

BEBAUUNGSPLAN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 WASSERMUNGENAU "BEERBACHSTRASSE - WEST"

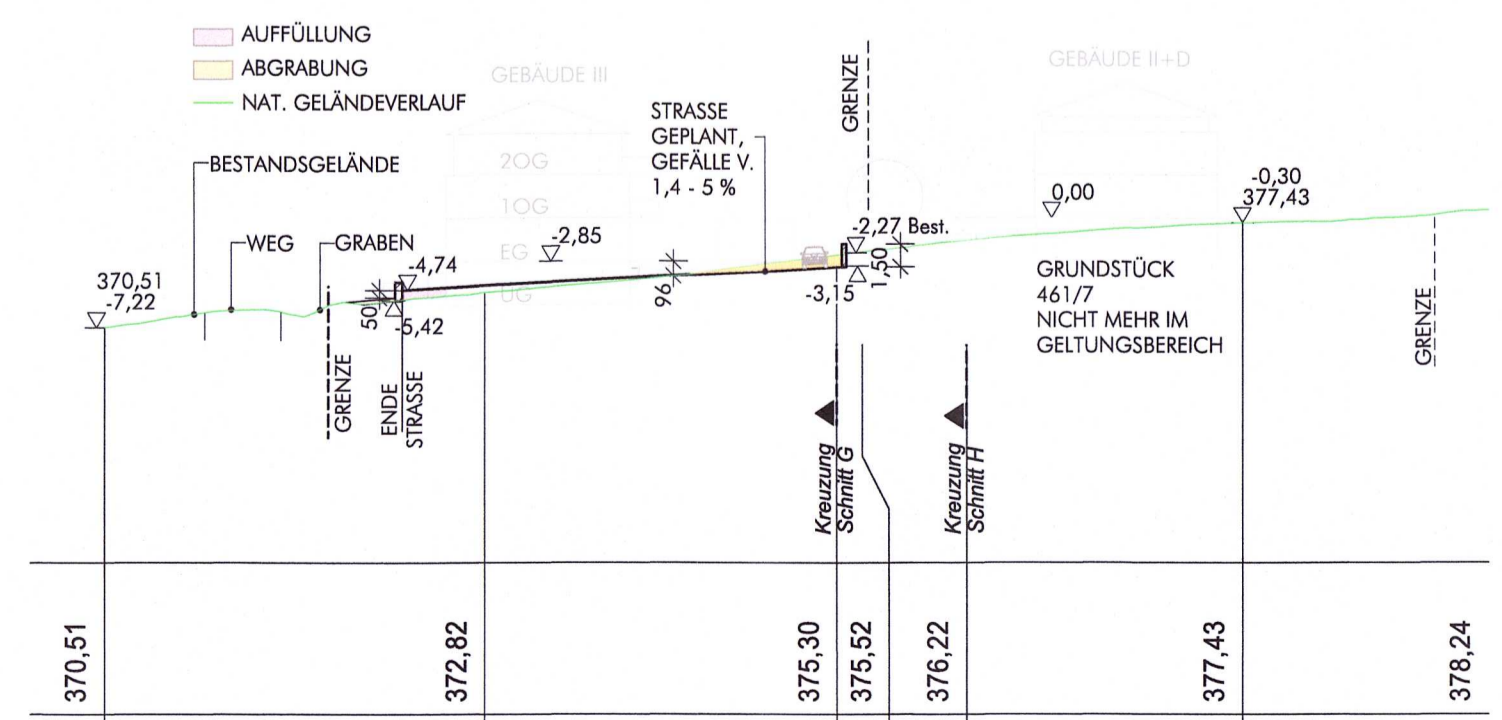
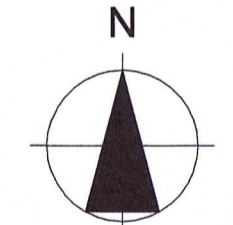
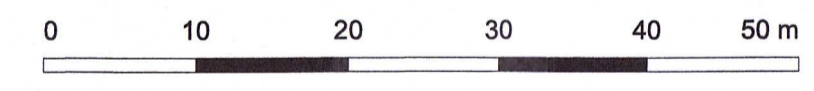


BEBAUUNGSPLAN
WASSERMUNGENAU NR. 15
GESAMTFLÄCHE 12.675,06 m²

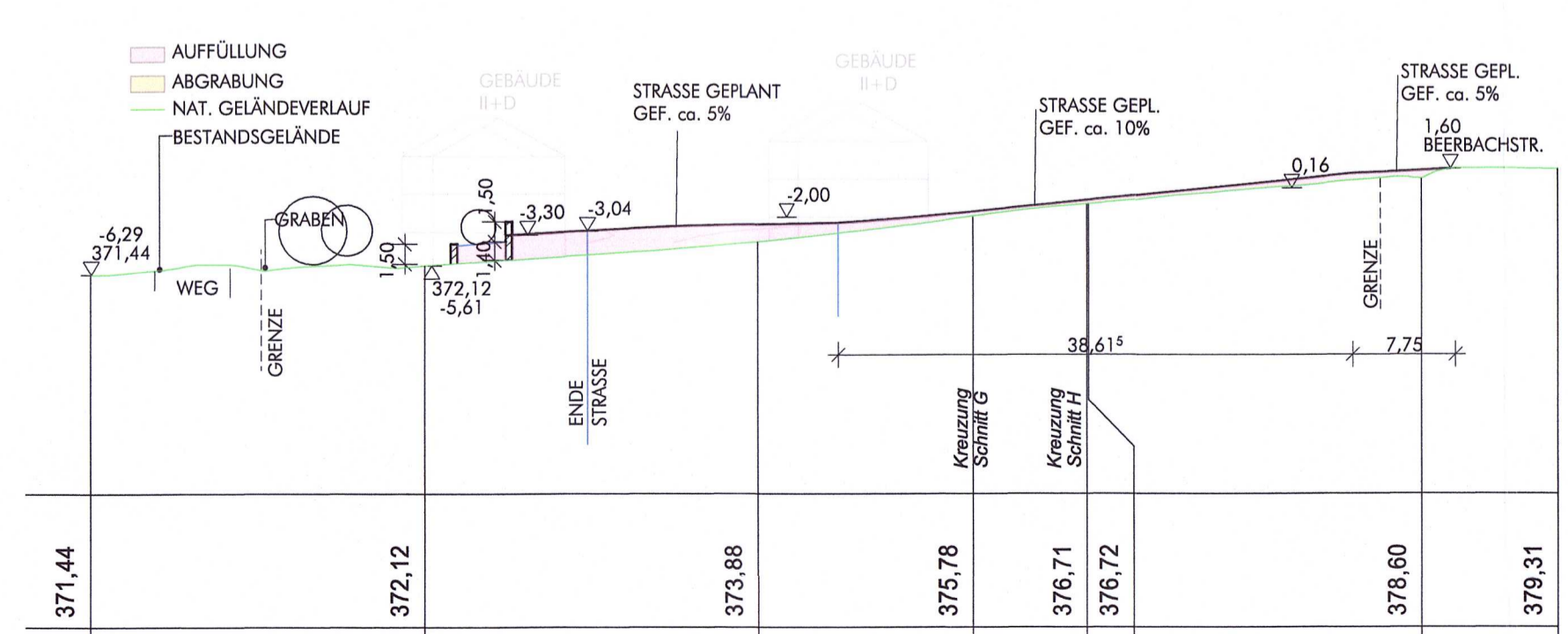
BAUFELD -2-
MDW III
GRZ 0,6 GFZ 1,2
o SD,WD
△ 15°-40°
GA,CA - FD/G FH -12,0

BAUFELD -1-
MDW II+D
GRZ 0,6 GFZ 1,2
o SD,WD
△ 15°-40°
GA,CA - FD/G,SD FH -10,0

BAUFELD -3-
MDW II+D
GRZ 0,6 GFZ 1,2
o SD,WD
△ 15°-40°
GA,CA - FD/G FH -10,0



SCHEMASCHNITT B-B



SCHEMASCHNITT F-F

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- MDW DÖRFliches WOHNGEBIET NACH § 5a BauNVO
- MDW DÖRFliches WOHNGEBIET
- III, II + D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- GRZ 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- GFZ 1,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- o OFFENE BAUWEISE
- △ 15°-40° NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- △ 15°-40° NUR DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- SD,WD SATTELDACH, WALMDACH
- 15°-40° DACHNEIGUNG 15 - 40°
- FH -10,00 FIRSHÖHE AB OK FFB EG
- GA,CA - FD/G GARAGEN UND CARPORTS FLACHDACH, BEGRÜNT
- GA,CA - FD/G,SD GARAGEN UND CARPORTS FLACHDACH, BEGRÜNT; SATTELDACH
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- - - ABGRENZUNG DER BAUFELDER
- BAUGRENZE STELLPLATZE SIND AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG
- TIEFGARAGENZUFAHRTEN SIND AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG
- ← HAUPTFIRSTRICHTUNG ZWINGEND
- - - FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS MIT ZUFAHRTEN. AUCH NEBENGEBAUDE ODER STELLPLATZE ZULÄSSIG. GARAGENSTANDORT NICHT ZWINGEND FESTGELEGT, STELLPLATZE AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG
- - - LÄRMSCHUTZ: BEREICH IN WELCHEM DIE BEURTEILUNGSPEL AN DEN STRASSENZUGEWANDTEN FASSADEN ÜBERSCHRITTEN WERDEN. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN SIND GEM. PKT. 3.4. DER SATZUNG VORZUSEHEN.
- ▲ ZUFAHRT
- ▲ SICHTDREIECK
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, MISCHFLÄCHE
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE UND BEGRENZUNGSLINIE DER MISCHFLÄCHE
- HAUPTVERSORGUNGSLINIE UNTERIRDISCH
- ART DER VERSORGUNGSLINIE:
 - ELEKTRIZITÄT
 - WASSERVERSORGUNG
 - GASVERSORGUNG
 - ABWASSER
- SCHUTZBEREICH WASSERVERSORGUNG (VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE)
- SCHUTZBEREICH STROMVERSORGUNG (VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE)
- ▲ FLÄCHE FÜR DIE ABFALLETSORGUNG

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- SPIELPLATZ, SPIELFLÄCHE GEMEINSCHAFTLICH
- STÜTZMAUERN, MAX. 1,50 M HOCH
- GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTE PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT ANSATZGEBOT
 - Grünfläche am Abenberger Weg: 'Blumen-Kräuter-Klimarasen (20 % Blumen / 80 % Gräser)' von Rieger-Hofmann oder gleichwertig im Bereich von Verkehrsflächen:
 - 'Verkehrsmischung (50 % Blumen / 50 % Gräser)' von Rieger-Hofmann oder gleichwertig
- PFLANZGEBOT A - STRASSENBAUM AUF PRIVATER FLÄCHE MIT STANDORTBINDUNG
Cb - *Carpinus betulus* (Hainbuche), 3 Stk.
Ac - *Acer campestre* (Feldahorn), 5 Stk.
- PFLANZGEBOT B - PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT STANDORTBINDUNG
Bepflanzung zwischen den Stützmauern mit Kleinstrüchern, Gräsern, Bodendeckern und Rankpflanzen vorzunehmen.
Geeignete Arten wären z.B.:
Alpen-Johanniskraut (*Ribes alpinum*)
Bodendecker-Rosen (z.B. Rose 'The Fairy' oder 'White Meidiland')
Chinaschilf (z.B. *Miscanthus sinensis* 'Gracillimus')
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- PFLANZGEBOT C - FREI WACHSENDE HECKE AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE MIT STANDORTBINDUNG
- PFLANZGEBOT D - LAUBBAUM AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE MIT STANDORTBINDUNG
Pa - *Prunus avium* (Vogelkirsche), 3 Stk.
Bp - *Betula pendula* (Sandbirke), 2 Stk.
Sa - *Sorbus aria* (Mehlbeere), 2 Stk.
Ac - *Acer campestre* (Feldahorn), 3 Stk.
- PFLANZGEBOT E - LAUBBAUM AUF PRIVATER FLÄCHE OHNE STANDORTBINDUNG
Obstbäume in Sorten oder Wildform (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche)
Juglans regia (Nussbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
- GRABENMULDE MIT RÜCKHALTEFUNKTION
- EINZELBAUM, AUSSERHALB DES GEBIETES, KRONENRAUFBEREICH RAGT INS PLANGEBIET UND IST BEI BAUMMASSNAHMEN ZU SCHÜTZEN

ZEICHENERKLÄRUNG HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- BESTEHENDE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, STRASSE
- VORSCHLAG PRIVATER WEG
- ← HAUPTFIRSTRICHTUNG ZWINGEND
- STP STP+C VORGESCHLAGENE STELLPLATZE UND CARPORTS, BEISPIELHAFT (PRIVATFLÄCHE)
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- HÖHENSCHICHTLINIEN
- 40 FLURNUMMER
- BESTEHENDE GRENZE

VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN NR. 15 WASSERMUNGENAU "BEERBACHSTRASSE - WEST"

1. Der Stadtrat der Stadt Abenberg hat in der Sitzung vom 26.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 Wassermungenau "Beerbachstrasse - West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.09.2023 ersichtlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 hat in der Zeit vom 25.09.2023 bis 27.10.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 hat in der Zeit vom 25.09.2023 bis 27.10.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 18.08.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 18.08.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Abenberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.10.25 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.10.25 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
Stadt Abenberg, den 16.01.2026

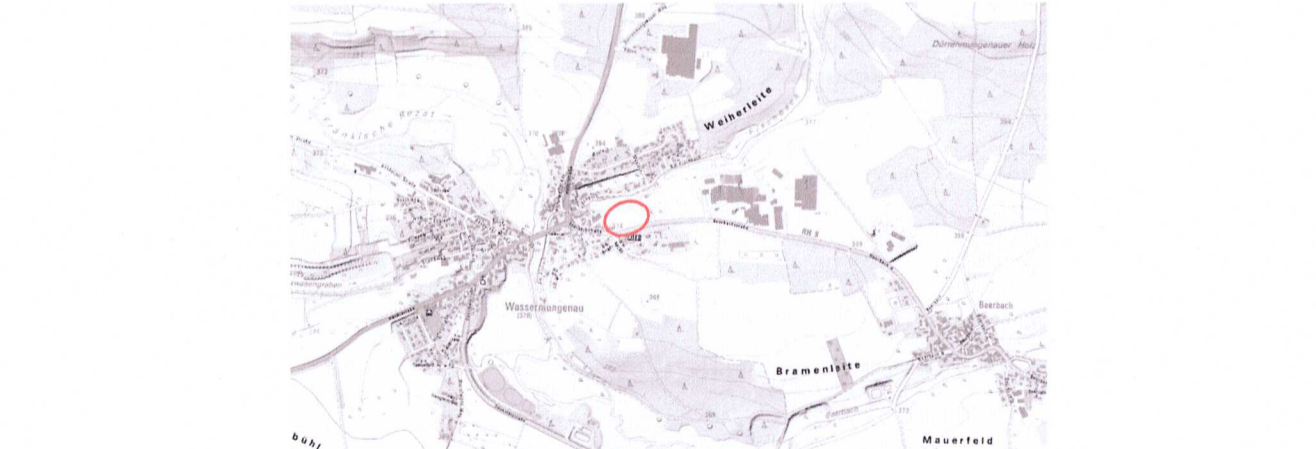
Susanne König, 1. Bürgermeisterin Stadt Abenberg
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.01.26 gemäß § 10 Abs. 3, Halbsatz 1, BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Stadt Abenberg, den 22.01.2026

Susanne König, 1. Bürgermeisterin Stadt Abenberg



BEBAUUNGSPLAN NR. 15 WASSERMUNGENAU "BEERBACHSTRASSE - WEST"

GEMEINDE 91183 ABENBERG / WASSERMUNGENAU
LANDKREIS ROTH



KARTENGRUNDLAGE: DKF - Digitale Flurkarte 2021
PLANVERFASSER: APPELTAUER + BRANDL · ARCHITECTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 AUSFERTIGUNG			
PROJEKT NR.:	210305	MASSTAB:	1:500
BLATTGRÖSSE:	0,61 m ²	STAND:	27.10.2025
GEZEICHNET:	24.11.2022 - PZ		100