind unzulässig.

Dachüberstände:           Ortgang:   ca. 15,0 cm  
 Traufe:                    Traufe:   Die Traufausbildung hat mittels eines massiven Gesims bzw. Stellbrettes zu erfolgen.  
                                   Die Ausbildung von sichtbaren Sparren ist nicht zulässig.



## 7. Dachgauben

Dachgauben sind generell zulässig (z.B. Satteldach, Schleppdach etc.), jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Einzelgauben dürfen nicht breiter als 1,50 m sein. Der Randabstand zum Ortgang und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Die addierte Gesamtbreite von Gauben und wandbündigen Gauben darf 1/3 der Gesamtlänge des Haupthauses nicht überschreiten. Dies gilt nicht für vor die Fassade springende Zwerchhäuser. Der First von Zwerchhäusern muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

## 8. Kniestöcke

Kniestöcke sind bei den Hauptdächern in einer Höhe von max. 0,5m zulässig.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind keine Kniestöcke zulässig.

Bei Zwerchhäusern darf die Kniestockhöhe 0,5m überschreiten.

## 9. Sonnenkollektoren, transparente Wärmedämmung, Solarzellen

Sonnenkollektoren, transparente Wärmedämmung und Solarzellen sind zulässig.

## **10. Fassaden**

Größere Metallverkleidungen an Fassaden sind nicht zulässig.

## **11. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten zulässig, wobei Grenzbebauung nur im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 BayBO möglich ist.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzung ist ein Bereich von mind. 5,0 m und max. 8,0 m einzuhalten.

Nebengebäude sind nur in den im Planblatt gekennzeichneten Flächen und nur im Zusammenhang mit den Garagen bzw. Carports zulässig.

## **12. Flächenbefestigung**

Einfahrten und Hofbefestigungen sind teildurchlässig zu befestigen (z.Bsp. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Kiesflächen).

Auf geringst mögliche Versiegelung ist zu achten.

Die den Erschließungstraßen zugewandten Einfahrten, Eingangflächen und Pkw-Stellflächen dürfen in Abstimmung auf die Befestigung der Straßenflächen und öffentlichen Stellplätze nur mit grauem Pflaster (Betonpflaster, Granitpflaster mit entsprechend durchlässigen Fugen) befestigt werden.

Die Einfahrten und Eingangflächen dürfen untereinander zum öffentlichen Straßenraum nicht mit Rabatten oder ähnlichen erhöhten Einfriedungen abgegrenzt werden.

## **13. Einfriedungen**

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m) und mit vertikalen Holzlattenzäunen und Stabgitterzäunen ohne Sockelmauerwerk erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu 1,20 m Höhe sind möglich.

Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft sind unzulässig.

Stützmauern aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, gegebenenfalls abgestuft, sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung zulässig.

## **14. Höheneinstellung der Gebäude**

Der Rohfußboden der Häuser darf gebäudemittig an der Erschließungsstrassenseite maximal 0,35 m gemessen über der Erschließungsstrassenhöhe an selbigen Punkt liegen.

## **15. Mülltonnenstandplatz**

Auf den Privatgrundstücken sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, dass sie von der Straße nicht einsehbar sind.

Entlang der Mäbenberger Straße befinden sich öffentliche Aufstellplätze für Mülltonnen am Tag der Abfuhr.

## **16. Ver- und Entsorgung**

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen, Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Strassenräumen vorgesehen.

**17. Grünordnung****17.1 Erhaltungsgebote**

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

**17.2 Pflanzgebote**

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Zwischen Bäumen und den Anlagen der Deutschen Telekom ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten; im Fall einer Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Dies gilt analog für die Leitungen der übrigen Versorgungsträger.

**Pflanzgebot A - Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen**

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Mäbenberger Straße sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Geeignete Baumarten:

Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )	H3xv	STU 14-16
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	H3xv	STU 14-16

**Pflanzgebot B - Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen**

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen und der Parkplätze sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Geeignete Baumarten:

Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	H3xv	STU 14-16
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	H3xv	STU 14-16
Mehlbeere ( <i>Sorbus intermedia</i> )	H3xv	STU 14-16

**Pflanzgebot C - Baumpflanzung ohne Standortbindung**

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist innerhalb der privaten Grundstücke pro angefangene von 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße je ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. - Geeignete Baumarten z.B.:

Feldhorn	( <i>Acer campestre</i> )	H3xv	STU 12-14
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )	H3xv	STU 12-14
Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )	Con	150-200
Obstbäume	(Hochstamm)	H3xv	STU 12-14

**Pflanzgebot D – Baum- und Strauchpflanzung ohne Standortbindung**

Zur Ortsrandgestaltung und zur besseren Eingrünung des Baugebietes sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen heimische Bäume und Sträucher nachfolgender Arten zu pflanzen:

Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hei	100-150
Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Hei	100-150
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	v Str.	60-100
Wildobstgehölze	v Str.	100-150
Heckenrose ( <i>Rosa canina</i> )	v Str.	60-100
Weißdorn ( <i>Crataegus levigata</i> )	v Str.	60-100

### 17.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf dem Flurstücke 109, Gemarkung Beerbach, ist auf den gekennzeichneten Flächen standortgerechter Wald mit breiter Waldrandvorpflanzung zu pflanzen. Weiterhin ist eine Streuobstwiese anzulegen mit randlichen Heckenstrukturen und sporadisch gemähten Ruderal- und Sukzessionsflächen.

Geeignete Baumarten für:

Aufforstungsflächen:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Waldrandvorpflanzung:

Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Ginster	Cytisus scoparius
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina, Rosa rubiginosa

Hecken:

Feldahorn	Acer campestre
Wildobstgehölze	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina, Rosa rubiginosa

## 18. Hinweise

### 18.1 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

### 18.2 Zisternen

Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Eine Versickerung und damit Grundwasserzuführung des anfallenden Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten auf dem Grundstück (eventuell mittels einer der Zisterne vorgelagerten wechselfeuchter Mulde mit Bepflanzung) ist anzustreben.

### 18.3 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Parkflächen sind in Rasenfugenpflaster oder wassergebundenem Belag auszuführen und mit Pflasterrinne oder Zeile von der Fahrbahn abzugrenzen (keine geschlossene Versiegelung).

### 18.4 Beleuchtung

Zur Beleuchtung dürfen keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe aufgestellt werden.

### 18.5 Grenzabstände von Pflanzen

Für Abstände von Bäumen und Pflanzen von Grenzen gilt Art. 47ff. des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB).

**Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft ( § 10 Abs. 3 BauGB )

Abenberg, 17.12.2003



*Werner Bäuerlein*  
Werner Bäuerlein  
Erster Bürgermeister