

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 Baureaum neu zugewidmet werden.
Auf den bisher zugeworbenen Grundstücken entsteht statt einer Reihenhausbebauung eine Einzelhausbebauung. 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 Änderungsbericht bestehen. Die Straßengestaltung verbleibt unverändert. Die zulässige Bauweise verbleibt ebenfalls unverändert. Die erforderliche Verlegung von Grundstücksausanschlüssen hat ausschließlich über Privatgrund zu erfolgen. Um die Neugründung umzusetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 1 erforderlich.

3 DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN
Um die Umpflanzung der Parzellen in eine Einzelhausbebauung zu ermöglichen, sind folgende Änderungen erforderlich:
Die Änderungen umfassen die Plandarstellung, die Festsetzungen durch Planzeichen des Änderungsbereiches 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 Ziffern **6 Anzahl der Wohnungen**.

4 HINWEISE ZUR PLANUNG
Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplans wird dahingehend geändert, dass im betroffenen Änderungsbereich eine Umstrukturierung des Baurechts ermöglicht werden soll. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Ebenso bleiben alle weiteren Planungsaussagen in der Begründung sowie im Umweltbericht unberührt.
Die verkehrliche Erschließung aller Parzellen ist durch die vorhandene Aumühlstraße gesichert. Eventuell erforderliche Verlegungen von Grundstücksausanschlüssen aus diesem Grund ausschließlich über Privatgrund zu erfolgen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann dabei an die bestehende Ortskanalisation der bereits vorhandenen Baulichen im Süden an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über den natürlichen Geländeverlauf zum bestehenden Regenrückhaltebehälter 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 Stadtwere Abensberg sichergestellt werden. Die Versorgung der Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden bebauten Baublock.
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 Kostentragungserklärung 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 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Baumaßnahmen“.

7 GRÜNDORDERISCHES KONZEPT
Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Baureaumes zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Dann werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO/SchG festgesetzt.

Durch die Umstrukturierung der Bauräume 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.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Begründung, textlichen und planlichen Festsetzungen, die textlichen Hinweise sowie die Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Aumühle V“ unberührt.

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 Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und Zugängen, 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: Bauweise A – Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.
max. 3 Vollgeschosse zulässig – Parzelle 4
Bauweise: Bauweise A – Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Bauweise B – Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)
Bauweise C – Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+1+D)

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

3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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. Art und Ausrichtung des Gebäudes, notwendige 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 herbeiführen wird.

4.1 Private Verkehrsflächen
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

4.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeworbenen 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 Plananrang zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite 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. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Das Niederschlagswasser ist aufgrund der vorliegenden Untergrundverhältnisse dem natürlichen Geländeverlauf folgend, im Trennsystem in Richtung Osten zum Allerödler Weg hin abzuleiten. Hier erfolgt ein Anschluss an den bestehenden Rückhaltebehälter 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 § 8 I, V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
8.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
8.1.1 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: Ortsgang max. 0,60 m und Traufe max. 1,20 m zulässig;
bei FD unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;

8.1.2 Wohngebäude
Bauweise A Satteldach (SD) auch höhenversetzt
Dachneigung: 35°-45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortsgang max. 0,60 m und Traufe max. 1,20 m zulässig;
bei FD unzulässig;
Dachaufbauten: Zwerchgiebel- oder Schleppgauben;

Zwerchgiebel/ Ständgiebel: zulässig mit max. 1/3 der Gebäuhöhe.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BauTyp B
Dachform: Flachdach (FD)
Dachneigung: 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: Ortsgang max. 0,60 m und Traufe max. 1,20 m zulässig;
bei FD unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;

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

Zwerchgiebel/ Ständgiebel: zulässig mit max. 1/3 der Gebäuhöhe.

BauTyp C
Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt
Dachneigung: 35°-45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortsgang max. 0,60 m und Traufe max. 1,20 m zulässig;
bei FD unzulässig;
Dachaufbauten: als Giebel- oder Schleppgauben;

Zwerchgiebel/ Ständgiebel: zulässig mit max. 1/3 der Gebäuhöhe.

8.2 Alternative Energien
Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geneigten 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 Zubehöranlagen mindestens 1,00 m und bei Wohngebäuden mindestens 2,00 m Abstand zur Außenwand einzuhalten;

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

8.3 Einfriedungen und Sichtschutz
Einfriedungen: Holzzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune.
Art und Ausführung: strahlensichere 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;

Sockel: 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 Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen 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 im Buanrang sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.5 Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.6 Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen 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 im Buanrang sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.7 Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.8 Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen 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 im Buanrang sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.9 Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.10 Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen 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 im Buanrang sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.11 Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.12 Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen 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 im Buanrang sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.13 Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.14 Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen 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 im Buanrang sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.15 Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.16 Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen 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 im Buanrang sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.17 Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.18 Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen 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 im Buanrang sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.19 Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.20 Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen 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 im Buanrang sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.21 Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.22 Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen 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 im Buanrang sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.23 Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.24 Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen 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 im Buanrang sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.25 Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.26 Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen 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 im Buanrang sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.27 Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.28 Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Stängeltierkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigen Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauerentwurf sind Grundstücksgrenzen am Baugrubenstand sowie zu öffentlichen Grundflächen sind unzulässig.

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 19320 "Schutz von Bäumen, Pflanzenzständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

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

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

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

14.3 Sträucher
Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Mit gekennzeichneten Sträuchern sind Ziergehölze:
— mit „*“ gekennzeichnete Sträucher sind Ziergehölze.
— bei überdeckten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: als Giebel- oder Schleppgauben;

Zwerchgiebel/ Ständgiebel: zulässig mit max. 1/3 der Gebäuhöhe.

8.2 Alternative Energien
Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geneigten 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 Zubehöranlagen mindestens 1,00 m und bei Wohngebäuden mindestens 2,00 m Abstand zur Außenwand einzuhalten;

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

8.3 Einfriedungen und Sichtschutz
Einfriedungen: Holzzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune.
Art und Ausführung: strahlensichere 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;

Sockel: 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 Anbinden der Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig