

BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES
Die Stadt Abensberg hat in der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschussstellung vom 15.10.2025 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aumühle V“ durch die Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zu ändern.

2 VERANLASSUNG
Die Stadt Abensberg hat einen erhöhten Bedarf an Wohnungen. Hierzu soll auf den Fl.-Nrn. 2748/29, 2748/30, 2748/31, 2748/32 TF, 2748/33, 2748/34, 2748/35, 2748/37, 2763/3, 2763/62, 2763/63, 2763/64 und 2763/65 Gemarkung Abensberg der Baumaum neu zugedient werden.
Auf den bisher zugeordneten Grundstücken entsteht statt einer Reihenhausbauung eine Einzeinhäuserbauung. Dabei werden je Einzelhaus je 1 Wohneinheit umgesetzt. Das Mehrfamilienhaus in Parzelle 4 verbleibt, jedoch die Anzahl der Wohneinheiten wird hier nun auf 6 Wohneinheiten erhöht statt bisherigen 5 Wohneinheiten. Somit bleiben die insgesamt 11 Wohneinheiten auch im Änderungsbescheid bestehen. Die Straßenverkehrsfläche verbleibt unverändert. Die zulässige Bauweise verbleibt ebenfalls unverändert. Die erforderliche Verlegung von Grundstücksausanschlüssen hat ausschließlich über Privatgrund zu erfolgen.
Um die Neugründung umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 1 erforderlich.

3 DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN
Um die Umpflanzung der Parzellen in eine Einzeinhäuserbauung zu ermöglichen, sind folgende Änderungen erforderlich:
Die Änderungen umfassen die Plandarstellung, die Festsetzungen durch Planzeichen des Änderungsgebietes, im Besonderen Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Sonstige Planzeichen und die Hinweise durch Planzeichen.
Darüber hinaus umfassen die Änderungen die Festsetzungen durch Text, konkret die Ziffer 6 Anzahl der Wohnungen.

4 HINWEISE ZUR PLANUNG
Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplangebiets wird dahingehend geändert, dass im betroffenen Änderungsbereich eine Umstrukturierung des Bauareits ermöglicht werden soll. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Etablierte Ebenen bleiben alle weiteren Planungsaussagen in der Begründung sowie im Umweltbericht unberührt.
Die verkehrliche Erschließung aller Parzellen ist durch die vorhandene Aumühlstraße gesichert. Eventuelle erforderliche Verlegungen von Grundstücksausanschlüssen hat aus diesem Grund ausschließlich über Privatgrund zu erfolgen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann dabei an die bestehende Orkanalisation der bereits vorhandenen Baulichen im Süden an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über den natürlichen Geländeverlauf zum bestehenden Regenrückhaltebecken auf Grundstück Fl.Nr. 2759 mit anschließender Drosselableitung zur Abens.

5 VERFAHRENSHINWEISE
Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan durch Deckblatt Nr. 1 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt, da weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Durchführung einer Umpflanzung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan durch Deckblatt Nr. 1 werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder vorbereitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Allgemein kann im Verfahren nach § 13a BauGB von der allgemeinen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

6 WASSERVERSORGUNG
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an die Stadtwerke Abensberg sichergestellt werden. Die Versorgung der Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden Bebauung.
Die Kosten für sämtliche Änderungen-, Sicherungs- oder Umlegungsmaßnahmen der bestehenden Wasserversorgungsanlagen im Zuge der dargestellten Maßnahmen sind vom Verursacher der Sicherungs- und Umlegungsarbeiten zu tragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist vorab vorzulegen.
Erschließungsmaßnahmen seitens der Stadt Abensberg sind mit den Stadtwerken Abensberg rechtzeitig abzustimmen. Für alle Parzellen gelten die einschlägigen Satzungen der Stadtwerke Abensberg.
Es sind folgende Hinweise und Normen zu beachten: DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“, DIN 19630 „Richtlinien für den Bau von Wasserleitungen“, DVGW-Hinweis GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“, DVGW-Hinweis GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Baurbeiten“.

7 GRÜNDORDERNISCHES KONZEPT
Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Bauareals zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die ökologischen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Durch die Umstrukturierung der Bäume ergeben sich weiterhin ausreichend Hausgartenbereiche, welche durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert und eingegrünt werden. Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, sodass die geplante Umstrukturierung der Bebauung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.

- Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des gründerischen Konzepts:
- Eingrünung der Hausgartenbereiche durch Baum-/ Strauchpflanzung sowie mittels Einzelgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten.
 - Eingrünung der Grundstücksgrenzen mittels Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten.
 - Ausbildung der befestigten Flächen in überwiegend versickerungsfähigem Material.

In der Summe ist der Eingriff daher verträglich.

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)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.

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
WA	max. 0,35	max. 0,6

Hinweis:
Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und Zufahren, um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,5.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Tiefgaragen im Kellergeschoss ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig – Parzellen 1, 2, 3, 5, 6
Bauweise: **BauwA**: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
BauwB: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)
max. 3 Vollgeschosse zulässig – Parzelle 4
Bauweise: **BauwA**: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
BauwB: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)
BauwC: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+1+D)

2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planenamt im Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße.
Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine weiteren Nebenanlagen zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

Hinweis:
Eine Überschreitung ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, soweit keine Verletzung zu den erforderlichen Abstandsflächen herbeigeführt wird.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten 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

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Abensberg in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Abstandsflächen
Unabhängig der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet. Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände errichtet werden.

5. FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die Firstrichtung ist dem Planeintritt zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäusesette zu verlaufen.

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

Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Parzellennummer	Wohnungen (Whg)
Parzellen 1, 2, 3 sowie 5, 6 (Einzelhäuser)	max. 1 Whg. je Einzelhaus
Parzelle 4 (Mehrfamilienhaus)	max. 6 Whg.

7. NIEDERSCHLAGSWASSERBEBEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Das Niederschlagswasser ist aufgrund der vorliegenden Untergrundverhältnisse dem natürlichen Geländeverlauf folgend, im Trennsystem in Richtung Osten zum Allersdorfer Weg hin abzuleiten. Hier erfolgt ein Anschluss an den bestehenden Rückhaltebecken auf Grundstück Flurnummer 2759 mit anschließender Drosselableitung zur Abens. Siehe hierzu das Entwässerungskonzept vollumfassend unter Anhang 2 der Begründung.

Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.
Die Versickerung von Niederschlagswasser oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erfordern grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 6 I V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar.

8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD/ FD auch Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;
bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikmodule ausschließlich als eigenständige Dachhaut, bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule mit mindestens 1,00 m Abstand zur Außenwand zulässig;

Dachüberstand: bei Überständen Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
bei FD unzulässig;

8.1.2 Wohngebäude

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt
Dachneigung: 35°-45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachüberstand: bei Überständen Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerggiebel/ Ständigiebel: zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BauwB
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)

Dachneigung: Flachdach (FD)
SD/ WD/ ZD: 15°-25°
PD: max. 12°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD/ FD auch Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;
bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikmodule ausschließlich als eigenständige Dachhaut, bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule mit mindestens 2,00 m Abstand zur Außenwand zulässig;

Dachüberstand: bei Überständen Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig;

Zwerggiebel/ Ständigiebel: bei den Parzellen 5 bis 7 ist eine Dachterrassennutzung bei Flachdachaufführung auf max. 1/4 der Dachfläche zulässig;
Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Treppenhäusern mit einer Wandhöhe von max. 2,50 m zulässig. Absturzsicherungen als Geländer sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Zwerggiebel/ Ständigiebel: zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge.

BauwC
Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt
Dachneigung: 35°-45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachüberstand: bei Überständen Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: als Giebel- oder Schieppgauben;
Zwerggiebel/ Ständigiebel: zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge.

8.2 Alternative Energien
Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geeigneten Dachformen ausschließlich als eigenständige Dachhaut auszuführen. Zulässig sind dabei ausschließlich Anlagen, die sich strikt an der Dachfläche orientieren.
Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule zulässig, dabei sind bei Zubehöranlagen ein Mindestabstand 1,00 m und bei Wohngebäuden mindestens 2,00 m Abstand zur Außenwand einzuhalten;

Hinweis:
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarmodule oder Photovoltaikanlagen, werden Dachanlagen auf den Gebäuden im WA entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt.

8.3 Einfriedungen und Sichtschutz

Einfriedungen:
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune;
Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg;
seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK fertigen Gelände;
unzulässig;

Sichtschutz:
Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.
Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;
Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m;

8.4 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anliegendengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steiningerkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Bschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugrubenrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.
Im Buantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wändhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.5 Einfriedungen und Sichtschutz

Einfriedungen:
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune;
Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg;
seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK fertigen Gelände;
unzulässig;

Sichtschutz:
Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.
Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;
Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m;

8.6 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anliegendengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steiningerkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Bschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugrubenrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.
Im Buantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wändhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.7 Firstrichtung (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die Firstrichtung ist dem Planeintritt zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäusesette zu verlaufen.

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

Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Parzellennummer	Wohnungen (Whg)
Parzellen 1, 2, 3 sowie 5, 6 (Einzelhäuser)	max. 1 Whg. je Einzelhaus
Parzelle 4 (Mehrfamilienhaus)	max. 6 Whg.

7. NIEDERSCHLAGSWASSERBEBEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Das Niederschlagswasser ist aufgrund der vorliegenden Untergrundverhältnisse dem natürlichen Geländeverlauf folgend, im Trennsystem in Richtung Osten zum Allersdorfer Weg hin abzuleiten. Hier erfolgt ein Anschluss an den bestehenden Rückhaltebecken auf Grundstück Flurnummer 2759 mit anschließender Drosselableitung zur Abens. Siehe hierzu das Entwässerungskonzept vollumfassend unter Anhang 2 der Begründung.

Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.
Die Versickerung von Niederschlagswasser oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erfordern grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 6 I V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar.

8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD/ FD auch Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;
bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikmodule ausschließlich als eigenständige Dachhaut, bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule mit mindestens 1,00 m Abstand zur Außenwand zulässig;

Dachüberstand: bei Überständen Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
bei FD unzulässig;

8.1.2 Wohngebäude

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt
Dachneigung: 35°-45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachüberstand: bei Überständen Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerggiebel/ Ständigiebel: zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge.

8.2 Alternative Energien
Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geeigneten Dachformen ausschließlich als eigenständige Dachhaut auszuführen. Zulässig sind dabei ausschließlich Anlagen, die sich strikt an der Dachfläche orientieren.
Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule zulässig, dabei sind bei Zubehöranlagen ein Mindestabstand 1,00 m und bei Wohngebäuden mindestens 2,00 m Abstand zur Außenwand einzuhalten;

Hinweis:
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarmodule oder Photovoltaikanlagen, werden Dachanlagen auf den Gebäuden im WA entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt.

8.3 Einfriedungen und Sichtschutz

Einfriedungen:
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune;
Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg;
seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK fertigen Gelände;
unzulässig;

Sichtschutz:
Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.
Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;
Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m;

8.4 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anliegendengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steiningerkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Bschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugrubenrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.
Im Buantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wändhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe Ziffer 1.1)

WA Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

III max. 3 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

B Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

B Baufläche für private Stellplätze/ Carports/ Nebenanlagen

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

B Öffentliche Straßenverkehrsfläche

B Gehweg

B Straßengrenzungsline

B Einfahrt/ Ausfahrt

B Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

B Einfahrt Garagen/ Carports

B Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

B Straßengleitgrün

B Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

B Einzelgehölz – geplant

B Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 19920 "Schutz von Bäumen, Planzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LPAS sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

14 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

14.1 Einzelgehölz H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumpfl, falls erforderlich)
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Kleine-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.2 Gehölze 2, 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumpfl, falls erforderlich)
Qualität: vHle, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Pinus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.3 Sträucher
Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Mit * gekennzeichnete Sträucherarten sind Ziergehölze.
Cornus mas Gold-Weiden
Cornus sanguinea subsp. Roter Harnigel
Corylus avellana Haselnuss
Rosa canina Hund-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Wasser-Schneeball
Fragaria virginiana Flieder
Weigela in Arden "Weigelle"
und andere heimische, standortgerechte Arten.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) wurde von der Bayerischen Vermessungsverwaltung zu Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßnahme 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 Baugrundschnitten empfohlen.
Gemäß der Fachstelle staatliches Abfallrecht des Landratsamtes Kelheim ergibt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan „Aumühle V“ der Hinweis, dass auf dem östlichen Bereich des Grundstückes Flurnummer 2748, Gemarkung Abensberg, bis zur Höhe des Straßenknieks des Allersdorfer Weges früher Bebauung vorhanden war (Luitbold 1945 bis 1968). Diese ist teils noch heute im Gelände relief (Sepp) als Gründung anzusehen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.