

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 I.V. MIT NR. 5 BAUGB)

#### 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Freilagerflächen (FL)

Zulässige Nutzungen:  
Es werden ausschließlich Lagerflächen für zulässig erklärt.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 I.V. MIT NR. 5 BAUGB)

#### 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche - GR § 19 BauNVO	Geschossfläche - GF § 20 BauNVO
Freilagerfläche 1 (FL 1)	3.390 m <sup>2</sup>	---
Freilagerfläche 2 (FL 2)	1.700 m <sup>2</sup>	---

### 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt und diese dienen ausschließlich der Errichtung von Lagerflächen.

### 4 Verkehrsflächen

#### 4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

### 5 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

#### 5.1 Einfriedungen

Art und Ausführung: Maschendrahtzaun / Metallzaun/ sowie lebende Zäune,  
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;  
Sockel: unzulässig;

#### 5.2 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen: Abgrabungen sind bis max. 2,00 m und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig.

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

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

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 tieferliegenden Grundstücks erfolgen.

#### 5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

#### 5.4 Beleuchtungseinrichtungen

Beleuchtungseinrichtungen sind unzulässig.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

### 6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Lagerflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden und mit Gehölzen zu überstellen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zufahrten, Stellplätze und Einfriedungen zulässig.

### 7 VERKEHRSFÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.

Die KFZ-Stellplätze und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrsperren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Eine Versiegelung der Flächen ist nur für die Lagerflächen FL2 zulässig.

### 8 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN

Spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

#### 8.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept der Eingrünung einzuhalten ist.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 10.1 bis 10.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Unterteilung der Lagerflächen soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 80 % betragen. Bei Baum-/Strauchpflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und als Randeingrünung hat der Anteil der heimischen Gehölze 100 % zu betragen.

Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenverbreiterung nach DIN 18915

Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäumen II. und III. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/18, Heistem 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 80/80, 80/100 oder 100/150 hoch je 100 qm je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II./III. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher Verankerung der Gehölze 10.1 und 10.2 zu verwenden.

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Blütenstreifen anzusetzen. Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung

Der Muldenfläche dient zur Beseitigung des Oberflächen- und Niederschlagswassers. Die Flächen selbst sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

### 9 PFLEGEARBEITEN

#### 9.1 Pflege der Gehölzpflanzungen

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

#### 9.2 Pflege der Grünflächen

Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei den Grünflächen ist eine zweischürige Mahd durchzuführen. Erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

### 10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

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

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 11 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 6.1 *Alpenvorland*) zu achten.

Mit x gekennzeichnete Baum-/Straucharten, weisen immer bzw. temporär wenn teilweise auch nur leicht gefährdende Inhaltsstoffe auf.

Mit \* gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.

### 11.1 Gehölze 1. Ordnung

Qualität siehe Ziffer 8.1

Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winter-Linde  
und andere heimische, standortgerechte Arten.

### 11.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Qualität siehe Ziffer 8.1

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
sowie Obst- und Nussgehölze standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

### 11.3 Sträucher

Qualität siehe Ziffer 8.1

Amelanchier lamarkii Felsenbirne  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea subsp. sanguinea Roter Hartriegel  
Cornus avellana Haselnuss  
Craetagus laevigata Zweigkräftiger Weißdorn  
Deutzia in Arten Malblumenstrauch  
Forsythia x intermedia Forsythie  
Kolkwitzia amabilis Perlimuttstrauch  
Ligustrum vulgare Liguster  
Philadelphus in Arten Gartenjasmin  
Salix caprea Sal-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Syringa vulgaris Flieder  
Weigelia in Arten Weigelia  
und andere heimische, standortgerechte Arten.

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Freilagerflächen

Zulässige Nutzungen:  
FL1 Freilagerfläche 1 - unbefestigt  
FL2 Freilagerfläche 2 - befestigt

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

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

Verkehrsflächen für Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt / Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser  
Ausführung als naturnahe Mulde

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzgebot

Nicht überbaubare Grundstücksflächen - bestehend, erhalten

Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung

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

Einzelgehölz – bestehend, erhalten

Einzelgehölz – geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchvegetation) – bestehend, erhalten

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

# HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze

Baubestand

Hausnummern

Funkturm

Bestandshöhen (Nicht zur Maßnahme geeignet)

# 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 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Sollten bei Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweis auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen. Die bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, sicherfähigen Horizont vorzunehmen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Ver-nichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der beliebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Entsprechend DIN 19639 soll die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigt werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

## 3 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsitzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 9 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

## 4 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.

## 5 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterrichten. Die Versorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

## 6 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) liegen nicht vor. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VwVSt) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

# HINWEISE DURCH TEXT

## 7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breittäliger Versickerung über die belebte Bodenebene dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfeststellungsvorordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENWV) zu beachten.

Falls es bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen.

## 8 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN

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

## 9 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Nördlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Erntedrusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Dies gilt auch z.B. für Lärmmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

## 10 DIN-NORMEN

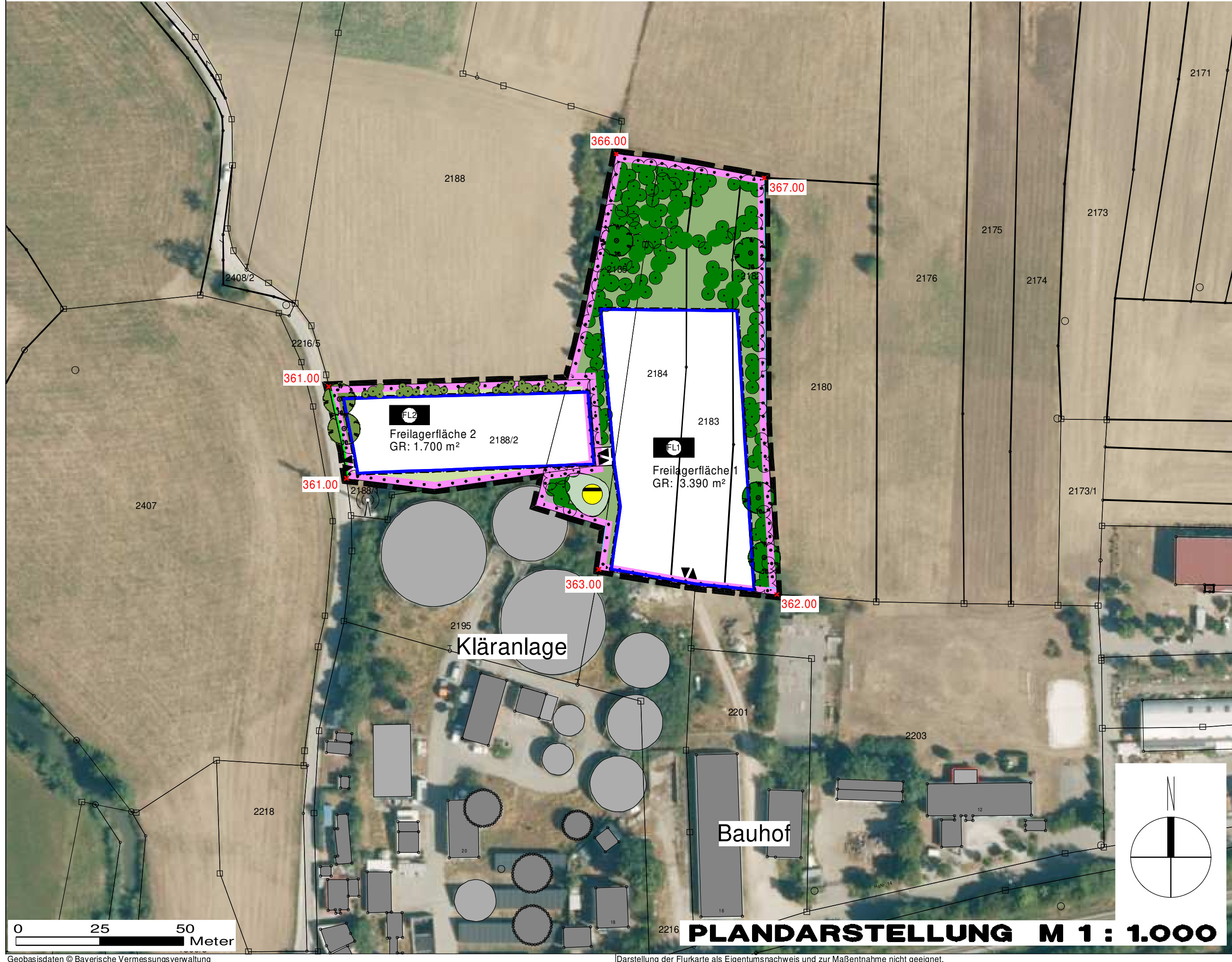
Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Stadt Abensberg (Rathaus, Stadtplatz 1, 93326 Abensberg, Zimmer H.2.06) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

## 11 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 2188/2, 2185, 2184, 2183 und 2182 der Gemarkung Abensberg mit einer Fläche von 8.677 m<sup>2</sup>.

## 12 INKRAFTTRETEN

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



# B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## FREILAGER BAUHOFF

STADT ABENSBERG  
LANDKREIS KEMHEIM  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:  
Die Stadt Abensberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-11) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Freilager Bauhof“ vom \_\_\_\_\_ als Sa t z u n g.

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

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

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

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de
Planungsträger	Stadt Abensberg Stadtplatz 1 93326 Abensberg
Maßstab	Planarstellung M 1:1.000
Stand	27.06.2024 - Vorentwurf
	Dipl.-Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitekt, Stadtplaner F. Bauer
	Bearbeitung Juni 2024 AW
	Geändert Anlaß
	§3 u. 4 Abs. 1 BauGB
	§3 u. 4 Abs. 2 BauGB
	Projekt Nr. 24-1609-BBP

