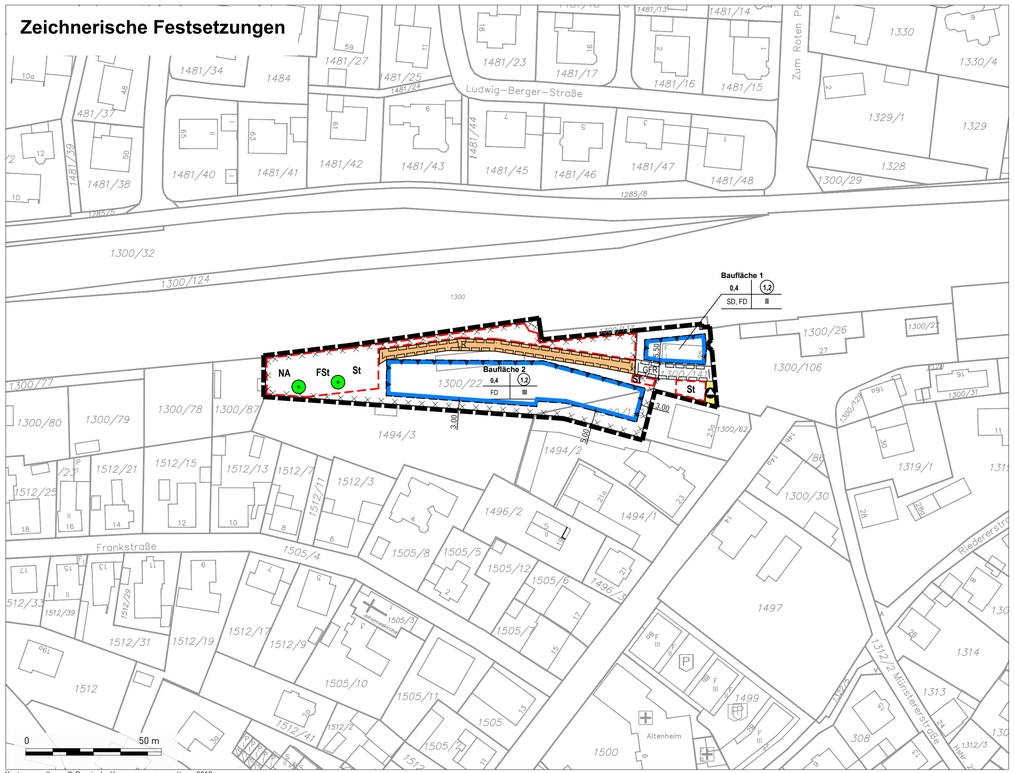
Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: © Bayrische Vermessungsverwaltung 2018

Planzeichenerklärung / Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

Baufläche 1

0,4	1,2	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
FD	III	Dachform	max. Anzahl Vollgeschosse

1,2 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

SD — Satteldach

FD — Flachdach

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrradstellplätze

St — Stellplätze

FSt — Fahrradstellplätze

NA — Nebenanlagen, Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen

Abfall

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFR — Mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücke Nrn. 1300/29 und 1300139 zu belastende Flächen

LR — Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen

schädliche Umwelteinwirkungen, Verunreinigungen:

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Hinweise

zur Pflanzung vorgesehener Baum

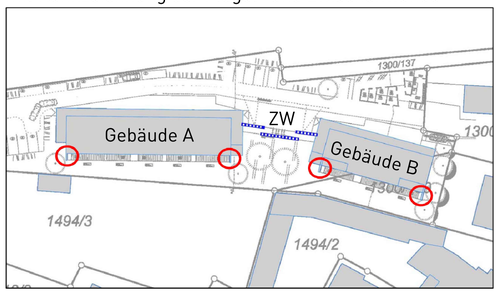
12,00 8,00 — Maße in Metern (als Hinweis)

Vorhandene Flurstücksgrenze

1087 — Flurstücke mit Flurstücksnummer

52 — bestehende Gebäude

Beiplan A
mit Kennzeichnung der Flügel- und Zwischenwände



Textliche Festsetzungen

Die Stadt Abensberg erlässt aufgrund
§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

den Bebauungsplan „Am Bahnhof" als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260).

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1. Art der baulichen Nutzung
1.1. In der Baufläche 1 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- nicht störendes Gewerbe
- dem Gebiet dienende Schank- und Speisewirtschaften

1.2. In der Baufläche 2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- nicht störendes Gewerbe

1.3 Die Wohnnutzung in Baufläche 2 darf erst nach der Fertigstellung des Stabgitterzauns an der Grenze des Fl.St. Nr. 1300/22 zu den Fl.St. Nrn. 1300, 1300/137 und 1300/141 mit einer Höhe von 2,0 m aufgenommen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
Auf der Baufläche 2 wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen.

3. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen
Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen wird gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO auf 0,4 H, mindestens 3 m reduziert.

4. Flächen für Stellplätze, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen
4.1. Stellplätze, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen, sowie auch auf den Bauflächen zulässig.
4.2. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Abensberg in der jeweils gültigen Fassung.
4.3. Ergänzend wird die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für geförderte Mietwohnungen auf 1 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt.

5. Soziale Wohnraumförderung
Im Geltungsbereich sind 75 % der Wohnungen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6. Immisionsschutz
6.1. Vor Aufnahme der Wohnnutzung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen auf der Baufläche 2 in Form von zusätzlichen Flügelwänden als Verlängerung der Stirnseiten der beiden Wohnbaukörper sowie von versetzt zueinander stehenden Zwischenwänden mit den nachfolgenden Mindesthöhen zu errichten, vgl. Beiplan A.

Mindesthöhen der aktiven Lärmschutzmaßnahmen

Wandelement	Mindesthöhe h_{min} [m]
Flügelwände Gebäude A	9,45
Flügelwände Gebäude B (Erd- und Obergeschoss)	6,20
Flügelwände Gebäude B (Staffelgeschoss)	9,45
Zwischenwände (ZW)	3,00

Diese müssen unabhängig des Materials witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt werden und eine Luftschalldämung von mindestens 25 dB aufweisen.
6.2. Im Anschluss an die mit Planzeichen gem. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Fassaden dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terassen, Balkone) entstehen.
6.3. Wohngrundrisse sind so zu organisieren, dass alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume über die lärmabgewandte Südfassade belüftet werden können. Zusätzlich dürfen in den gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.
6.4. Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ -systemen/ -anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
6.5. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen.

7. Grünordnung
7.1. Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen oder gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
7.2. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist 1 großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.3. Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind auf mind. 70% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.
Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.
7.4. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
7.5. Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit keine Anforderungen des technischen Umweltschutzes entgegenstehen, seitlich zur Versickerung zu bringen.
7.6. Bei Pflanzungen sind Abstände zu den Gleisanlagen einzuhalten. Der Mindestabstand von Pflanzungen zu der nächstgegenen Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Rückschnitt) ständig zu gewährleisten.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Bei nicht befestigten Freiflächen müssen die oberen 0,60 m Boden aus unbelastetem Material bestehen. Falls hierzu Boden ausgetauscht werden muss, gilt Satz 1 nicht, sofern diese im Stützbereich von Gleisanlagen liegen.

9. Örtliche Bauvorschriften
9.1. Technische Aufbauten auf Dächern, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Aufzugsüberfahrten sind hiervon ausgenommen.
9.2. Bei Parallellage von Verkehrsflächen oder Parkplätzen und Schienen sind auf der bahnseitig orientierten Grundstücksgrenze Schutzplanken oder gleichwertie Maßnahmen anzubringen.

10. Einfriedungen
10.1. Einfriedungen sind sockellos und sichtdurchlässig zu gestalten und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Alternativ sind Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Mauern sind unzulässig. Die Sätze 1-3 gelten nicht für Lärmschutzmaßnahmen.
10.2. An der Grenze des Fl.St. Nr. 1300/22 zu den Fl.St. Nrn. 1300, 1300/137 und 1300/141 ist ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Davon kann die Zufahrt an der Grenze zum Fl.St. Nr. 1300/141 ausgenommen werden.

11. Umgang mit Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich auf dem Grundstück zu versickern oder zu verrieseln. Alternativ kann das unbelastete Niederschlagswasser gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden.

12. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
Zur Vermeidung von Tötung oder Verletzung von Reptilien sind diese abzufangen und in einen voll funktionsfähigen Ersatzlebensraum umsetzen. Dieser Ersatzlebensraum ist dauerhaft zu erhalten.

Textliche Hinweise

1. Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.

2. Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Artenschutz
Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten.

4. Immissionsschutz
Der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA\,Tag}$=55 dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 auf der Baufläche 1 kann deutlich um bis zu 11 dB(A) überschritten sein. Im Fall von Neu- oder Ersatzbauten sind Art und Umfang gegebenenfalls notwendiger Maßnahmen von der konkreten Objektplanung abhängig (z.B. Grundrissorientierung, Baukörpereigenabschirmung durch geeignete Gebäudestellung) und können daher erst in den Einzelgenehmigungsverfahren dimensioniert und festgelegt werden.

5. Gesetze und Vorschriften
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) werden bei der Stadt Abensberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

6. Eisenbahnbetrieb
Der Einflussbereich von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) darf nicht ohne Vorlage eines geprüften statischen Nachweises ab- oder untergraben werden, auch nicht in geradliniger Fortsetzung der gedachten Linie unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche. Der Stützbereich verläuft im allgemeinen 1:1,5 geneigt. Er beginnt am Schotterfußpunkt (im ungünstigsten Fall Fall 3,40 m von der Gleisachse).
Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15/20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungsmasten/ Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

Pflanzempfehlung

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Apfelbäume:	Malus domestica	z.B.	'Berlepsch'
			'Bohnapfel'
			'Landsberger Renette'
			'Jakob Fischer'
			'Weißer Wintertaffetapfel
Birnenbäume:	Pyrus communis	z.B.	'Gellerts Butterbirne'
			'Gute Graue'
			'Köstliche von Charneu'
Zwetschgenbäume:	Prunus domestica	z.B.	'Fränkische Hauszwetschge'
			'Wangenheimer Frühzwetschge'

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigataGroßfrüchtiger
Weißdorn	Crataegus x macrocarpa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Wald-Geißblatt	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina
Weide	Salix spec:
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Kletter- und Rankpflanzen

Waldrebe	Clematis spec:
Efeu	Hedera helix
Glyzinie	Wisteria sinensis
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Knöterich	Polygonum aubertii

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen

Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme
mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher
Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,
1 Stück pro 1,5 m²

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bahnhof" ist nach § 13a BauGB vom Stadtrat Abensberg am 22.02.2018 getroffen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 18.12.2018 bis einschließlich 18.01.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde in der Zeit vom 13.12.2018 bis einschließlich 18.01.2019 durchgeführt.

3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Entwurf ist vom Stadtrat am ..... 2019 gebilligt worden. Der Entwurf mit der Begründung wurde vom ..... 2019 bis einschließlich ..... 2019 öffentlich ausgelegt.
Die Stadt hat zum Entwurf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben bzw. E-Mail vom ..... 2019 eingeholt. Es wurde um Äußerung bis zum ..... 2019 gebeten.

4. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Abensberg hat am ..... 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bahnhof" als Satzung beschlossen.

Abensberg, den 2019

Siegel

(Bürgermeister)

5. Ausfertigung
Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in seinem textlichen und zeichnerischen Inhalt der am .....2019 beschlossenen Fassung.

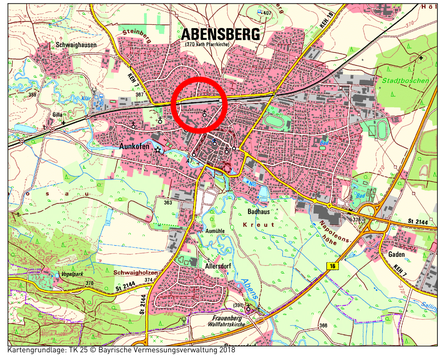
Abensberg, den 2019

Siegel

(Bürgermeister)

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... 2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bahnhof" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Abensberg
Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern



Kartengrundlage: TK25 © Bayrische Vermessungsverwaltung 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Bahnhof"

- ENTWURF -

GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner Landschaftsarchitekt Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10
Fax: 0911/310427-61

M 1: 1000

Nürnberg, den 06.08.2019
Bearbeitung: KD, BK