

# MARKT ABSBERG



BEBAUUNGSPLAN  
FÜR DAS WOHNGEBIET

**„IN DEN OBSTGÄRTEN“**

IM ORTSTEIL KALBENSTEINBERG

## SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 11.04.2024

**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, 10, 13a, 13b und 215a 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

## **„In den Obstgärten“ im Ortsteil Kalbensteinberg**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Obstgärten“ im Ortsteil Kalbensteinberg beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 108 vollständig sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 109 und 902 der Gemarkung Kalbensteinberg, Markt Absberg, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,30 ha.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans „In den Obstgärten“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 11.04.2024 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, Erster Bürgermeister

# **Bebauungsplan „In den Obstgärten“, OT Kalbensteinberg**

## **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 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 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, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D).

Je Wohngebäude sind maximal 3 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 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 zur Straße hin. Eine Überbauung der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen (innerhalb sowie süd-/östlich des Baugebietes) ist unzulässig.

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

### **1.7 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.

### **1.8 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.

### **1.9 Sammelstandort für Abfallbehälter**

Die Abfallbehälter der Parzellen 1 bis 3 sind am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitzustellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

### **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 m<sup>3</sup> 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 oder direkt in den Straßengraben auf der Fl.-Nr. 109 einzuleiten.

Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedi-mententnahme 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 der bergseitigen Gebäudeseite (Osten) mittig maximal 0,35 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivelement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### **2.2 Wandhöhe**

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 4,20 m.

Die Wandhöhe ist definiert als die Höhe zwischen der OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### **2.3 Dächer**

#### **2.3.1 Dachform und -neigung**

Für Haupt- und Nebengebäude sind als Dachform Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 42° bis 55° 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 Schleppegauben sind zulässig. Dacheinschnitte (sog. Loggien) sind unzulässig.

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

Die addierte Gesamtbreite der Gauben je Dachseite darf 50 % der Gesamtlänge des Haupthauses 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 einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

## 2.5 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straße (am Stichweg) bzw. Oberkante Gelände (an der südlichen Geltungsbereichsgrenze) nicht überschreiten. Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen. Sockelmauern sind ausgeschlossen (Wahrung der Durchgängigkeit für Kleintiere). Für die übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen unzulässig.

## 2.6 Geländemodellierung

Veränderungen gegenüber der ursprünglichen bzw. nach der Erschließung vorgefundenen Geländeform 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. Bei Überschreitung dieser Höhe muss der Abstand zur nächsten Einzelböschung mindestens 1,50 m betragen.

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

Mit Stützmauern von mehr als 0,20 m Höhe ist von den Grundstücksgrenzen und insbesondere entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Stützmauern und technischen Böschungssicherungen sind als Trockenmauern auszuführen.

## 3 Grünordnerische Festsetzungen

### 3.1 Anpflanzen 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.

#### **Pflanzgebot A – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf jeder privaten Bauparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer, standortgerechter Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen (s. 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 m<sup>2</sup> sind unzulässig.

### 3.3 Vermeidungsmaßnahmen

#### Vermeidungsmaßnahme V1: 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.

### 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, standortfremde oder invasive Arten wie Thuja, Fichte, Blau-Tanne, Kirschlorbeer, 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“**

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

sowie hochstämmige, regionaltypische Obstbäume z.B.:

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| - <i>Malus domestica</i>  | Apfel     |
| - <i>Pyrus communis</i>   | Birne     |
| - <i>Prunus avium</i>     | Kirsche   |
| - <i>Prunus domestica</i> | 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 Grund- oder Schichtwasser 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 bei der Ausbringung von Gülle, Festmist oder Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Die genannten Emissionen sind im ländlichen Planungsraum als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes 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.

Absberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Helmut Schmaußer, Erster Bürgermeister