

MARKT ABSBERG



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

„AM OBERFELDWEG“

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 21.09.2023

[Hinweis: Änderungen zum Entwurf i. d. F. vom 14.06.2023 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Der Markt Absberg im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Oberfeldweg“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Oberfeldweg“ beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 45 der Gemarkung Absberg, Markt Absberg, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 0,62 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Oberfeldweg“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 12.05.2022 ausgearbeitete und letztmalig am 21.09.2023 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Absberg, den _____

Helmut Schmauß, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „Am Oberfeldweg“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben (Einzelfallprüfung).

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für das gesamte Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

1.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Der Geltungsbereich wird von einer 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH tangiert. Innerhalb des im Planblatt dargestellten Baubeschränkungsbereichs dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Eventuelle (temporäre) Baumaßnahmen sind mit der N-ERGIE Netz GmbH abzustimmen. Das Merkblatt für Freileitungen der N-ERGIE Netz GmbH ist zu beachten.

1.7 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, je-

doch nicht zur Straße hin. Eine Überbauung der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen (innerhalb sowie östlich und südlich des Baugebietes) ist unzulässig.

Als Bezugspunkt für die Wandhöhe von bergseitig erschlossenen Garagen und Carports wird die Höhe der Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) in der Mitte der Grundstückseinfahrt festgelegt.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,50 m freizuhalten.

1.8 Stellplätze

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Absberg in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

1.9 Flächenbefestigung

Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind – soweit dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

1.10 Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser, Retentionszisternen

Das Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist in sogenannten Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zu sammeln. Es muss mindestens ein Rückhaltevolumen von 2,5 m³ für einen gedrosselten (zeitverzögerten) Ablauf in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal zur Verfügung stehen. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt 0,7 l/s.

Der Drosselabfluss ist mittels einer Schwimmdrossel herzustellen. Drosselablauf und Zisternenüberlauf sind an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedimententnahme sowie Kontrolle des Drosselorgans).

Für die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen“ mit kombiniertem Rückhalte- und Nutzvolumen empfohlen. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Gemeinde und dem Wasserversorger angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Auf die Wasserabgabesatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

1.11 Photovoltaikanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Begrünte Flach- bzw. flach geneigte Dächer sind von der nutzbaren Dachfläche ausgenommen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,40 m über die Erschließungsstraße (Parzellen 5 bis 7) bzw. das natürliche Urgelände (Parzellen 1 bis 4) herausragen.

An der talseitigen Gebäudeseite darf die OK FFB EG auf allen Parzellen (1 bis 7) mittig maximal 1,50 m über das natürliche Urgelände herausragen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,00 m ab OK FFB EG sowie talseitig 7,50 m ab planmäßiger Geländeoberfläche.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen dem jeweiligen Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind als Dachform Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 20° bis maximal 50° zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten etc.) sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

2.3.2 Dacheindeckung

Satteldächer sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu decken. Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farben zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind zu begrünen.

2.3.3 Zwerchhäuser und Dachgauben

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppgauben sind zulässig. Dacheinschnitte (sog. Loggien) sind unzulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die aufsummierte Gesamtbreite von Dachgauben je Dachseite darf 2/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

2.4 Fassadengestaltung

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 Blockhaus-Optik („Baumstammhäuser“) sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze und zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg nicht überschreiten. Für die übrigen (seitlichen und rückwärtigen) Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m Höhe über Oberkante Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.

2.6 Geländemodellierung

Abgrabungen und Böschungen innerhalb des Gartens sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungshöhen von 1,50 m. Bei Überschreitung dieser Einzelböschungs- bzw. -mauerhöhe von 1,50 m ist zur Terrassierung ein Abstand ‚ $A = 1,5 \times \text{Böschung-/Mauerhöhe}$ ‘ zwischen zwei Böschungen/Mauern einzuhalten.

Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Technische Böschungssicherungen (Stützmauern) sind als Trockenmauern auszuführen.

Stützmauern an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Hier ist mit Stützmauern ein Abstand von ‚ $A = 1,5 \times \text{Mauerhöhe}$ ‘ zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Auf der im Planblatt gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist die vorhandene, biotopkartierte Streuobstreihe langfristig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei vorhandenen und durch Ausfall entstehenden Lücken sind Ergänzungs- bzw. Ersatzpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Streuobstsorten vorzunehmen.

Im Unterwuchs ist extensives Grünland zu entwickeln (Mahd maximal 2x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15.06. des Jahres, Abtransport des Mahdguts).

Pflanzgebot A – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 500 m² ist auf jeder privaten Bauparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer, standortgerechter Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen (siehe Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“).

3.2 Private Gartenflächen

Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Großflächige Stein-/Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m² sind unzulässig.

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1: Rodung und Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeit

Die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Schutz angrenzender Gehölze

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die angrenzenden Bäume und Sträucher vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) effektiv zu schützen. Verdichtungen, Abgrabungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Beeinträchtigungen durch Ablagerungen, Anlage von Kompostmieten o.ä. innerhalb der Traufbereiche bestehender Gehölze dürfen nicht erfolgen.

3.4 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Fichte, Blautanne, etc.

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere
- *Sorbus aria* Mehlbeere
- *Malus sylvestris* Holz-Apfel
- *Tilia cordata* Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

sowie hochstämmige, regionaltypische Obstbäume z.B.:

- *Malus domestica* Apfel
- *Pyrus communis* Birne
- *Prunus avium* Kirsche
- *Prunus domestica* Zwetschge

4 Hinweise**4.1 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Bäumen einzuhalten.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser ist nicht zulässig.

4.3 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.4 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell 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.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt mitgeteilt werden.

4.5 Starkregenvorsorge

Bei (extremen) Starkregenereignissen kann es innerhalb des Baugebietes – wie in allen Siedlungsgebieten – zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäudeeingänge und eventuelle Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

Die Belange der Starkregenvorsorge sind von den Bauherren und deren Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen. Die Eigentümer und Bauherren werden diesbezüglich ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen.

4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis auf den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken und Hofstellen unvermeidliche Geruchsentwicklungen **aus der Tierhaltung und bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln** sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, **Erschütterungen** etc.) ergeben können. **Diese sind von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.**

Des Weiteren ist mit landwirtschaftlichem Verkehr auf den unmittelbar an das Baugebiet grenzenden Verkehrswegen „Oberfeldweg“ und „Hans-Veit-Straße“ zur rechnen. Die genannten Emissionen sind im ländlichen Planungsraum als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Ausgefertigt:

Absberg, den _____

_____ Helmut Schmaußner, Erster Bürgermeister