

MARKT ABSBERG



BEBAUUNGSPLAN

„ANGERHOF III“

(TEIL-ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE
„ANGERHOF I“ UND „ANGERHOF II“)

SATZUNG

Geänderter Entwurf i. d. F. vom 21.10.2020

[Hinweis: Änderungen zum Entwurf i. d. F. vom 30.04.2020 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 §§ 1, 2, 9 und 10 und 13a 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 für den

Bebauungsplan „Angerhof III“ (Teil-Änderung der Bebauungspläne „Angerhof“ und „Angerhof II“)

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Angerhof III“ beinhaltet die Fl.-Nrn. 279/12, 279/13, 280/15 und 281 aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Angerhof II“ und die Fl.-Nr. 280/16 aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Angerhof“, alle Gemarkung Absberg, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans werden die entsprechenden Teilbereiche der bislang rechtswirksamen Bebauungspläne „Angerhof“ und „Angerhof II“ neu überplant und die bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 0,51 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 30.04.2020 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

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

Absberg, den _____

Helmut Schmaußner, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan „Angerhof III“

(Teil-Änderung der Bebauungspläne „Angerhof“ und „Angerhof II“)

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.

Auf den Parzellen 1 und 2 sind eine Seniorenwohnanlage mit seniorengerechten Wohneinheiten und zugehörigen Einrichtungen (ambulanter Dienst, Tagespflege, internes Café, Gemeinschafts- und Begegnungsraum, u. ä.) sowie eine Arztpraxis mit Wohnung vorgesehen. Andere Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planblatt in der jeweiligen Nutzungsschablone dargestellte Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

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

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.5 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen ~~unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO~~ auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht entlang der „Seestraße“ und der Straße „In der Birkengasse“.

~~Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BayBO ist an der östlichen Grundstücksgrenze von Parzelle 2 eine Garagen- und Carportzeile mit einer Länge von bis zu 30 m und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig.~~

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 6,00 m **von Bebauung** freizuhalten.

1.6 Stellplätze

Für Einfamilienhäuser sind für die erste Wohnung 2 Stellplätze anzulegen, für jede weitere Wohneinheit (~~z. B. Einlieger- oder Ferienwohnung~~) ist 1 zusätzlicher Stellplatz anzulegen. **Ferienwohnungen gelten im Sinne dieser Festsetzung als Wohneinheit.**

Für die Seniorenwohnanlage auf Parzelle 2 sind bei einer Wohnfläche von maximal 80 m² je Wohneinheit 0,7 Stellplätze zuzüglich 30 vom Hundert für Besucher anzulegen.

Ansonsten richtet sich die Anzahl der anzulegenden Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

1.7 Lärmschutz

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (alle Gebäude die gelbe oder orangene Werte aufweisen) sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2016-07, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht 13717.3 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Für Parzelle 1 gilt:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf nicht höher als 417,50 m ü. NN liegen.

Für Parzelle 2 gilt:

Die OK FFB EG darf nicht höher als 417,00 m ü. NN liegen.

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 zulässigen First- und Wandhöhen (FH) sind den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planblatt zu entnehmen.

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist OK FFB EG.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der OK FFB EG 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 Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 15-45° zulässig.

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten u. Ä.) sind außerdem Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Satteldächer von 15-45° oder begrünte Flachdächer zulässig.

2.3.2 Dacheindeckung

Für Satteldächer sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel in roten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen.

2.3.3 Dachaufbauten

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

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 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

2.4 Gestaltung der Baukörper

Die Garagenzeile an der östlichen Grenze von Parzelle 2 ist an der Außenseite zur Kreisstraße WUG 1 hin durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen nach einer Länge von höchstens 15 m zu gliedern (z. B. vertikale Fassadensprünge oder -versätze etc.).

2.5 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.

2.6 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 seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,20 m Höhe über Oberkante Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.

2.7 Geländemodellierung

Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Topographie sind so gering wie möglich zu halten. Auffüllungen und Abgrabungen zur Anlage von Terrassen im Gartenbereich sind zulässig, dürfen aber eine maximale Böschungshöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Technische Böschungssicherungen sind als Trockenmauern auszuführen.

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.

Erhaltungsgebot für bestehende Baum-/Strauchhecke

Die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Baum- und Strauchhecke unterliegt einem Erhaltungsgebot. Der Bestand ist langfristig zu erhalten und nach Bedarf zu pflegen, dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V1 zu beachten. Eine Rodung ist unzulässig. Während der Bauzeit ist der Gehölzbestand zu schützen; die Vorschriften der DIN 18920 sind entsprechend anzuwenden.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf der im Planblatt gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist mindestens ein ergänzender Baum zu pflanzen. Der Pflanzstandort kann in begründeten Fällen von der Plandarstellung abweichen.

Zulässig sind heimische, standortgerechte Baumarten (siehe Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“). Die Baumreihe ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 400 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 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.

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“

- | | |
|------------------------------|--------------|
| - <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| - <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| - <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| - <i>Malus sylvestris</i> | Holz-Apfel |
| - <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| - <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |

sowie hochstämmige, regionaltypische Obstbäume z.B.:

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

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1: Rodung und Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie um eine Tötung oder Störung von europäischen Vogelarten während der Brut oder Aufzucht der Jungen zu vermeiden, ist die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

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.

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 Flächenbefestigung

Es wird empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

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

4.3 Regenwassernutzung (Zisternen)

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Der Zisternenüberlauf kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

4.4 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 über die kommunale Kanalisation ist nicht zulässig.

4.5 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.

4.6 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 oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Ausgefertigt:

Absberg, den _____

Helmut Schmaußer, 1. Bürgermeister