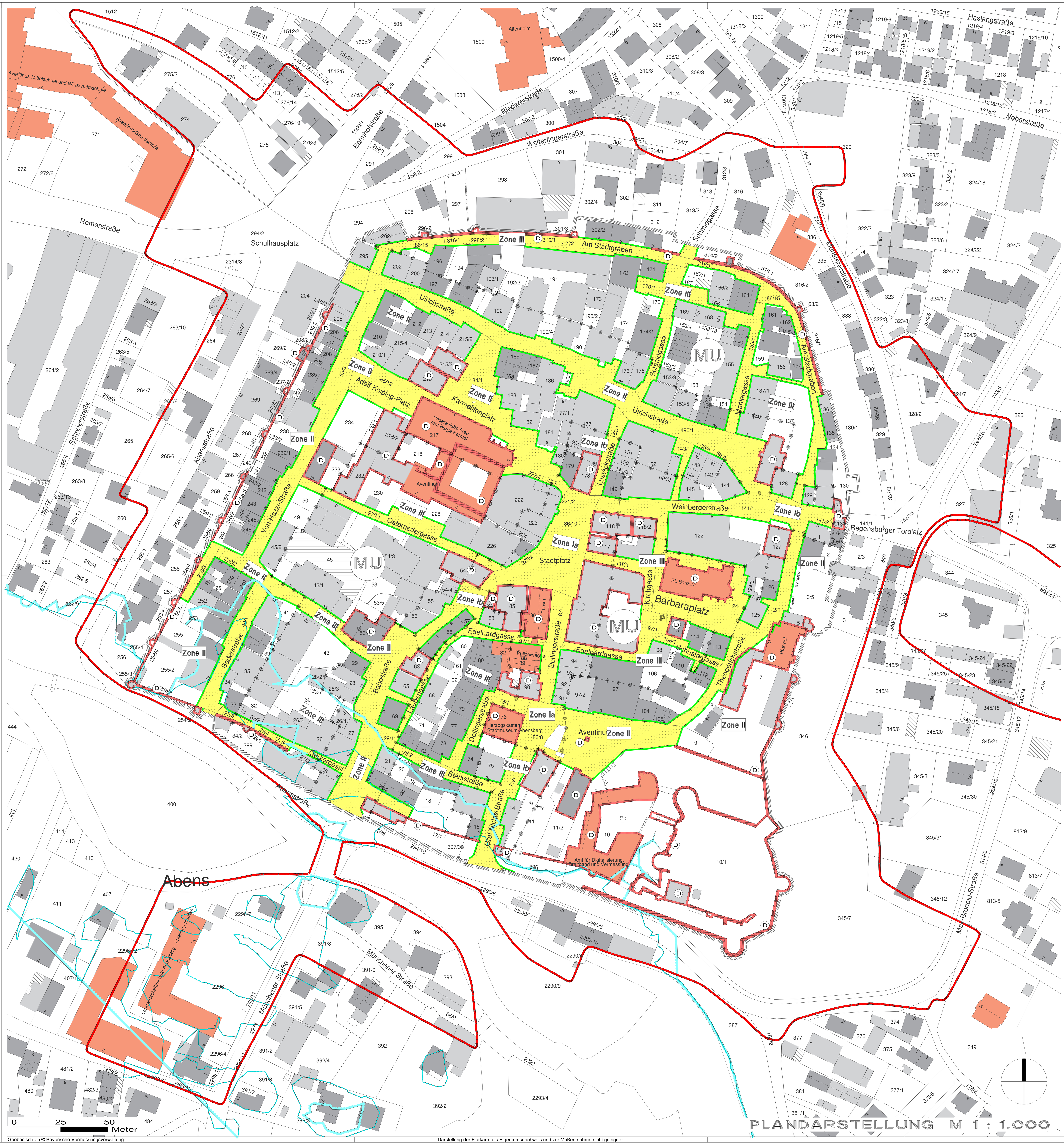


PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

Die Definition des Kerngebietes gilt für den gesamten Geltungsbereich.
Aus städtebaulichen Gründen wird das Gebiet im Hinblick der zulässigen Nutzungen in nachfolgende Zonen gegliedert:

Zone Ia: Stadtplatz – nördliche Dollingerstraße

Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank-/ Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohngebäude sowie Wohnungen im Erdgeschoss zu den betreffenden Straßenfronten ausgerichteten Gebäude- und Fassadenbereichen,
- Garagen und Nebenanlagen zu den betreffenden Straßenfronten ausgerichteten Gebäude- und Fassadenbereichen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art, außer Discotheken.

Zone Ib: nördliche Babostraße – Weinbergstraße – Lusteckstraße – Graf-Niclas-Straße

Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank-/ Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:
- Garagen und Nebenanlagen zu den betreffenden Straßenfronten ausgerichteten Gebäude- und Fassadenbereichen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art, außer Discotheken.

Zone II: Baderstraße - Von-Hazzi-Straße - Adolf-Kolping-Platz - Ulrichstraße-Kamelitenplatz – südliche Babostraße – Aventinusplatz - Theoderichstraße

Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank-/ Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Garagen und Nebenanlagen mit max. 1/3 der Gebäudelänge zu den betreffenden Straßenfronten ausgerichteten Gebäude- und Fassadenbereichen,
- Garagen und Nebenanlagen mit max. 50% der Gebäudegrundfläche.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:
- Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 1/3 der Gebäudelänge zu den betreffenden Straßenfronten ausgerichteten Gebäude- und Fassadenbereichen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art, außer Discotheken.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Zone III: Gerzergassl - Von-Hazzi-Straße – (vor Tiefgarage) Osterriedergasse – Laubengasse – südliche Dollingerstraße – Starkstraße – Edelhardgasse – Schustergasse – Kirchgasse - Barbaraplatz – Schmidgasse – Mahlergasse – Am Stadtgraben

Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohngäube,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank-/ Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Garagen und Nebenanlagen.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art, außer Discotheken.

2 GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND BAULICHEN ANLAGEN (ART. 81 BAYBO)

Gebäude und bauliche Anlagen sind grundsätzlich so anzuordnen bzw. zu errichten, dass sich diese uneingeschränkt in das historische Stadtbild der Altstadt integrieren lassen. Die städtebauliche Bedeutung des gesamten Altstadtbereiches darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Bauliche Entwicklung haben sich daher uneingeschränkt an der Umgebungsbebauung zu orientieren (§ 34 BauGB).
Nachfolgende Bauvorschriften sind dabei uneingeschränkt zu beachten:

2.1 Fassadengestaltung

Die Außenwände von Gebäuden und baulichen Anlagen sind in der Fassadengestaltung zum öffentlichen Straßenraum nur in verputzter Oberfläche zulässig. Eine Ausführung in Naturstein oder Sichtmauerwerk kann in begründeten Fällen zugelassen werden.
Ausführungen in Holz, Holzoptik oder sonstigen Verkleidungen in Form von Platten oder Panelen sind unzulässig.
Sockelausbildungen in Naturstein oder natursteinähnlichen Materialien sind zulässig.

2.2 Dächer

Dachdeckungen sind mit gebrannten, nicht engobierten Biberschwanz- oder „Mönch und Nonne" – Tonziegeln auszuführen. Metalldachdeckungen sind nur bei Nebenanlagen zulässig und mit Kupfer- oder Zinkblech mit Stehfalz auszubilden.
Dacheinschnitte für Dachterrassen sind nur zulässig, soweit diese vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Technische Anlagen für Freileitungen, Antennen oder Sattelitenempfangsanlagen sind so anzuordnen, dass diese vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

2.3 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind und in Farbgebung und Gestaltung der historischen Dachlandschaft angepasst wird, oder vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Die Positionierung der Anlagen auf Dachflächen ist mit der Stadt Abensberg, bei Einzeldenkmälern und Gebäuden im Ensemble oder in der Nähe eines Einzeldenkmals mit der Denkmalschutzbehörde, abzustimmen.
Anlagen an Außenfassaden sind unzulässig.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen sowie grelle Farben und Blink- oder Wechsellichter sind unzulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur als Mauern-verputzt, in Naturstein als Sichtmauerwerk, in Metall als schmiedeeiserne Konstruktionen oder aus Holz zulässig.
Eine Höhe der Einfriedung ist zwischen 1,70 m und max. 2,00 m zulässig.
Alternative Materialien sind unzulässig.

2.6 Müllbehälter

Müllbehälter zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig.
Diese sind entweder innerhalb des Gebäudes oder abgewandt von Straßenraum zu errichten.

2.7 Luftwärmepumpen und Klimaanlagen

Anlagen für Luftwärmepumpen und Klimaanlagen im Bereich des öffentlichen Straßenraums sind nur dann zulässig, wenn diese nicht einsehbar errichtet werden.

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. DENKMALSCHUTZ
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. ZUGÄNGE ZU DEN GESCHÄFTEN
Die Zugänge zu den Geschäften sollten von vorne, der zur Haupterschließungsstraße zugewandten Seite, erfolgen.

4. HOCHWASSERGEFAHRENLAGE
Die bestehende und geplante Bebauung liegt im südlichen Randbereich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 der Abens. Durch bauliche Maßnahmen und einer hochwasserangepassten Bauweise bzw. Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.
Bezüglich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 ist im Zuge der Einzelbaugenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG eine Ausnahme vom Antragsteller eigenverantwortlich zu beantragen. Die hochwassersichere Bauweise und ggf. die Einhaltung des Retentionsraumes sind darzulegen bzw. nachzuweisen.

5. KLIMASCHUTZ
Hinsichtlich Maßnahmen zum Klimaschutz wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 6 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen.

6. DIN NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Abensberg zugänglich.

7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern gemäß der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.

8. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

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

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Altstadt" in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan "Altstadt" wurde mit Beschluss vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Stadt Abensberg, den …………………..
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Abensberg, den …………………..
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Abensberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Abensberg, den …………………..
1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU Urbanesgebiet (§ 6a BauNVO)
Untergliederung in nachfolgende Zonen:
Zone Ia, Zone Ib, Zone II, Zone III

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

V Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für den Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, HQ100 – Grenze – Abens
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Hochwassergefahrenfläche HQextrem – Grenze – Abens
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 5 und 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Bauliche Maßnahmen dürfen hier nur in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz sowie ausschließlich unter baudenkmalrechtlicher Genehmigung durchgeführt werden.

Bodendenkmal
Lage gemäß Bayern Atlas Plus
Der gesamte Altstadtbereich ist mit folgenden Bodendenkmälern überdeckt. Die Einzelabfrage kann in der Begründung abgefragt werden.
- D-2-7137-0002
- D-2-7137-0242
- D-2-7137-0246
- D-2-7137-0247
- D-2-7137-0248
- D-2-7137-0249
- D-2-7137-0250
- D-2-7137-0251
- D-2-7137-0252
- D-2-7137-0272

Sonstige Planzeichen

ZONE 1 Nutzungsgliederung

Abgrenzung unterschiedlicher Zonen

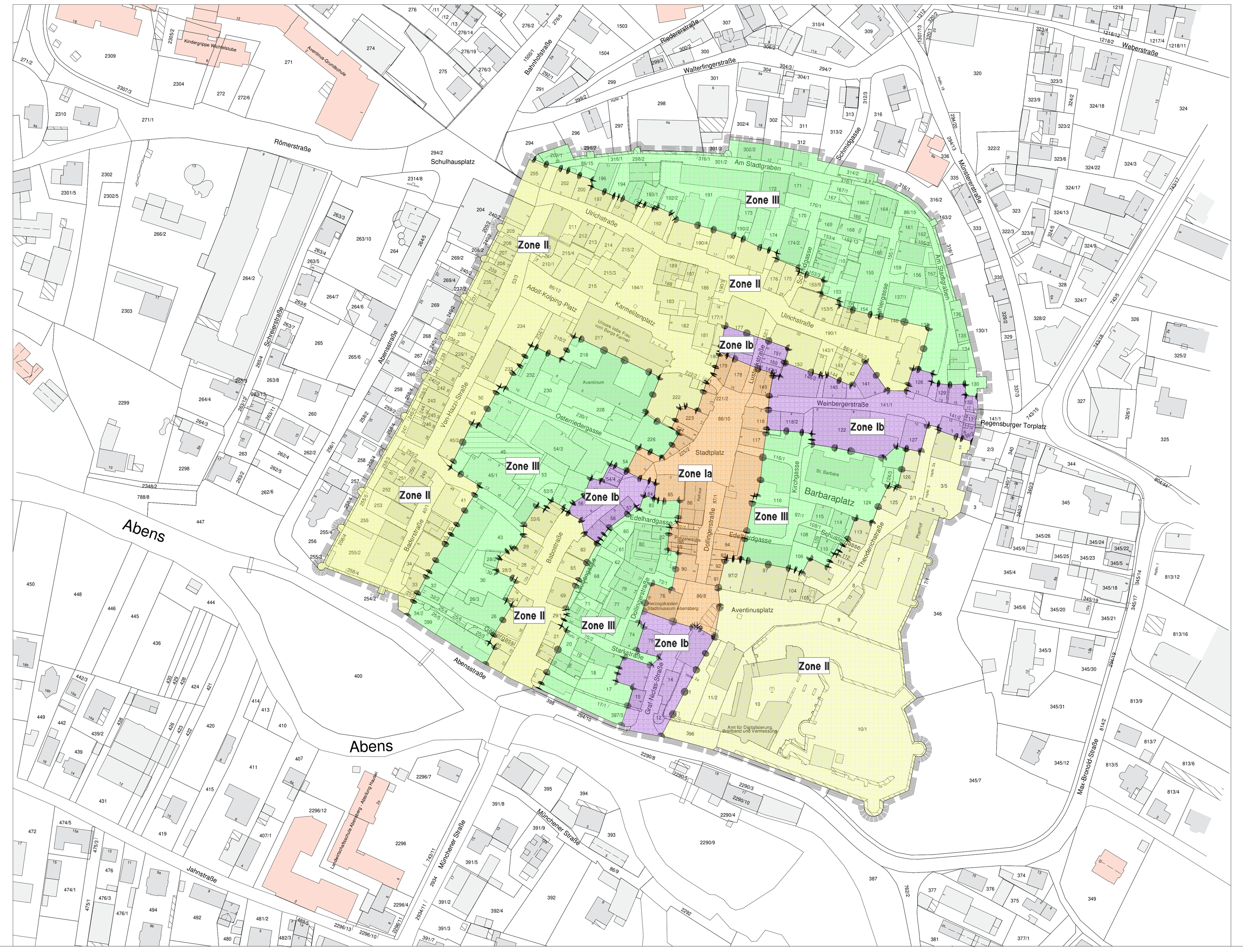
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

586 Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze

Baubestand

ÜBERSICHTSPLAN - ZONIERUNG M 1:2.000



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ALTSTADT

STADT	ABENSBERG
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Abensberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Altstadt" als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom __.__.____ einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 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) D. Maroski ________ Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer ________
Planungsträger	Stadt Abensberg Stadtplatz 1 93326 Abensberg
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	12.10.2026 – Vorentwurf

Bearbeitung	Sept. 2026	SH
Geändert Anlass		
§3 u. 4 Abs. 1 BauGB		
§3 u. 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
25-1713_BBP		

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet.