

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 10 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **WOHNGEBIET „ WERNFELSER WEG ”**

**STADT ABENBERG**

**ORTSTEIL WASSERMUNGENAU**

**SATZUNG**

**IN DER 1. ÄNDERUNG VOM 15.10.2007**



### **KLOS GmbH Co. KG**

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Manfred Klos, Dipl.-Ing.  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6, 91174 Spalt  
Tel.: 09175/7970-0, Fax: 09175/7970-50

e-mail: [info@IB-Klos.de](mailto:info@IB-Klos.de)



### **LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

91154 Roth  
Fax. 09171/87560

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)

## A. Präambel

Die Stadt Abenberg erlässt

- aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien EAG Bau vom 24.06.2004 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
- den mit Bekanntmachung vom ..... rechtsverbindlich gewordenen

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

#### **B-Plan Nr. 10 „Wernfelser Weg“**

##### **1. Änderung vom 24.09.2007**

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Klos GmbH & Co. KG, Spalt und vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 15.10.2007 zuletzt geändert am ..... und dieser Bebauungsplansatzung.

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 711, 711/2 (Teilfläche), 712 (Teilfläche), 713 (Teilfläche), 713/2 (Teilfläche), 726/74 (Teilfläche) und 577/2 (Teilfläche), Gemarkung Wasermungenau, Stadt Abenberg, mit einer Fläche von ca. 8400 m<sup>2</sup>.

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

##### 2.1.1 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.

##### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

### **2.1.3 Höheneinstellung der Gebäude**

Für jedes Grundstück ist im Bauantrag die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestand –und Planungshöhen darzustellen. Folgende Höheneinstellungen sind einzuhalten:

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an (Hangseite), darf die OK-Fertigfußboden Erdgeschoss gebäudemittig maximal 0,80 m über OK Erschließungsstraße liegen.

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab (Talseite), darf die OK Fertigfußboden max. 0,50 m über OK-Erschließungsstraße liegen oder max. 1,00 m über dem talseitigen Ur Gelände. Untergeschosse sind nicht zulässig.

Die max. Traufhöhe über Gelände beträgt in Gebäudemitte 9,50 m.

## **2.2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass als Hausform nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

### **2.2.1 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

### **2.2.2 Anzahl der Geschosse**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss bei II im Obergeschoss und bei I+D im Dachgeschoss liegen muss.

## **2.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

### **2.3.1 Stellplätze / Garagen**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 5,0 m freizuhalten.

Die Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

### **2.3.2 Nebengebäude / Gartenhäuschen**

Nebengebäude der Parzellen 1, 2, 3, 4, 6 und 7 dürfen eine Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Pro Parzelle ist nur ein Nebengebäude zulässig. Grenzbebauung ist nur im Rahmen des Art. 7, Abs. 4 BayBO zulässig.

Für die Parzelle 5 sind max. zwei Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von je 130 m<sup>2</sup> zulässig. Grenzbebauung ist nur im Rahmen des Art. 7, Abs. 4 Bay BO zulässig.

Die Dachneigung wird auf 0-48° festgesetzt, begrünte Flachdächer sind zulässig.

Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.

## **2.4. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.13, 14 und 16)**

### **2.4.1 Leitungen**

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

### **2.4.2 Mülltonnenstandplatz**

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Strasse aus nicht einsehbar sind.

Zur Abholung der Mülltonnen wird ein zentraler Mülltonnensammelplatz am Wernfelser Weg eingerichtet.

### **2.4.3 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 5 m<sup>3</sup> Nutzvolumen pro Einfamilienhaus und 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen pro Doppelhaushälfte).

Der Überlauf der Zisterne muss an die öffentliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.

## **2.5 Grünordnung**

### **2.5.1 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im Planblatt gekennzeichneten Grünflächen im Osten und Westen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die straßenbegleitenden Pflanzungen an der internen Erschließungsstraße werden ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Größe dieser Grünflächen bemisst sich nach den Eintragungen im Planblatt.

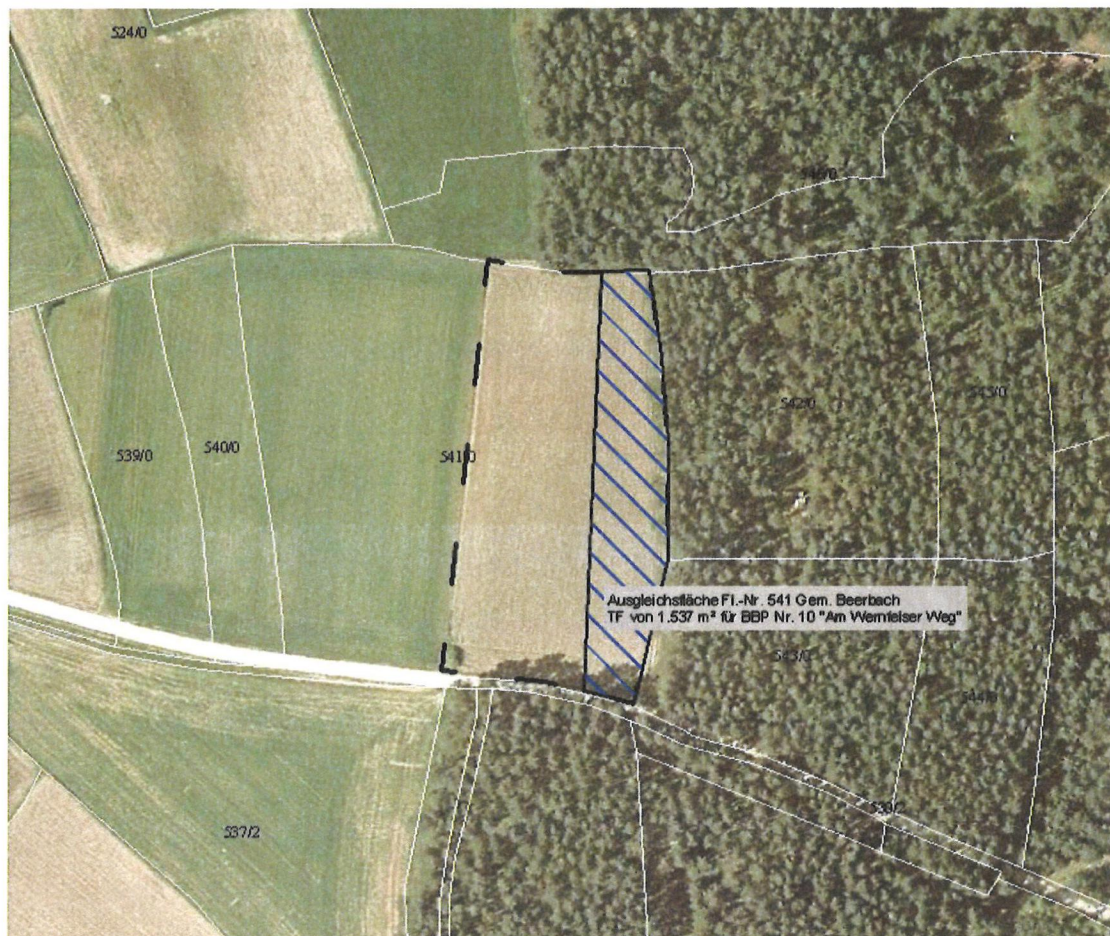
### **2.5.2 Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Beidseits der Grabenmulde entlang der südlichen und westlichen Planungsgrenze wird ein 5,0-10,0 m breiter Streifen als private Grünfläche festgelegt. Dieser ist wechselseitig mit Sträuchern zu bepflanzen.

### 2.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Wernfelser Weg“ verursacht, werden **1.537,09 m<sup>2</sup>** Ausgleichsflächen benötigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 10 sind 1.537,09 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche notwendig.



**Abbildung 1: Lage der Ausgleichsfläche**

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 541, Gem. Beerbach. Hier soll lt. forstlichem Kulturplan auf 5.638 m<sup>2</sup> eine Aufforstung mit 100%-igen Laubholzanteil auf bestehender Ackerfläche erfolgen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt eine Anrechnung der Fläche zu 70%. Für den BBP Nr. 10 „Wernfelser Weg“ werden davon 1.537,09 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche herangezogen.

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 541, Gem. Beerbach	5.638,00 m <sup>2</sup>
anzurechnende Fläche nach Aufforstung (70%)	3.946,60 m <sup>2</sup>
Ausgleich für den BBP Nr. 10	1.537,09 m <sup>2</sup>
verbleibende Ausgleichsfläche	2.409,51 m <sup>2</sup>

#### **2.5.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15)**

An den im Planblatt gekennzeichneten Stellen sind Bäume der nachfolgend vorgeschlagenen Arten in den aufgeführten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Straßenraum sind pro Straßenzug nur Bäume einer Art zu pflanzen.

Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zum geplanten Baumstandort einzuhalten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen von dem Versorgungsträger vorzusehen.

Bei Obstbäumen sind standortverträgliche, regionale Sorten zu bevorzugen, wie z.B.:

Birnen: „Gellerts Butterbirne“, „Schweizer Wasserbirne“,

Äpfel: „Bohnapfel“, „Wettringer Traubenapfel“

Kirschen: „Haumüllers Mitteldicke“, „Große Schwarze Knorpelkirsche“

#### **Pflanzgebote**

##### **Pflanzgebot A**

Pflanzung von Hochstämmen 1. Ordnung mit Standortbindung entlang des Wernfelser Wegs und Fußweg:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	H 3xv	STU 18-20 cm
Tilia cordata (Winter-Linde)	H 3xv	STU 18-20 cm

##### **Pflanzgebot B**

Pflanzung von Hochstämmen II. Ordnung mit Standortbindung entlang der Erschließungsstraße:

Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus aria (Mehlbeere)	H 3xv	STU 16-18 cm

Entlang der Erschließungsstraßen soll einheitlich eine Baumart verwendet werden. Die Baumscheiben sind einheitlich mit Bodendeckern zu bepflanzen oder als Rasenfläche anzulegen.

Zum Schutz der Flächen vor Überfahren sind Hochborde und Poller vorzusehen.

##### **Pflanzgebot C**

Pflanzung von Hoch- und Halbstämmen ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen. Je Grundstück ist ein Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Zulässig sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume, wie:

Obstbäume	H 3xv	STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Juglans regia (Walnuss)	H 3xv	STU 16-18 cm
Prunus avium Vogel-Kirsche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus aria (Mehlbeere)	H 3xv	STU 16-18 cm

## Pflanzgebot D

Strauchpflanzungen mit Standortbindung auf privater Grünfläche:

Die 3-4 m breiten Heckenstreifen sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Arten anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m.

Cornus mas (Kornelkirsche)	v.St. 3 Tr.	60-100 cm
Cornus sanguinea (Gem. Hartriegel)	v.St. 3 Tr.	60-100 cm
Corylus avellana (Haselnuss)	v.St. 5 Tr.	100-150 cm
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	v.St. 5 Tr.	100-150 cm

## **2.6. Oberbodenschutz**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologische Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

## **3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **3.1. Dachform**

Für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen sind sämtliche Dachformen zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen betragen 0-48°.

### **3.2. Firstrichtung/Dachneigung/Eindeckung/Dachüberstände**

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind nicht zwingend festgesetzt.

Die zulässigen Dachneigungen der Haupt- und Nebengebäude und deren Zwerchhäuser werden mit 0-48° festgesetzt.

Als Dacheindeckung sind alle geeigneten Materialien (Ziegel, Foliendeckung, Blechdeckung) in naturroten und grauen Farbtönen zulässig.

Dachüberstände dürfen am Ortgang und an der Traufe nicht mehr als 50 cm über die Außenwände vorspringen.

### **3.3. Dachgauben/Zwerchhäuser/Anbauten**

Zwerchhäuser sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Zur vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan sind am Hauptkörper winkelförmige Anbauten und Querbauten zugelassen, das sind z. B. Zwerchhäuser, Pergolen, Freisitze, Wintergärten und dgl. Die zugelassenen Anbauten müssen untergeordnet sein und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen.

Dachgauben sind generell als Einzelgauben 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 Firstoberkante der Spitzgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche der Schleppgauben müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die addierte Gesamtbreite der Gauben darf 1/3 der Gesamtlänge des Haupthauses nicht überschreiten.

### **3.4. Kniestöcke**

Kniestöcke bis max. 60 cm sind zugelassen; als unterer Bezugspunkt wird die OK Rohdecke über EG festgelegt. Sie werden als Schnittlinie der Innenseite der Dachsparren mit der Verlängerung der Außenmauerkante definiert.

Bei Zwerchhäusern darf die Kniestockhöhe 0,60 m überschreiten.

Für versetzte Pultdächer beträgt die max. Kniestockhöhe 1,60 m.

### **3.5. Sonnenkollektoren, transparente Wärmedämmung, Solarzellen**

Sonnenkollektoren, transparente Wärmedämmung und Solarzellen sind zulässig.

### **3.6. Flächenbefestigung**

Einfahrten und Hofbefestigungen sind teildurchlässig z.B. mit Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, mit Kies / Schotter oder gepflasterten Fahrspuren zu befestigen. Auf geringstmögliche Versiegelung ist zu achten.

### **3.7. Einfriedungen, Geländemodellierung**

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

Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander und zur freien Landschaft sind durch Maschendrahtzäune und Holzzäune ohne Sockel bis zu 1,20 m Höhe möglich.

Stützmauern und Abtreppungen aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, gegebenenfalls abgestuft, sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung zulässig.

Stützmauern und Sockel aus Beton zur freien Landschaft sind nicht zugelassen.

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken in terrassenförmiger Ausbildung mit max. Böschungshöhen von 1,00 m sind zulässig; Böschungsneigungen nicht steiler als 1 : 1,5. Die Böschungen sind zu bepflanzen.

### **3.8. Fassaden**

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zugelassen, jedoch keine typischen Blockhäuser.

## **4. Sichtfelder**

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (Ausnahme Hochstämme) und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## **5. Schutz der baulichen Anlagen**

### **5.1. Grundwasser**

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationanlagen ist nicht gestattet.

## **C. Hinweise**

### **6. Fassadenbegrünung**

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

### **7. Zisternen**

Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Eine Versickerung und damit Grundwasserzuführung des anfallenden Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten auf dem Grundstück ist zulässig.

### **8. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Parkflächen sind in Rasenfugenpflaster oder Drainfugenpflaster auszuführen, Gehwege und Nebenflächen in Betonpflaster. Die bituminös befestigte Fahrbahnbreite soll auf ein Minimum reduziert werden.

### **9. Beleuchtung**

Keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe.

### **10. Leitungen**

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen.

Die Leitungsverlegung hat unterirdisch zu erfolgen.

### **11. Emissionsschutz**

Es wird empfohlen, die Schlafräume und Kinderzimmer in der ersten Häuserzeile entlang des Wernfelser Weges auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

## D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Abergen

Abergen, den 05. März 2008

  
1. Bürgermeister Bäuerlein