

STADT ABENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 WASSERMUNGENAU

MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN UND SAP

„BEERBACHSTRASSE - WEST“



SATZUNG

AUSFERTIGUNG - 27.10.2025



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch Lucia Ermisch
Dipl.Ing (FH) LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13 91154 Roth
Tel. 09171/87549 Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

A. Präambel

Die **Stadt Abenberg**, Landkreis Roth, erlässt als Satzung aufgrund der

§§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§12 und 13 des Gesetzes vom 23 Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23 Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und

BauNVO "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,

Folgenden

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 15 WASSERMUNGENAU "BEERBACHSTRASSE - WEST"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Satzungsbeschluss vom 27.10.2025.

B. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr.15 Wassermungenau „Beerbachstraße - West“ mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Architekturbüro Appeltauer + Brandl, Schwabach und dem Landschaftsplanungsbüro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 26.07.2023, zuletzt geändert am 27.10.2025 und dieser Bebauungsplansatzung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Plangebiet ist entsprechend der Abgrenzung des Geltungsbereichs als **Dörfliches Wohngebiet**

(MDW) nach § 5a Bau NVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. sonstige Gewerbebetriebe
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzungen
3. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
4. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
7. Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen sind:

- Tankstellen

2.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die maximale Grundflächenzahl **GRZ** beträgt **0,6**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO).

Die maximale Geschossflächenzahl **GFZ** beträgt **1,2**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. mit § 20 BauNVO).

2.3. Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es ist die offene Bauweise nach §22 BauNVO, Abs. 2 festgelegt. Im Großteil des Plangebietes sind Einzelhäuser festgelegt. In einem Teil der südlichen Fläche sind nur Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen keine baulichen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

Ausgenommen davon sind nach mindestens zwei Seiten offene Pergolen in Leichtbauweise, Wintergärten und Gartengerätehäuschen von max. 6,00 m².

Die Abstandsflächen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind generell anzuwenden. Die Tiefe der Abstandsflächen darf ein Mindestmaß von 3,0 m nicht unterschreiten.

2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planblatt vorgesehenen Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze, die erforderlichen Mülltonnenstellplätze, Wertstoffsammelbehälter sowie Fahrradabstellmöglichkeiten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2.5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind innerhalb der im Bebauungsplan hierfür vorgeschlagenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus den Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV, Bayern (Anhang). Es gilt die zum Zeitpunkt des Bauantrags gültige Fassung der GaStellV.

Stellplätze, die unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzungslinie der Mischfläche errichtet werden, dürfen zur Straße hin keine Absperrung erhalten.

Baufeld 1:

Vor einer der Garagen- bzw. Carporteinfahrt muss ein Stauraum von mind. 5,00 m eingehalten und darf zur Straße hin nicht abgeschlossen werden.

Baufeld 2 - 3:

Die Garagen- oder Carporteinfahrt muss entweder zur Straße hin offen sein, oder es müssen automatisch betriebene, mit Fernbedienung vom Auto aus zu öffnende, Tore eingebaut werden.

2.6. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.6.1 Dächer

Als Dachformen sind entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist zwischen 15° und 40° wählbar.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch als Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig.

2.6.2 Höhen

Es sind entsprechend der Nutzungsschablonen des Planblattes in den jeweiligen Baufeldern maximale Firsthöhen festgelegt:

Bei einer Zahl von drei Vollgeschossen (III) beträgt die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. §18 BauNVO) 12,00 m.
Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Bei einer Zahl von zwei Vollgeschossen mit Dach (II + D) beträgt die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen 10,00 m.
Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

2.6.3 Solaranlagen

Solaranlagen werden generell zugelassen. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen. Im Fassadenbereich sind diese nur als in die Fassade integrierte Anlagen zulässig.

2.6.4 Gestaltung Garagen, Carports und Nebengebäude

Bei Garagen und Carports sind, wie in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgelegt, folgende Dächer zulässig:

FD/G: nur begrünte Flachdächer

FD/G, SD: begrünte Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°- 40°.

An seitlichen Grenzen zusammengebaute Garagen, Carports und Nebengebäude müssen Dächer mit gleicher Dachneigung erhalten. Bei der Errichtung mit einem Satteldach ist die Dachneigung des Hauptgebäudes maßgebend.

Werden Garagen und Carports mit Flachdächern errichtet, sind diese mindestens extensiv zu begrünen.

2.7. Gestaltung der Einfriedungen

Die Baugrundstücke dürfen eine sockellose Einfriedung mit einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m erhalten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Latten oder Stäben zulässig.

Die gemeinschaftlich genutzte Grünfläche am Aabenberger Weg ist ohne Einzäunung zu gestalten. Einfriedungen aus Picea (Fichte), Abies (Tanne) und Thuja (Lebensbaum) sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

2.8. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

1. Die nicht überbaubaren und nicht zur Anpflanzung festgesetzten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Außer für die Zufahrtsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schotter- oder Kiesgärten") sind unzulässig.
2. Der anfallende Bodenaushub / Mutterboden ist innerhalb des Baugebietes zur Anlage und Modellierung der Freiflächen zu verwenden.

3. Das Geländeprofil kann an das neu entstehende Straßen Profil angepasst werden. Stützmauern sind zur Hangabfangung an den im Bebauungsplan vorgegebenen Stellen zulässig. Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zugelassen. Stützmauern aus Betonelementen sowie Abtreppungen und Böschungsmauern aus Betonpflanzsteinen sind unzulässig. Als Abgrenzung der Straße/Mischfläche zum Flurstück 461/7 sind auch Stützmauern aus Beton zulässig.

2.9. Grünordnung

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume und Sträucher zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

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

Bestehende unterirdische Leitungstrassen sind nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ebenfalls in einem Abstand von mindestens 2,50 m von Bepflanzungen freizuhalten. Bei allen Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. BGB einzuhalten.

Bepflanzungen, welche an Flurwege und landwirtschaftliche Grundstücke grenzen, sind durch regelmäßige Pflege zurückzuschneiden.

Die Pflanzungen erfolgen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. bei Pflanzungen auf Gartengrundstücken ein Jahr nach Fertigstellung der Wohngebäude.

Für die Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung im Norden sind zertifizierte autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden.

Die privaten Grünflächen sind, abgesehen von den unten aufgeführten Gehölzpflanzungen, als Rasenfläche oder sonstige gärtnerisch gestaltete Grünfläche anzulegen. Reine Steingärten ohne Bepflanzung sind im Geltungsbereich nicht gestattet.

Für die Grünfläche am Abenberger Weg ist die zertifizierte autochthone Ansaatmischung "Blumen- Kräuter-Klimarasen (20 % Blumen / 80 % Gräser)" von Rieger-Hofmann oder gleichwertig zu verwenden. Die Fläche ist 3-5-mal jährlich zu mähen.

Im Bereich von Verkehrsflächen ist die "Verkehrsinsemischung (50 % Blumen / 50 % Gräser)" von Rieger-Hofmann oder gleichwertig zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich im Herbst zu mähen.

Für die genannten Ansaatmischungen ist Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 "Fränkisches Hügelland" zu verwenden.

Pflanzgebote**Pflanzgebot A - Straßenbaum auf privater Fläche mit Standortbindung**

Zur Eingrünung der Verkehrsflächen sind gem. Eintragungen im Planblatt 8 Laubbäume auf den an die Straßen angrenzenden gemeinschaftlichen privaten Grünflächen zu pflanzen.

Es sind 8 Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 der folgenden Arten zu verwenden:

3 x Hainbuche (*Carpinus betulus*)

5 x Feldahorn (*Acer campestre*)

Pflanzgebot B – Private Grünfläche mit Standortbindung

Auf dem im Planblatt gekennzeichneten Standort ist eine Bepflanzung zwischen der Straße und den Stützmauern mit Kleinsträuchern, Gräsern, Bodendeckern und Rankpflanzen vorzunehmen. Geeignete Arten wären z.B.:

Alpen-Johannisbeere (*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

Auf den ausgewiesenen Standorten sind mehrreihige frei wachsende Hecken mit einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m, Mindestpflanzqualität Strauch, 2xv, 60-100 cm, der folgenden Arten zu pflanzen:

Hasel (*Corylus avellana*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen. Die Hecken sind durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Pflanzgebot D – Laubbaum auf privater Grünfläche mit Standortbindung

Entlang der gemeinschaftlich genutzten privaten Grünfläche am Aabenberger Weg sind mind. 10 Laubbäume der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 der folgenden Arten zu verwenden:

3 x Vogelkirsche (*Prunus avium*)

2 x Sandbirke (*Betula pendula*)

2 x Mehlbeere (*Sorbus aria*)

3 x Feldahorn (*Acer campestre*)

Pflanzgebot E - Laubbaum auf privater Fläche ohne Standortbindung

Es sind je Grundstück Laubbäume in der auf dem Planblatt eingetragenen Anzahl innerhalb

der privaten Gartenanlagen, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18, der folgenden Arten zu pflanzen:

Obstbäume in Sorten oder Wildform (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche)

Nussbaum (*Juglans regia*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

2.10. Maßnahmen Artenschutz

Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.)

V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden

CEF-Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

2.11. Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplans Nr. 15 verursacht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Dez. 2021 rein rechnerisch 18.017 Wertpunkte auszugleichen.

Der Ausgleich wird vollständig durch die Abbuchung aus dem privaten Ökokonto der Firma Henglein erbracht. Hierfür wird ein 3.003,0 m² großer Teilbereich der Flur-Nr. 356, Gemarkung Abenberg herangezogen. Das Flurstück wurde 2022 durch Ansaat von einem Acker in ein Extensivgrünland umgewandelt. Dieses ist durch eine 2-3-malige Mahd mit Messerbalken-Mähwerk nicht vor dem 15.06. unter Abfuhr des Mähgutes zu pflegen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Alternativ kann auch eine extensive Beweidung ohne Zäunung und ohne den damit verbundenen erhöhten Düngeeintrag vorgenommen werden. Details sind hierbei ggf. mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durch ein Monitoring dem Entwicklungszustand der Fläche anzupassen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU zu melden.

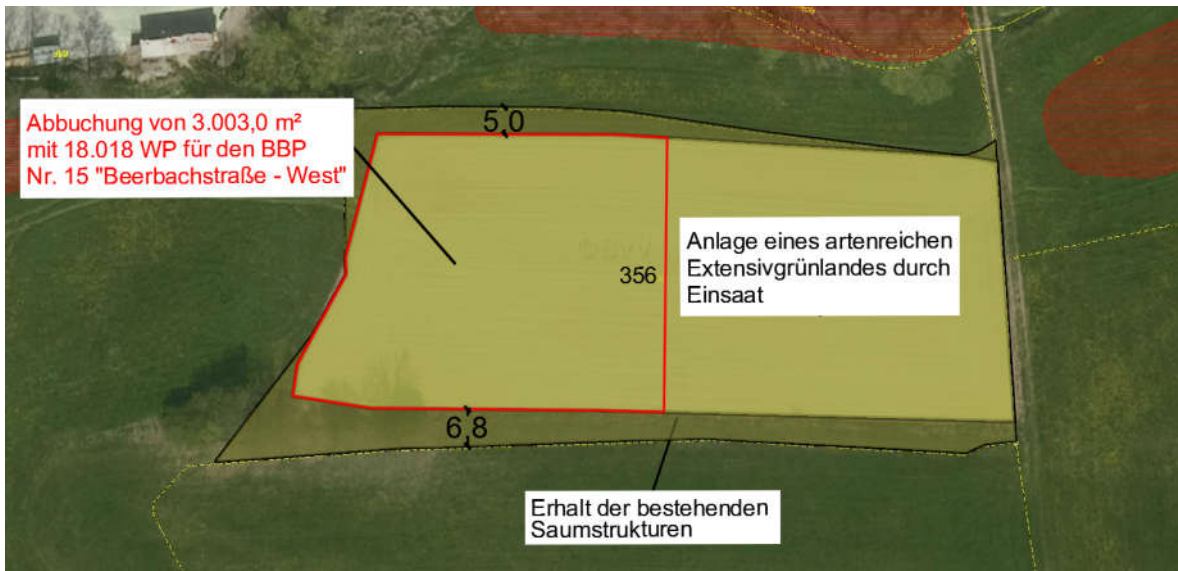


Abbildung 1: Abbuchung aus dem Ökokonto Fl. Nr. 356, Gemarkung Abenberg

2.12. Ver- und Entsorgung (Erschließung)

2.12.1. Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist im Südwesten des Plangebiets eine Fläche nahe der Beerbachstraße als zentraler Sammelplatz für die Müllgefäße bei Abholung ausgewiesen, da die Stichstraße keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge bietet.

Die restlichen Straßen (Mischfläche) im Plangebiet sind mit einer Breite von 6,50 für die Abfallsammelfahrzeuge ausreichend. Es entstehen außerdem zwei Wendehammer zum Wenden der Müllfahrzeuge.

2.12.2. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Die Zufahrten und Zugänge für die Feuerwehr müssen den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen, und sind entsprechend zu kennzeichnen.

Außerdem sind diese tages- und jahreszeitlich unabhängig zu sichern.

Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nicht erforderlich, da aufgrund der Hanglage bei allen Gebäuden der 2. Rettungsweg über eine anleiterbare Stelle erfolgen

kann.

Wenn der zweite Flucht- und Rettungsweg aus Obergeschossen über Leitern der Feuerwehr erfolgen soll, ist sicherzustellen, dass die Nutzungseinheit, bzw. die einzelnen Aufenthaltsräume mit tragbaren Leitern anleiterbar sind:

- Die Brüstungshöhe darf maximal 8,00 m über Geländeoberfläche sein
- Die Aufstellfläche für die Leitern muss gesichert sein und darf nicht durch Nebenanlagen und / oder Bepflanzungen beeinträchtigt werden.

2.12.3. Zufahrt zum Baugebiet

Die Zufahrt zum Baugebiet ist von allen Hochbauten, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen, die eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen, freizuhalten, so dass sich ein Sichtdreieck mit dem Maßen 3 m voraus und 70 m zur Seite ergibt.

2.12.4. Umgang mit Oberflächenwasser

Das auf den Dach-, Hof- und Verkehrsflächen des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser ist in einem Rückhaltegrabensystem im Norden des Geltungsbereichs zu sammeln und gedrosselt über eine Ablaufleitung in den Fischbach einzuleiten.

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser oder Drainagewasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist unzulässig.

Sollte Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht werden, sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V. mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

Die Zuwege, Stellplatzflächen etc. sind wasserdurchlässig auszuführen. Nur die unmittelbaren Zugangswege zu den Hauszugängen und die Terrassen dürfen wasserundurchlässig befestigt werden; das Wasser darf nicht der städtischen Kanalisation zugeführt oder auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

3. Immissionen und Emissionen

3.1. Emissionen:

Die Errichtung des dörflichen Wohngebietes kann durch die zugelassenen landwirtschaftlichen Betriebe zu Emissionen landwirtschaftlicher Art, wie, Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen führen, welche von Gebäuden die dem Wohnen dienen hingenommen werden müssen.

3.2. Immissionen:

Immissionsbelastungen aus den benachbarten Gebieten, wie landwirtschaftliche Immissionen (z.B. Kräutertrocknung und Pferdehaltung in unmittelbarer Nachbarschaft, Dünger auf den Feldern etc.), Lärmimmissionen aus der Spielfläche des Kindergartens und der Feuerwache, und Lärmimmissionen aus einem nahen Zimmerei- und Holzbau Betrieb entsprechen den typischen Emissionen und Immissionen eines dörflichen Wohngebietes und sind somit hinzunehmen.

3.3. Immissionsbelastungen aus dem benachbarten Mischgebiet:

Die Nutzungen Wohnen/Gewerbe im Mischgebiet müssen etwa die gleiche Gewichtung haben. Aus den Wohnnutzungen werden keine anderen Emissionen entstehen wie im dörflichen Wohngebiet. Aus den zukünftig entstehenden Gewerbe Nutzungen können Immissionen entstehen, welche dann auf das dörfliche Wohngebiet einwirken. Da ähnliche Nutzungen aber auch im dörflichen Wohngebiet zugelassen sind, und die Immissionsgrenzwerte gleich sind, entsprechen Sie denen aus dem Plangebiet. Fachgutachten zu den Immissionen aus Schall- und Geruchsquellen der Umgebung wurden

erstellt. Die Immissionsbelastungen aus dem Gewerbegebiet im Osten wurden mit untersucht, soweit relevant. Es sind keine Schutz Maßnahmen im Plangebiet erforderlich.

3.4. Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm:

In einem Bereich des Bebauungsplans (entlang der Beerbachstrasse) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm nachts um bis zu 2 dB (A) überschritten.

In den gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen an den straßenzugewandten Fassaden zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist eine lärmorientierte Grundrissgestaltung vorgesehen. Die lärmorientierte Grundrissgestaltung sieht vor, mindestens ein Fenster jedes schutzbedürftigen Raumes an den lärmabgewandten Fassaden zu orientieren. Ist eine lärmorientierte Grundrissgestaltung durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Schallschutzfenster, Prallscheiben, Schiebeläden vor den Fenstern, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Hafency-Fenstern etc.) erfolgen. Dabei ist auch ein geeignetes Lüftungskonzept in den Räumen zu berücksichtigen.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine neuere Fassung der DIN 4109-1 bauaufsichtlich eingeführt ist, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach diesen Maßgaben ermittelt werden.

Für Schlafräume wird der Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung empfohlen. Die detaillierte Ausarbeitung und Angabe der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen kann im Genehmigungsverfahren nach Vorlage der Gebäudeplanunterlagen erfolgen.

4. Werbeanlagen

Als Werbeanlagen gelten alle ortsfesten Einrichtungen, welche der Ankündigung und Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen, und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur an der traufseitigen Fassade oder freistehend angebracht werden. Der Anteil von Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, darf nicht mehr als 20% der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen maximal 20% der dahinterliegenden Fassadenfläche betragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

C. Hinweise

1. Schutzgebiete

Im geplanten dörflichen Wohngebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

2. Wasserversorgung / Bodenschutz:

„Das Baugebiet grenzt an das Wasserschutzgebiet der Reckenberg-Gruppe EG III an. Der Wasserversorger sollte in die weiteren Verfahrensschritte eingebunden werden. Bei geothermischen Bohrungen kann es aufgrund der Lage im Trinkwassereinzugsgebiet zu Einschränkungen kommen.“

3. Energieversorgung, Leitungen

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Gas oder Fernwärme sind vom Grundstückseigentümer mit den zuständigen Versorgern abzustimmen.

Alle der Versorgung des Planungsgebietes dienenden Leitungen und Anlagen sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu verlegen bzw. anzuordnen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in mindestens 2,50 m Entfernung von Baum- und Gehölzstandorten anzuordnen. Sollte dieser Mindestabstand im Ausnahmefall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen in der jeweiligen Zuständigkeit des Leitungsträgers vorzusehen.

4. Immissionen Luftschadstoffe (Geruch)

Die Geruchsbelastung liegt laut Gutachten innerhalb des Immissionswertes, der für Wohn- und Mischgebiete zulässig ist. Im nordwestlichen Bereich, gegenüber dem Kräutertrocknungsbetrieb ist jedoch mit einer stärkeren Geruchswahrnehmung zu rechnen. Auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB wird hingewiesen.

5. Verkehr

Die Fläche wird über eine Mischfläche für den Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehr erschlossen.

6. Löschwasser / Brandschutz

Über das öffentliche Trinkwassernetz kann ein Grundschutz von 48 m³/h über 2 Stunden bereitgestellt werden. Nach dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung beträgt der Löschwasserbedarf (Grundschutz) mind. 96 m³/h über 2 Stunden.

Für den erforderlichen Mehrbedarf wird im Zuge der Erschließung ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit ca. 100 m³ Fassungsvermögen im Plangebiet errichtet.

7. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Bodendenkmäler vermutet. Bei entsprechenden Voruntersuchungen im Bereich der Erschließungsstraßen, begleitet durch das Landesamt für Denkmalpflege, gab es entsprechende Funde im südlichen Teil nahe der Beerbachstraße. Inzwischen wurden archäologische Grabungen im Befundbereich durchgeführt.

Zitat aus dem Befundbericht: „...Fazit:

Die kleinflächige Untersuchung konnte ausschnitthaft Hinweise auf eine sich in diesem Bereich einst vorhandene urnenfelderzeitliche Siedlung erbringen (Zeitstellung Ha A). Es handelt sich um sog. Vorratsgruben, die letztendlich als Abfallgruben fungierten. Im Bereich des Baumwurfes liegt entsprechendes, umfangreiches Scherbenmaterial, wohl verlagert neben den hochmittelalterlichen Scherben vor. Vermutlich ist dort am oberen Hang mit weiteren Befunden im Sandboden zu rechnen, während sich hangabwärts keine Befunde erhalten haben. Dies dürfte die weiteren zu untersuchenden Flächen im Neubaugebiet deutlich eingrenzen.“

Schlussfolgerung aus den archäologischen Grabungen ist, daß nur für Baumaßnahmen im Baufeld 3, sowie im südlichen Teil des Baufeldes 1 (Flurstück 462) eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis eingeholt werden muß. Nur für diesen Bereich gilt:

“Für Bodeneingriffe jeglicher Art in den oben genannten Bereichen des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu

beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD dann die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.“

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Schreiben und Knochen) müssen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und Besitzer der Grundstücke, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Ar. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

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

Stadt Abenberg

Abenberg, den

Susanne König, 1. Bürgermeister