FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – WA-1 bis WA-5
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
— Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) – MI-1 bis MI-3
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung in Form von Lebensmittel-Discountern, Vollsortimentsbetrieben u.ä.,
— Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
— Tankstellen,
— Vergnügungsstätten aller Art.
Innerhalb des MI wird folgende Teilnutzungsgliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
MI-1:
— Wohngebäude.
MI-2:
— Wohngebäude,
— Geschäfts-/ Bürogebäude,
— Schank-/ Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
— Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
MI-3:
— sonstige Gewerbebetriebe,
— Geschäfts-/ Bürogebäude,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Wohnen nur als untergeordnete Nutzung mit einem Anteil von max. 20 % der Grundstücksfläche.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Einzelhaus mit 1-VG im WA-3 / WA-4	max. 0,35	max. 0,35
Einzelhaus mit 2-VG im WA-1 / WA-2	max. 0,35	max. 0,5
Doppelhaus mit 3-VG im WA-5 / MI-1	max. 0,4	max. 0,8
Reihenhaus mit 3-VG im WA-1 / MI-1 / MI-2	max. 0,5	max. 1,0
Mehrfamilienhaus mit 2-VG im WA-1	max. 0,5	max. 0,8
Mehrfamilienhaus mit 3-VG im WA-1 / MI-2	max. 0,5	max. 1,0
sonstige Gebäude mit 2 VG im MI-3	max. 0,7	max. 1,0

2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss ist mit Ausnahme im Bereich der Parzellen 3-7 im WA-1 sowie der Parzellen 97-98 im MI-2 unzulässig.

2.2.2 Gebäude im
1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E) im WA-1 bis WA-4 / MI-3
-Parzellen 1-2, 25, 29, 34-64, 99-103
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Einzelhaus: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) im WA-1 / WA-2 / MI-3
Einzelhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im WA-1 / WA-2 / MI-3
-Parzellen 1-2, 25, 29, 34-38, 99-103
2 Vollgeschosse zwingend
Bauweise: Einzelhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im WA-2
-Parzellen 15-24, 26-28, 30-33
Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im WA-1
-Parzellen 6-8
3 Vollgeschosse zwingend
Bauweise: Doppelhaus: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) im WA-5 / MI-1
-Parzellen 65-76, 80-81, 85-90
Reihenhaus: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) im WA-1 / MI-1 / MI-2
-Parzellen 9-14, 77-79, 82-84, 91-96
Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) im WA-1
-Parzellen 3-5
Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II) im MI-2
-Parzellen 97-98

2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe
Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude im WA/ MI: max. 3,00 m
Gebäude im WA / MI:
Bauweise: Erdgeschoss (E) im WA-3 / WA-4 — 1-VG max. 3,50 m
Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) im WA-1 / WA-2 — 2-VG max. 5,00 m
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im WA-1 / WA-2 — 2-VG max. 6,50 m
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im MI-3 — 2-VG max. 7,00 m
Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) im WA-1 / MI-1 — 3-VG max. 7,50 m
Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) im WA-5 / MI-1 — 3-VG max. 9,50 m
Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II) im MI-2 — 3-VG max. 9,50 m
Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Hinweis:
Auf die Anlage 5 Schemaschnitte, KomPlan, Stand 04.07.2022 wird zudem verwiesen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) der Gebäude und baulichen Anlagen ist gemäß nachfolgender Tabelle auf die festgesetzten Höhenkoten ü.N.N. zu legen.
Eine Höhendifferenz bis 50 cm über dem festgesetzten Niveau ist zulässig.
Auf den Parzellen 39-59 wird abweichend hierzu eine max. Höhendifferenz bis 15 cm über dem festgesetzten Niveau zugelassen.

Parzelle	Höhenlage	Parzelle	Höhenlage	Parzelle	Höhenlage
1	369.40	30	369.90	55	370.20
2	369.60	31	370.00	56	370.20
3	370.00	32	370.25	57	370.20
4	370.15	33	370.40	58	370.10
5	369.90	34	370.50	59	369.90
6	370.10	35	370.70	60	370.15
7	370.00	36	370.60	61	370.25
8, 9, 10, 11	369.60	37	370.55	62, 63	370.35
12, 13, 14	369.45	38	370.75	64	370.30
15	369.60	39, 40	369.70	65, 66	370.60
16	369.90	41	370.15	67, 68	370.25
17	369.65	42	370.35	69, 70	369.80
18	370.00	43	370.50	71, 72	370.90
19	369.65	44	370.45	73, 74	370.70
20	369.90	45	370.65	75, 76	370.30
21	370.15	46	370.55	77, 78, 79	370.30
22	370.15	47	370.70	80, 81	370.00
23	369.95	48	370.50	82, 83, 84	371.00
24	370.20	49	370.20	85	370.00
25	370.35	50	370.30	86, 87	370.35
26	369.80	51	370.35	88, 89	370.10
27	370.00	52	370.25	90-102	370.00
28	370.20	53, 54	370.20	103	370.20
29	370.10				

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist somit nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) sowie für Doppelhäuser und Reihenhäuser entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für die Hauptnutzungszwecke der Gebäude sowie in Baugrenzen für die Zubehöranlagen der Garagen, Carports und Nebengebäude. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen. Im WA-4 sind Nebenanlagen in Form von Garten- und Geräteschuppen mit maximal 15 m² zulässig.

4.1 Private Verkehrsflächen
4.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.
4.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
4.1.3 Anzahl der Stellplätze
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Stellplatzregelung:

Bautyp/ Nutzung	Stellplätze (St)
Einzelhaus mit 1 Whg. im WA-4	1,0 St je Whg.
Einzelhaus mit 1 Whg. im WA-3	2,0 St je Whg.
Einzelhaus mit 1 Whg. im WA-1 / WA-2	2,0 St je Whg.
Einzelhaus mit 1 Whg. zzgl. Einliegerwhg. im WA-1 / WA-2	3,0 St je Whg
Doppel-/ Reihenhaus mit 1 Whg. im WA-1 / WA-5 / MI-1 / MI-2	2,0 St je Whg
Mehrfamilienhaus im WA-1 pro Whg. bis 40 m2 Wohnfläche pro Whg. mit mehr als 40 m2 Wohnfläche zzgl. Besucherstellplätze	1,0 St je Whg. 2,0 St je Whg. 1,0 St. ab 4 Whg. 2,0 St ab 6 Whg. 3,0 St ab 8 Whg. 4,0 St ab 12 Whg.
Mehrfamilienhaus im MI-2 als Seniorenzentrum für barrierefreies bzw. für betreutes Wohnen	0,8 St je Whg.

In allen nichtangesprochenen Punkten ist die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Abensberg in der jeweils gültigen Fassung maßgebend. Darüber hinaus gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung-GaStellV) des Freistaates Bayern in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).
Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,0 m ist einzuhalten. Ausnahmen bilden hier nur zulässige Grenzbebauungen für Doppel- und Reihenhäuser sowie Garagen, Carports und Nebengebäude. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die fertige Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Nutzung	Fläche in m2
Einzelhaus im WA-1 bis WA-3	mind. 350 m2
Einzelhaus im WA-4	mind. 250 m2
Doppelhaus im WA-5 / MI-1	mind. 275 m2 je Haushälfte
Reihenhaus im WA-1 / MI-1	mind. 250 m2 je Reihenhaus
Mehrfamilienhaus im WA-1	mind. 600 m2
Seniorenzentrum/ Mehrfamilienhaus im MI-2	mind. 1.000 m2
Gebäude im MI-3	mind. 1.000 m2

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Nutzung	Wohnungen (Whg.)
Einzelhaus im WA-2 bis WA-4 Parzellen 34-38, 39-64	max. 1 Whg. je Wohngebäude
Doppel-/ Reihenhaus im WA-1 / WA-5 / MI-1 Parzellen 9-14, 65-96	max. 1 Whg. je Haushälfte/ Reihenhaus
Einzelhaus im WA-1-2 Parzellen 1-2, 15-33	max. 1 Whg. je Wohngebäude zzgl. 1 Einliegerwhg. bis 60 m2
Mehrfamilienhaus im WA-1 Parzelle 8	max. 4 Whg. je Wohngebäude
Mehrfamilienhaus im WA-1 Parzellen 3-4	max. 8 Whg. je Wohngebäude
Mehrfamilienhaus im WA-1 Parzellen 6-7	max. 6 Whg. je Wohngebäude
Mehrfamilienhaus im WA-1 Parzelle 5	max. 10 Whg. je Wohngebäude
Seniorenzentrum im MI-2 Parzelle 97	max. 40 Whg. je Wohngebäude
Mehrfamilienhaus im MI-2 Parzelle 98	max. 15 Whg. je Wohngebäude
Gebäude im MI-3 Parzellen 100-103	max. 1 Whg. je Wohngebäude

7 DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen zur Sammlung sowie zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Rückhaltung sowie Versickerung von Niederschlagswasser).
Die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolensysteme auszubilden.
Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
8.1 Gestaltung baulicher Anlagen
8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 10°
Dachdeckung: festgesetzt wird ausschließlich ein Gründach;
Dachaufbauten: unzulässig;

8.1.2 Gebäude
Einzelhaus im WA-3 / WA-4 (1-VG)
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD/ WD: 15° - 25°; bei PD: max. 10°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau, Metalldeckung, Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig.

Einzelhaus im WA-1 / WA-2 (2-VG)
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD/ WD: 15° - 35°; bei PD: max. 10°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau, Metalldeckung, Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m;
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben ab einer Neigung von 30°; bei FD auch Dachterrassennutzung mit technischen Aufbauten für Treppenanlage mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig.

Doppel-/ Reihenhaus im WA-5 / MI-1 (3-VG)
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)/ Satteldach (SD) bei Parzellen 65-70,
Dachneigung: bei PD max. 10°; Bei SD 15 – 35°
Dachdeckung: bei PD Metalldeckung, Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig.

Reihenhaus im WA-1 / MI-2 (3-VG)
Dachform: Satteldach (SD,
Dachneigung: 35° - 40°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig.

Mehrfamilienhaus im WA-1 (2-VG)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 15° - 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig.

Mehrfamilienhaus im WA-1 (3-VG)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35° - 40°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m;
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge;

Mehrfamilienhaus im MI-2 (3-VG)
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 10°
Dachdeckung: bei PD Metalldeckung, Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig; zulässig nur für techn. Aufbauten (Lüftung, Klima, etc.).
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig.

Gebäude im MI-3 (2-VG)
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 10°
Dachdeckung: nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen/ Vordächern max. 3,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig.

Hinweis:
Auf die Anlage 5 Schemaschnitte, KomPlan, Stand 04.07.2022 wird zudem verwiesen.

8.2 Grenzbebauung
An der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude und bauliche Anlagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie Wandhöhe aufeinander abzustimmen und einheitlich auszubilden.

8.3 Regenerative Energien
Die Dachflächen der Baugrundstücke sind je Gebäude mit einem Anteil von 30 % mit regenerativen Energienutzungen zu versehen. Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

8.4 Einfriedungen und Sichtschutz
Einfriedungen:
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune, straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen:
Höhe der Einfriedung: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg; seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;
Sockel: unzulässig;
Sichtschutz:
Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.
Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;
Höhe des Sichtschutzes: max. 2,50 m.

8.5 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Aufschüttungen sind bis max. 2,00 m zulässig; Abgrabungen sind unzulässig.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig, ausgenommen an der Nordseite des Baugebietes (Parzellen 1, 2, 6-9, 96-98) Stützwandkonstruktionen bis zu 1,00 m Höhe sind zulässig.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich des abfließenden Wassers nicht zu Lasten des benachbarten Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig und dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind innerhalb des gesamten Gebietes nicht zulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Auch der Verkehr auf der Kreisstraße KEH 7 darf durch Werbeanlagen nicht negativ beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Steingärten und Schotterflächen sind unzulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, Zufahrten und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 1.1)
- MI Mischgebiet (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 1.1)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse
- I max. 1 Vollgeschoss zulässig
- II max. 2 Vollgeschosse zulässig
- II 2 Vollgeschosse zwingend
- III 3 Vollgeschosse zwingend
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen der Hauptgebäude sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen für Terrassen, Balkone und Wintergärten, einschl. deren Überdachungen, dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,00 m überschreiten.
- Baugrenze: Anbauzone für Treppenanlagen, Laubengebäude und Nebengebäude.
- Baugrenze: Für öffentliche Parkflächen und private Stellplätze. Konkretisierung erfolgt über ergänzende Festsetzung durch Planzeichen St bzw. P.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Klassifizierte Haupterschließung)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Erschließung)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigte Wohnstraße)
- Fahrbahnteiler
- Öffentlicher Gehweg
- P Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtfelder
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Private Verkehrsflächen
- Einfahrt Garagen/ Carports
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser Ausführung als offene, naturnahe Mulden
- Fläche für Trafostation
- Energie-/ Auflade-/ Ladesäulenstation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche – Quartiersplatz
- Öffentliche Grünfläche – Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Öffentliche Grünfläche – Lärmschutzwall

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

11 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN
Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstück stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept der Eingrünung aller Parzellen im Grundsatz einzuhalten ist.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.4 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

11.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Ansaat auf öffentlichen Grünflächen
Anpflanzungen im Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß der Artenliste 14.1 in der festgesetzten Mindestqualität an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.
Straßenbegleitgrün
Die Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.
Quartiersplatz
Die nördlich im Geltungsbereich liegende Grünfläche wird als Quartierspark ausgebildet und dient der Erholung und dem Aufenthalt. Spielflächen werden festgesetzt. Zur Eingrünung des Quartiersplatzes sind jeweils seitlich Bäume gemäß der Artenliste 14.3 in der festgesetzten Mindestqualität an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Die Flächen selbst sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.
Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung
Der entlang der Erschließung verlaufende Grünzug dient zur Niederschlagswasserbeseitigung, überwiegend als offenes Graben- und Muldensystem in Kombination mit einem Rigolenkörper ausgeführt. Nördlich des WA-5 sowie südlich des Quartiersplatzes kommt darin zusätzlich eine Fläche, welche der Erholung und dem Aufenthalt dient zu liegen. Spielflächen werden festgesetzt.
Die Flächen selbst sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß der Artenliste 14.1 in der festgesetzten Mindestqualität an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.
Zur Abschirmung sind im Übergang zu den Flächen des WA-5 und des MI-1 dichte Baum-/ Strauchpflanzungen sowie ergänzende Einzelgehölze gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.4 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind. Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Pflanzungen zur Abschirmung stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept der Abschirmung im Grundsatz einzuhalten ist.
Die naturnahen Mulden innerhalb des Wohnbereiches sowie die Abgrenzungen zur offenen Landschaft bzw. zur freien Natur im Süden und im Südosten des Plangebietes sind ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Eingrünung des zur Abschirmung der Bebauung von der Erschließung KEH 7 – Hörlbacher Straße dienenden Walls
Zur Eingrünung des Walls, welcher nördlich der KEH 7 zur Abschirmung der dahinter befindlichen Parzellen und Bebauung zu liegen kommt, ist mittels dichter Baum-/ Strauchpflanzungen sowie ergänzende Einzelgehölze gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.4 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu begrünen. Dabei sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Pflanzungen zur Abschirmung stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept der Abschirmung und Eingrünung im Grundsatz einzuhalten ist. Die Flächen selbst sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

12 PFLEGEARBEITEN
12.1 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

12.2 Pflege der Grünflächen
Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind in den ersten drei Pflegejahren je nach Wuchsdichte, bis dreimal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt ist ab Mitte Juni der zweite Schnitt Mitte August und der dritte Schnitt im September durchzuführen. Ab dem vierten Pflegejahr ist eine zweischürige Mahd durchzuführen. Erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September. Eine Mahd vor dem 15.06. ist nur nach fachgerechter Kontrolle auf Wiesenbrüter und Vorlage bei der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV -Baumpflege sind zu beachten.

14 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu achten.
Mit x gekennzeichnete Baum-/Straucharten, weisen immer bzw. temporär wenn teilweise auch nur leicht gefährdende Inhaltsstoffe auf.
Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.

14.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Acer platanoides — Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
Quercus robur — Stiel-Eiche
Tilia cordata — Winter-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)
Acer campestre — Feld-Ahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Prunus avium — Vogel-Kirsche ˣ
Sorbus aucuparia — Gemeine Eberesche ˣ
sowie Obst-/ und Nussgehölze standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.3 Gehölze 2. und 3. Ordnung - Quartiersplatz
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Folgende Gehölze sind ausschließlich innerhalb des Quartiersplatzes zulässig:
Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil)
Acer monspessulanum — Französischer Ahorn
Corylus colurna — Baumhasel
Gleditsia triacanthos 'Sunburst' — Gold-Gleditschie ˣ
Liquidambar styraciflua — Amberbaum ˣ
Ostrya carpinifolia — Europäische Hopfenbuche
Ulmus hollandica Lobel — Lobel-Ulme
und vergleichbare Arten.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

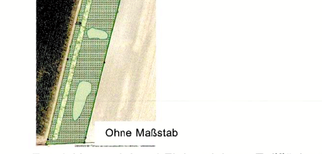
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Einzelgehölz – bestehend
- Einzelgehölz – geplant
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant
- Sonstige Planzeichen
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GA/CP Carports/ Garagen
- TGa Tiefgarage
- NG Nebengebäude
- Firstrichtung gleich Mittelstrich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)
- S Seniorenzentrum
- K Kinderbetreuung
- Kinderspielplatz
- Nutzungsschablone
  1. Art der baulichen Nutzung
  2. Parzellierung innerhalb der Nutzung
- M Müllsammelstelle
- 5,50 m Bemaßung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

15 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die Ausgleichserfordernis von 78.033 Wertpunkten (WP) wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan auf den nachstehenden Grundstücken bereitgestellt:
Ausgleichsfläche Teil A
Lage
Gemeinde Neustadt a.d. Donau | Gemarkung Mauern | Flurnummern 491 (TF).

Entwicklungsziel und Zielerreichung Teilfläche 1
Entwicklung des Biotoptyps mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte [Biotoptyp K122 nach BayKompV] durch Pflege. Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 5 Jahre veranschlagt.
Herstellung und Pflegemaßnahmen Teilfläche 1
Einschürige, alternierende Mahd mit der letzten Wiesenmahd.
Entwicklungsziel und Zielerreichung Teilfläche 2
Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes [Biotoptyp G212 nach BayKompV] durch Ansaat. Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 10 Jahre veranschlagt.
Herstellung und Pflegemaßnahmen Teilfläche 2
Bodenbearbeitung mit Grubber (o.ä.), anschließend Ansaat. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.
In den ersten drei Pflegejahren 3-4 malige Mahd jährlich. Eine Mahd vor dem 15. Juni ist dabei jedoch nur zulässig, wenn vorher eine fachgerechte Kontrolle auf Wiesenbrüter erfolgte und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wurde.
Ab dem vierten Pflegejahr ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge
– erster Schnitt Mitte Juni (nach dem 15.06.),
– zweiter Schnitt ab September,
Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.
Entwicklungsziel und Zielerreichung Teilfläche 3
Pflanzung eines mesophilen Gebüsches [Biotoptyp B112 nach BayKompV]. Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 20 Jahre veranschlagt.
Herstellung und Pflegemaßnahmen Teilfläche 3
Verwendung von standortgerechte n Arten. Es erfolgt ein Verhältnis von 10% Bäumen 2. Ordnung und 90% Sträuchern.
Die Hecke ist dreireihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m anzulegen. Auf einen fachgerechten Pflanzschnitt und die Anbringung eines Verbisschutzes (Rückbau nach 7 Jahren) ist zu achten.
Entwicklungsziel und Zielerreichung Teilfläche 4
Pflanzung von Einzelbäumen mit einheimischen, standortgerechten Arten [Biotoptyp B313 nach BayKompV]. Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 10 Jahre veranschlagt.
Herstellung und Pflegemaßnahmen Teilfläche 4
Verwendung von standortgerechte n Arten. Es erfolgt ein Einsatz von Bäumen 2. Ordnung. Auf einen fachgerechten Pflanzschnitt und die Anbringung eines Verbisschutzes (Rückbau nach 7 Jahren) ist zu achten.

Ausgleichsfläche Teil B
Lage
Gemeinde Neustadt a.d. Donau | Gemarkung Neustadt a.d. Donau | Flurnummer 3888.



Entwicklungsziel und Zielerreichung Teilfläche 1
Entwicklung einer seggen- und binsenreichen Nasswiese durch Ansaat [Biotoptyp G221 nach BayKompV]. Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 15 Jahre veranschlagt.
Herstellung und Pflegemaßnahmen Teilfläche 1
Bodenbearbeitung mit Grubber, anschließend Ansaat. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.
Die ersten drei Jahre dreischürige Mahd:
– erster Schnitt Mitte Juni (nach dem 15.06.),
Im Weiteren ein- bis zweischürige Mahd :
– erster Schnitt Mitte Juni (nach dem 15.06.),
– zweiter Schnitt im September
Entwicklungsziel und Zielerreichung Teilfläche 2
Anlage von drei Seigen mit jeweiliger Entwicklung einer seggen- und binsenreichen Nasswiese durch Ansaat [Biotoptyp G221 nach BayKompV]. Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 10 Jahre veranschlagt.
Herstellung und Pflegemaßnahmen Teilfläche 2
Bodenabtrag bis max. 30 cm ab natürlichem Gelände. Die Böschungen sind so flach zu gestalten, dass keine Bruchkanten entstehen. Der Oberboden ist auf der Fläche zu belassen und außerhalb der Seigen zur Geländemodellierung zu verwenden.
Zunächst Bodenbearbeitung mit Grubber (o.ä.); anschließend Ansaat. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.
[Pflegemaßnahmen siehe Ausgleichsfläche Teil B, Teilfläche 1].
Entwicklungsziel und Zielerreichung Teilfläche 3
Pflanzung eines Sumpfgebüsches [Biotoptyp B113 nach BayKompV]. Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 20 Jahre veranschlagt.
Herstellung und Pflegemaßnahmen Teilfläche 3
[siehe Ausgleichsfläche Teil A, Teilfläche 3].

Allgemeine Pflegehinweise:
Die nachstehenden Pflegehinweise sind zu beachten:
- Mahd in Streifen, von innen nach außen;
- 10%-20% wechselnde Brachestreifen;
- Verwendung von Messerbalken (Balkenmäher);
- Einsatz von Rotationsmäher und Schlegelmulcher sind nicht zulässig;
- Mähgut ist am darauffolgenden Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten;
- Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung sind nicht gestattet.
Die jeweiligen detaillierten Ausgleichsflächenpläne sind dem Anlage 6 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Abensberg zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen. Auf die Anlage 3 Geotechnischer Untersuchungsbericht, Büro Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, Regensburg, Stand 13.10.2020 wird zudem verwiesen.

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Sollten bei Aushubmaßarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen. Die bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.
Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Entsprechend DIN 19639 soll die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigt werden.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

4 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER - UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

7 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

8 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

9 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden, der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 2788 Flurnummer (Beispiel)
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Grundstücksgrenze – geplant
- 45 Parzellennummer (Beispiel)
- Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)
- Bebauung Garagen/ Carports/ Nebengebäude sowie Tiefgaragenzufahrt – geplant (Vorschlag)
- Offenes Graben – Muldensystem sowie Rigolenkörper
- Böschung
- Sitzbank (Beispiel)

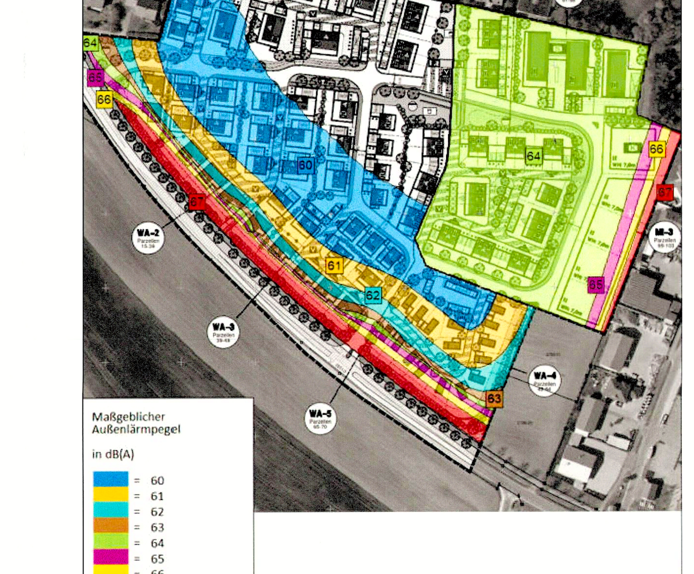
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C) SCHALLSCHUTZ
Es wurde ein Schallgutachten durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg , Stand 27.01.2023 erstellt. Das Gutachten ist als Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu werten und ist als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan angehängt.

16 VERKEHRSLÄRMEINWIRKUNGEN
Lärmschutzeinrichtung zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB
Es sind die in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellten Lärmschutzeinrichtungen zu errichten. Die angegebene Höhe bezieht sich auf die Höhe der Straßenachse der Kreisstraße KEH 7 im Bereich des Plangebietes.

Quelle: BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH. Die Rasterlärmkarten eignen sich systembedingt nicht zur Entnahme von Beurteilungspegeln unmittelbar an Gebäudefassaden. Ohne Maßstab.

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB
Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.
1.)
In der nachfolgenden Abbildung sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.



Quelle: BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH. Die Rasterlärmkarten eignen sich systembedingt nicht zur Entnahme von Beurteilungspegeln unmittelbar an Gebäudefassaden. Ohne Maßstab.

HINWEISE DURCH TEXT

10 GRUNDWASSERSCHUTZ
Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

11 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").
Auf die Anlage 4 Erläuterungsbericht zur Abwasserbeseitigung Siedlungsentwicklung Gaden Süd sowie Lageplan Niederschlagswasserbeseitigung, S2 BERATENDE INGENIEURE Stelzenberger, Scholz & Partner, Barbing, Stand 19.07.2022 wird zudem verwiesen.

12 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN
Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden dürfen vorhandene Gehölzbestände nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt (Brutzeit: Anfang März bis Ende September) und unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG) beseitigt werden.

13 SCHALLDÄMM-MASSE DER AUSSENBAUTEILE
Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

14 LÄRM BEI STATIONÄREN GERÄTEN
Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

15 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Südlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

16 SCHALLSCHUTZ
Im Bereich der schalltechnischen relevanten Vorhaben im Bereich des geplanten MI-2 und MI-3 sind ggf. im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren Nachweise zur schalltechnischen Verträglichkeit (z.B. Gutachten nach TA-Lärm) vorzulegen.

17 DIN-NORMEN
Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Stadt Abensberg (Rathaus, Stadtplatz 1, 93326 Abensberg, Zimmer H.2.06) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
Ergänzend hinsichtlich der schalltechnischen Belange
Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

18 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 2801/19 (TF), 2851/3 (TF) sowie 2788 (Teilfläche = TF) der Gemarkung Abensberg mit einer Fläche von 82.340 m².

19 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.
2.)
Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
3.)
Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

17 GEWERBELÄRMEINWIRKUNGEN
Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB
1.)
Parzellen 58 bis 61
Es sind in den im Bebauungsplan dargestellten Baufeldern der Parzellen 58 bis 61 keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) an der Ostfassade zulässig.
Parzellen 99 bis 103
Es sind in den im Bebauungsplan dargestellten Baufeldern der Parzellen 99 bis 103 keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) an der Nord-, Ost- und Südfassade zulässig.
2.)
Öffenbare Fenster sind an den betreffenden Fassaden nur dann zulässig, wenn durch eine geeignete vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengang, Prallscheibe usw.) der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes um mindestens 6 dB(A) reduziert wird.
Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm entstehen.
3.)
Alternativ sind öffenbare Fenster an den betreffenden Fassaden auch dann zulässig, wenn durch einen geeigneten Nachweis nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an allen Immissionsorten am Bauvorhaben eingehalten werden. Die Ermittlung der Lärmimmissionen erfolgt auf Grundlage der im schalltechnischen Gutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA20-410-G01-T02-E01-01 vom 27.01.2023 aufgeführten schalltechnischen Ausgangsdaten.

18 LÄRMEMISSIONEN AUF FAHRSTRECKEN DER STELLPLÄTZE
Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen auf Fahrstrecken der Stellplätze
Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung). Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke sind zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Abensberg hat in der Sitzung vom 31.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 16.09.2022 durchgeführt.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die Unterrichtung der Behörden wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 16.09.2022 durchgeführt.

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gaden Süd" in der Fassung vom 12.12.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2023 bis 19.04.2023 öffentlich ausgelegt.

5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gaden - Süd" wurde mit Beschluss vom 15.05.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 15.05.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Abensberg, den 0 4. JULI 2023
.... 1.Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Abensberg, den 0 4. JULI 2023
.... 1.Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gaden - Süd" wurde am 14.07.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gaden - Süd" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Abensberg, den 17. JULI 2023
.... 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GADEN SÜD

STADT — ABENSBERG
LANDKREIS — KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK — NIEDERBAYERN

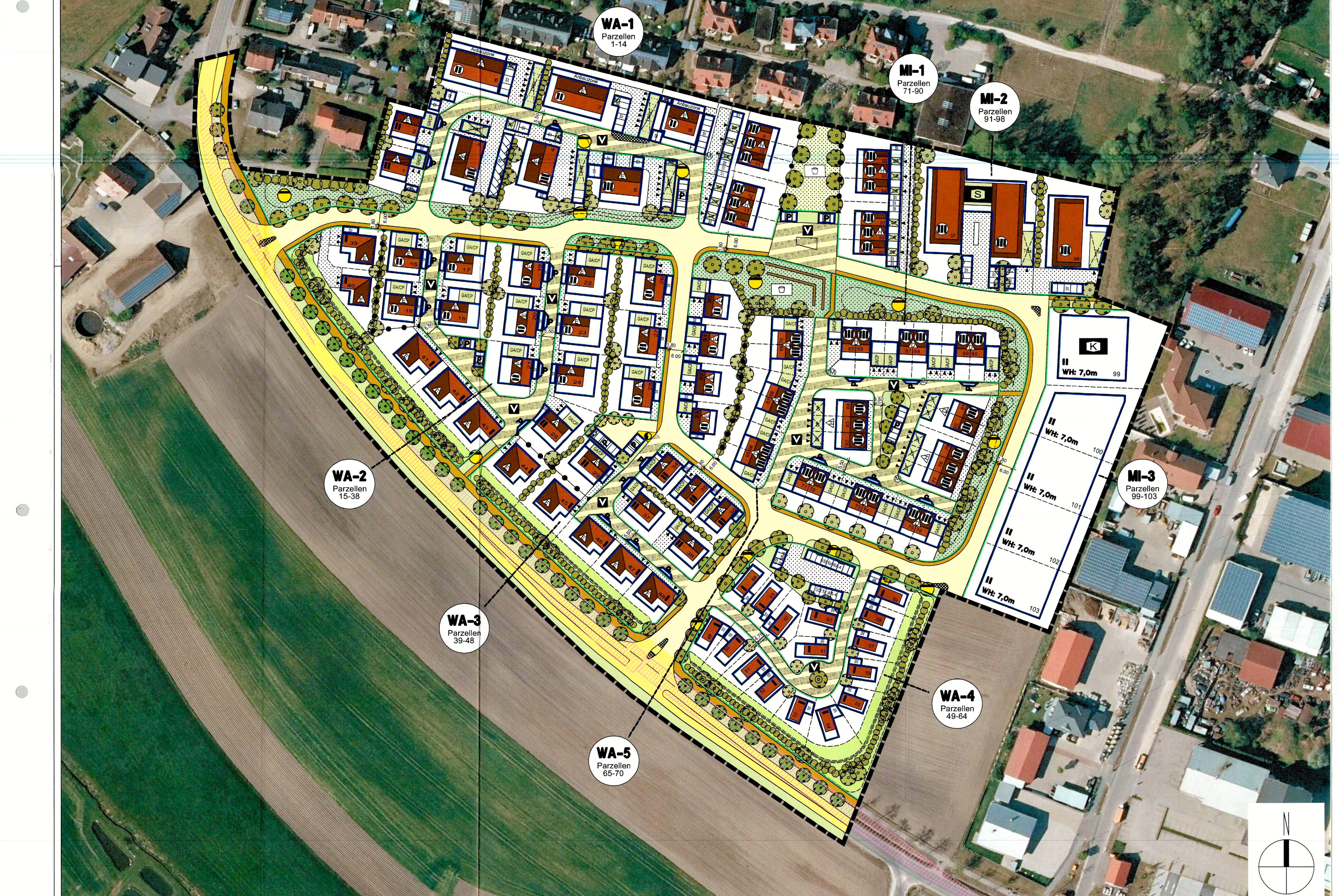
Präambel:
Die Stadt Abensberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd" vom 15.05.2023 als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 15.05.2023 einschließlich Festsetzungen durch Planzeichen und Text.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Festsetzungen durch Planzeichen und Text.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) Dominik Bauer	KOMPLAN
Planungsträger	Stadt Abensberg Stadtplatz 1 93326 Abensberg	Bearbeitung Aug. 2021 MW Geändert Anlass §3 u. 4 Abs. 1 BauGB Dez. 2022 SH §3 u. 4 Abs. 2 BauGB April 2023 SH
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000	
Stand	15.05.2023	Projekt Nr. 21-1379_BBP



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000