

BEGRÜNDUNG

- 1

ALLGEMEINES

Die Stadt Abensberg hat in der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschussitzung 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, 2748/34, 2748/35, 2748/37, 2763/3, 2763/62, 2763/64 und 2763/65 Gemarkung Abensberg der Baurnum neu zugeordnet werden.

Auf den bisher zugeordneten Grundstücken entsteht statt einer Reihenhäuserbebauung eine Einzelhausbebauung. Dabei werden je Einzelhaus je nach Wohninheit 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 Änderungsbereich bestehen. Die Straßenverkehrsfläche verbleibt unverändert. Die zulässige Bauweise verbleibt ebenfalls unverändert. Die erforderliche Verlegung von Grundstücksausanschlüssen hat ausschließlich über Privatgrund zu erfolgen.

Um die Neuordnung umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 1 erforderlich.
- 3

DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN

Um die Umplanung 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, Nutzungsregeln 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 Bebauungsplangebots 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 hat aus diesem Grund ausschließlich über Privatgrund zu erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann dabei an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen werden. Die Abwasserleitung im Süden an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über den natürlichen Geländeverlauf zum bestehenden Regenrückhaltefeld auf Grundstück Fl.Nr. 2759 mit anschließender Drosselableitung zur Abersberg.
- 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 gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung 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 die Zulässigkeit eines UVP-fähigen 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 Bebauung.

Die Kosten für sämtliche Änderungs-, 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 Stadtwere 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 Wassererschließungen", DVGW-Hinweis GW 125 "Bauplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen", DVGW-Hinweis GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten".
- 7

GRÜNDORDERNISCHES KONZEPT

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

Durch die Umstrukturierung der Baufläche ergeben sich weiterhin ausreichend Hausgartenbereiche, welche durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert und eingegrenzt 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 vertretbar.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A)

BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 1.1

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO folgende Nutzungen:

 - Betriebe des Baherbergsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 2.1

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

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 Grundflächenzahl von 0,5.
- 2.2

Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Bei Flächendeckung 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)
Bauweise B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)
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)
- 2.3

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des unteren Vollgeschosses (FFOK: Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Pläneintrag am Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße.

Eine Höhenferenz 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfächen (Baugrenzen) zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen 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 hervorgerufen 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 Grundstücksfächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
- 4.1.3

Anzahl der Stellplätze

Hinweis:
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Abensberg in der jeweils gültigen Fassung.
- 4.2

Abstandsflächen

Unabhängig der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfächen (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 Pläneintrag 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

NIEDERSCHLAGSWASSERBESITEITUNG (§ 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 abzulassen. Hier erfolgt ein Anschluss an den bestehenden Rückhaltefeld auf Grundstück Flurnummer 2759 mit anschließender Drosselableitung zur Abers. 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 § 81 V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.
- 8

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zubehöranlagen- Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Pulldach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betonachsteine, rot-rotbraun-anthraxit-grau; bei PD/ FD auch Metaldeckung 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: Organg und Traufe max. 1,00 m; bei FD unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;

8.1.2 Wohngebäude
Bauweise A: Satteldach (SD)/ auch höhenversetzt 35°-45°
Dachform: Satteldach (SD)/ auch höhenversetzt 35°-45°
Dachneigung: Ziegel- oder Betonachsteine, rot-rotbraun-anthraxit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Organg max. 0,60 m und Traufe max. 1,20 m zulässig; Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: als Giebel- oder Schleppgauben;
Zwerggiebel/ Standgiebel: zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- BauTyp B

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zelldach (ZD)/ Pulldach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: SD/ WD/ ZD: 15°-25°
PD: max. 12°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betonachsteine, rot-rotbraun-anthraxit-grau; bei PD/ FD auch Metaldeckung 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: Organg max. 0,60 m und Traufe max. 1,20 m zulässig; Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: zulässig;
Dachterrassen: Bei den Parzellen 5, 6 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 als Geländer sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zwerggiebel/ Standgiebel:

zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge.
- BauTyp C

Dachform: Satteldach (SD)/ auch höhenversetzt 35°-45°
Dachneigung: Ziegel- oder Betonachsteine, rot-rotbraun-anthraxit-grau; bei PD/ FD auch Metaldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand: Organg max. 0,60 m und Traufe max. 1,20 m zulässig; Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: als Giebel- oder Schleppgauben;
Zwerggiebel/ Standgiebel: 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 mit mindestens 1,00 m und bei Wohngebäuden mindestens 2,00 m Abstand zur Außenwand einzuhalten;

Hinweis:
Für 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 Verkehrsfäche/ Gehweg; seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände; unzulässig;

Socket:
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 Anleandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist zulässig.

Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitertkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietstrand sowie zu öffentlichen liegenden Grundstücken 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 Bauntrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.
- B)

GRÜNDORDERUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 9

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksfächen 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.
- 10

VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraum und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfürges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrsperren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).
- 11

PLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN

Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Auf das Straßenraumprofil zu achten.
- 11.1

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Nicht überbaubare Grundstücksfächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Anteilen 14.1-1, 14.2 und 14.3 in den darin festgesetzten Mindestanzahl zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Sträuch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 50 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
- 12

PFLIEGEARBEITEN
- 12.1

Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen den festgesetzten Pflanzanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.
- 12.2

Pflege der Grünflächen

Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 13

SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Überstehende 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

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.
- 14.1

1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Spitz-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: V-Ha, 200-50 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hambohm
Prunus avium Vogei-Kirsche
Sorbus aucuparia Weissdorn
und andere heimische, standortgerechte Arten.
- 14.3

Sträucher

Qualität: VSt, mind. 4 Tr., 60-100
Mit gekennzeichneten Sträuchern sind Ziergehölze.
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea subsp. Roter Haintriegel
Corylus avellana Haselnuss
Rosa canina Hundsröse
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Wasser-Schneeball
Syringa vulgaris Flieder
Weigela in Arten Weigela
und andere heimische, standortgerechte Arten.
- 1

PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) wurde von der Bayerischen Vermessungsverwaltung 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 Versicherungseigenschaften, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

Gemäß der Fachstelle staatliches Fachrecht des Landratsamtes Kelheim erging im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan „Aumühle V“ der Hinweis, dass auf dem östlichen Bereich des Grundstückes Flurnummer 2748, Gemarkung Abersberg, bis zur Höhe des Straßenniveaus des Allersdorfer Weges früher Bebauung vorhanden war (Lufbild 1945 bis 1968). Diese ist teils noch heute im Geländerelev erkennbar. Insbesondere in diesem Bereich können ggf. noch Grundeste bzw. Auffüllungen vorhanden sein.
- 3

BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhängen und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenreste sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tierischen zerkleinerten, winterhart und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Setge, Lupine) als Gründüngung anzusehen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 4

DEKIMALSCHUTZ

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,
 - bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.
- 6

FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSGORUNGSEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungseleitungen 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 Abfallbehälter sind richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzungen. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 18 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Mülbeisstellung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.
- 8

LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.
- 9

REGENERATIVE ENERGIEUNUTZUNG

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 entsprechende Ausrichtung der Gebäude, 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 Grundrisserterung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.
- 10

NIEDERSCHLAGSWASSERBESITEITUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12055 zu erfolgen. Die Bodenversickerung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigen Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung (z. B. Technanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadhose 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.

HINWEISE DURCH TEXT

- 11

GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurs ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserintritt in Kellerräume zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebsresistent auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserbereichsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährlichen Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VwAG) zu beachten und das Landratsamt Kelheim zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
- 12

GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN

Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von euro-gerichtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Brutzeit: Anfang März bis Ende September).
- 13

IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit teilweise bedingten Geräuschmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Trusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.
- 14

DIN NORMEN

Die DIN-NORMEN, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Abensberg zugänglich.
- 15

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessene Grundstücksfäche der Flurnummern 2748/29, 2748/30, 2748/31, 2748/32 TF, 2748/33, 2748/34, 2748/35, 2748/37, 2763/3, 2763/62, 2763/64 und 2763/65 der Gemarkung Abersberg mit einer Fläche von 4.533 m².
- 16

INKRAFTTRETEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

- 1

Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Abensberg hat in der Sitzung vom 30.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Aumühle V“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.2026 örtlich bekannt gemacht.
- 2

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2026 bis 15.05.2026 durchgeführt.
- 3

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aumühle V“ in der Fassung vom 18.03.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2026 bis 19.06.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- 4

Satzungsbeschluss

Die Stadt Abensberg hat mit Beschluss vom 06.07.2026 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aumühle V“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.07.2026 als Satzung beschlossen.
- 5

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgesetzt

Die Stadt Abensberg, den **1 1. AUG. 2026**

Bürgermeister
- 6

Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aumühle V“ wurde am **23.04.2026** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aumühle V“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Die Stadt Abensberg, den **25. AUG. 2026**

Bürgermeister

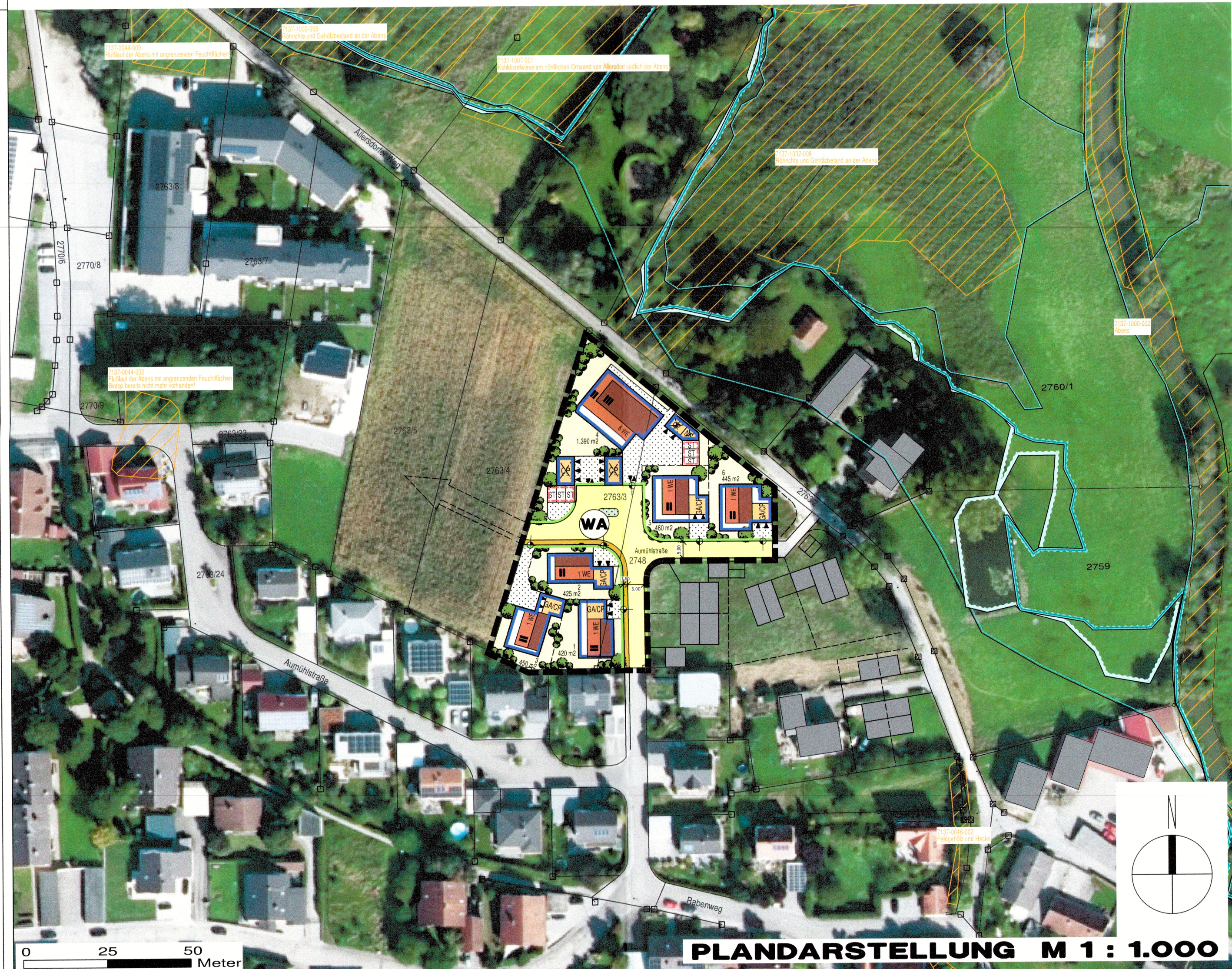
B E B A U U N G S P L A N
MIT GRÜNDORDERUNGSPLAN

AUMÜHLE V
DECKBLATT NR. 1

STADT ABERNBERG
LANDKREIS KHELM
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 (GBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GBl. S. 150) geändert worden ist, der Bauordnungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GBl. S. 796, 797; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GBl. S. 537) geändert worden ist, dieses Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aumühle V“ als S a t z u n g.
- § 1 - Räumlicher Geltungsbereich**
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 06.07.2026 einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.
- § 2 - Bestandteil der Satzung**
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.
- § 3 - Inkrafttreten**
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	Stadt Abersberg Leukstraße 3 84028 Landshut Tel: 0871/94870-0 Fax: 0871/94870-20 E-Mail: info@komplan-bergs.de Dipl.-Ing. (FH) D. Marok Landesfachplaner F. Bauer
Planungsträger	Stadt Abersberg Stadtplan 93326 Abersberg
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000
Stand	06.07.2026
Bearbeitung Juli 2026 SH	
Geändert Anlass § 3 Abs. 1 § 4 Abs. 2 § 10 BauGB	
Projekt Nr. 25-1758-BBP-D	



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

Allgemeines Wohngebiet (siehe Ziffer 1.1)

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

Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksfächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdach