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-Einzelhaus	max. 0,35	max. 0,5
WA-Doppelhaus	max. 0,4	max. 0,6
WA-Mehrfamilienhaus	max. 0,4	max. 0,7

Hinweis:
Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und Zugängen, um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: - Einzelhaus: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
- Einzelhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)

2 Vollgeschosse zwingend
Bauweise: - Doppelhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
Der Dachgeschossausbau für einzelne Räume ist zulässig. Das Dachgeschoss darf jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

3 Vollgeschosse zwingend
Bauweise: - Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude:		max. 3,00 m
Wohngebäude:	Einzelhaus (E+D)	max. 4,50 m
	Einzelhaus (E+I)	max. 6,00 m
	Doppelhaus (E+I)	max. 6,50 m
	Mehrfamilienhaus (E+I+D)	max. 7,50 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) der Gebäude und baulichen Anlagen ist gemäß nachfolgender Tabelle auf die festgesetzten Höhenkoten ü.N.N. zu legen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,30 m ist zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Parzelle	Höhenlage	Parzelle	Höhenlage	Parzelle	Höhenlage
1	362,8	17	362,4	34	363,3
2	362,8	18	363,1	35	363,4
3	363,5	19	364,2	36	363,5
3a	363,5	19a	364,2	37	363,7
3b	363,7	20	363,8	38	363,8
4	364,0	20a	363,8	39	363,9
4a	364,2	21	363,8	40	364,0
5	362,8	22	363,8	41	364,0
6	362,7	23	362,8	42	364,2
7	362,6	24	362,5	43	364,0
8	362,5	25	362,8	44	364,5
9	362,6	26	362,8	45	364,5
10	363,3	27	363,7	46	364,3
11	363,3	28	363,7	47	364,6
12	363,4	29	363,5	48	364,0
13	363,4	30	363,5	49	364,2
14	362,6	31	362,8	50	364,3
15	362,5	32	362,8	51	364,6
16	361,8	33	363,2		

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist somit nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) sowie für Doppelhäuser entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.
Bei Garagen und Carports sowie Nebengebäuden entlang von öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Abstand von mind. 0,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

4.1 Private Verkehrsflächen

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

4.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

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

4.2 Abstandsflächen
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Hinweis:
Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,0 m ist danach einzuhalten. Ausnahmen bilden hier nur zulässige Grenzbebauungen für Doppelhäuser und Garagen, Carports und Nebengebäude. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die vorgesehene Hauptfirstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung um 90° ist zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Drehung um 90° unzulässig.

6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)
Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Nutzung	Fläche in m2
WA- Einzelhaus	mind. 400 m²
WA-Doppelhaus	mind. 290 m² je Haushälfte
WA-Mehrfamilienhaus	mind. 1.000 m²

7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Nutzung	Wohnungen (Whg.)
WA- Einzelhaus	max. 1 Whg. je Wohngebäude zzgl. max. 1 Einliegerwohnung bis max. 60 m² zulässig
WA-Doppelhaus	max. 2 Whg. je Wohngebäude (1 Whg. je Haushälfte)
WA-Mehrfamilienhaus	max. 6 Whg. je Wohngebäude

8 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser).
Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolensysteme auszubilden. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

9.1 Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei PD max. 15°
Dachdeckung: festgesetzt wird ausschließlich eine extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: bei PD: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei FD: unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;

9.1.2 Wohngebäude

Einzelhaus
Dachform: bei E+D: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt
bei E+I: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
Dachneigung: bei E+D: 35° - 45°
bei E+I: 15° - 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
extensive Dachbegrünung zulässig;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: bei E+D: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
bei E+I: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: bei E+D: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge;
turmartige Giebel sind unzulässig;
bei E+I: unzulässig.

Doppelhaus
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)
Dachneigung: 25° - 30°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
extensive Dachbegrünung zulässig;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge;
turmartige Giebel sind unzulässig.

Mehrfamilienhaus
Dachform: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt
Dachneigung: 35° - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
extensive Dachbegrünung zulässig;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge;
turmartige Giebel sind unzulässig.

9.2 Grenzbebauung
An der Grundstücksgrenze errichtete Zubehöranlagen in Form von Garagen/ Carports/ Nebengebäuden sowie Wohngebäude in Form von Doppelhäusern, sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie Wandhöhe aufeinander abzustimmen und einheitlich auszubilden.

9.3 Regenerative Energien
Die Dachflächen der Baugrundstücke sind je Gebäude mit einem Anteil von 30 % mit regenerativen Energienutzungen zu versehen. Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

9.4 Einfriedungen und Sichtschutz

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

9.5 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,00 m zulässig.
Im Bereich der Parzellen 6-9, 14-17, 23-26 und 31-34 sind Aufschüttungen bis zu 1,50 m zulässig, jeweils zu messen ab bestehender Geländeoberfläche.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

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

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

10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen 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. Steingärten und Schotterflächen sind unzulässig.

11 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

12 PFLANZMASSNAHMEN 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 Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß der Artenliste 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.2 und 13.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %. Hier wird explizit auf die Ausführung als durchgängige Eingrünung der Grundstücke im Übergang zur freien Landschaft verwiesen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 13.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

12.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Ansaat auf öffentlichen Grünflächen

Straßenraum Erschließungsstraße im Anbindungsbereich an Schwaighausener Straße
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

Wegbegleitende Einzelgehölzreihe
Der Punkt behandelt die Begrünung der von Süden nach Norden und mittig im Geltungsbereich verlaufenden Wegeverbindung. Im südlichen Bereich sind Bäume explizit als Baumreihe gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im nördlichen Bereich ist eine Gehölzgruppe, bestehend aus Bäumen und Sträuchern gemäß den Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

Eingrünung des bestehenden Spielplatzbereiches
Zur Eingrünung des bestehenden Spielplatzbereiches sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.2 und 13.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Der Anteil heimischer Gehölze soll mindestens 60 % betragen.

Randliche Wiesenflächen
Die Flächen sind als Wiesenflächen auszubilden.

Straßenbegleitgrün
Die Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

13 PFLEGEARBEITEN

13.1 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 Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicherzustellen.

13.2 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.

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

14.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn,
Quercus robur	Stiel-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: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
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.

14.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.

Cornus mas	Kornellkirsche,
Cornus sanguinea subsp.	Roter Hartriegel,
Corylus avellana	Haselnuss,
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn,
Deutzia in Arten	Maiblumenstrauch*,
Rosa canina	Hunds-Rose,
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder,
Syringa vulgaris	Flieder*,
Weigela in Arten	Weigelie*

und andere heimische, standortgerechte Arten.

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 BAUGRUND
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

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 Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben 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 Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 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 unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

7 ABFALLRECHT, ALTLASTEN
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass es im südwestlichen Bereich des Baugebietes, auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, noch Grundfeste von ehemaligen Gebäuden, Ablagerungen oder Auffüllungen bzw. punktuell schädliche Bodenveränderungen vorliegen können.

8 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

9 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
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 überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), 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 Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

10 GRUNDWASSERSCHUTZ
Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) 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.

11 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 Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Falls es bei Starkniederschlägen oder 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, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").

12 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 zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

13 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.

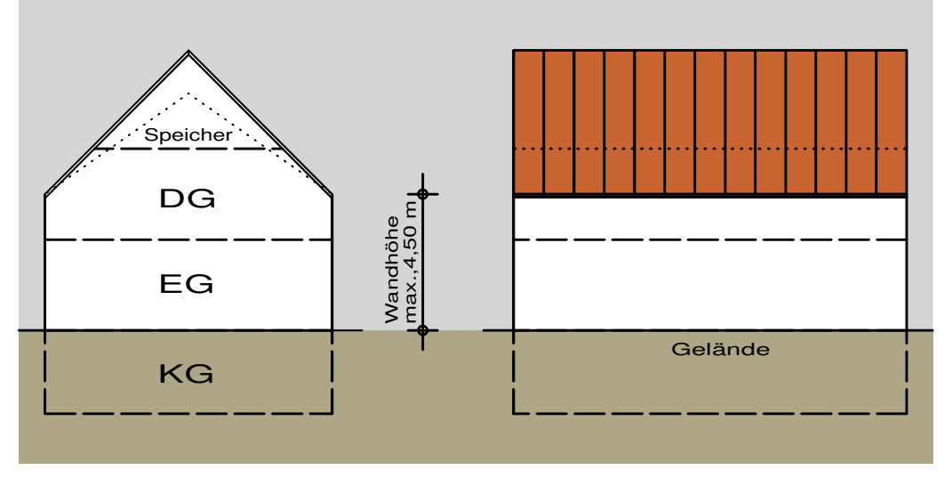
14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 2560/5, 2561, 2562/4, 2562/5, 2562/6, 2562/14, 2564 sowie 2564/2 (Teilfläche = TF) der Gemarkung Abensberg mit einer Fläche von 50.870 m².

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

SCHEMASCHNITTE:
ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
M 1 : 250

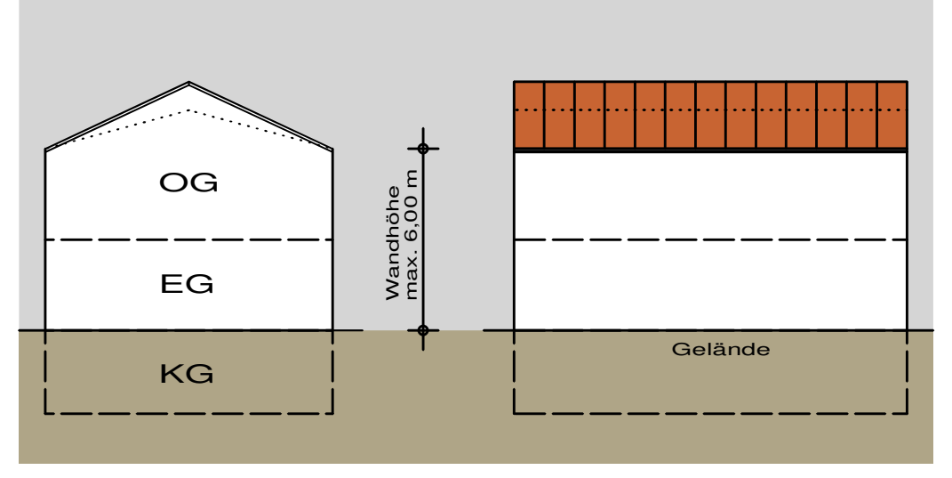
Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt
Dachneigung: 35-45°



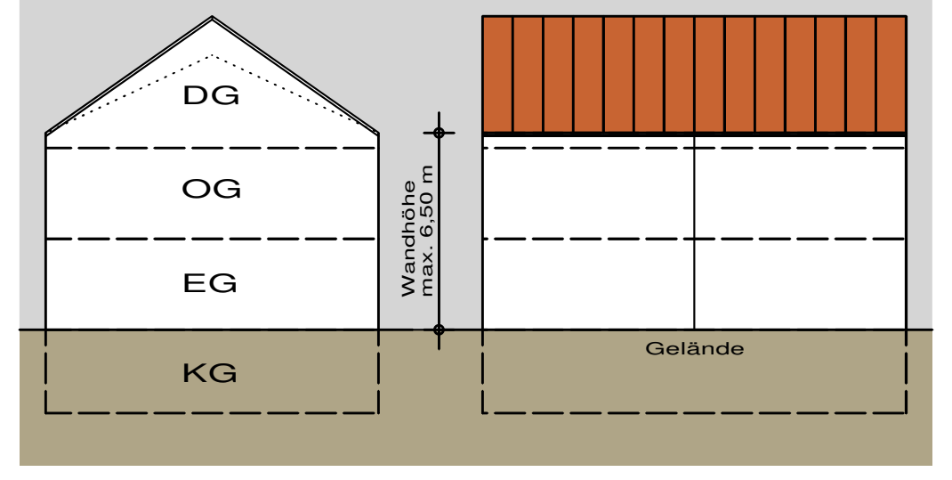
Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
Dachneigung: 15-25°



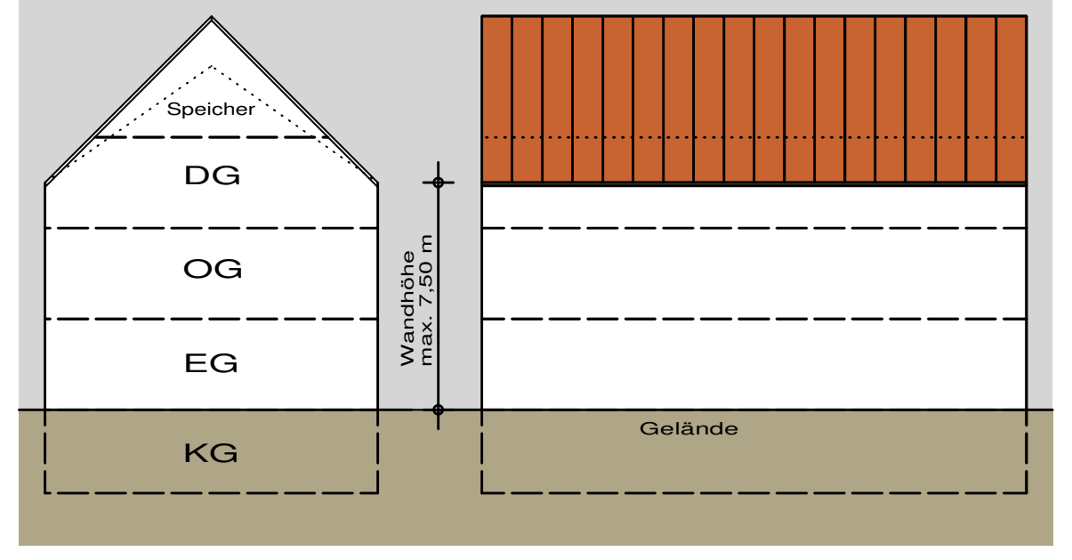
Doppelhaus

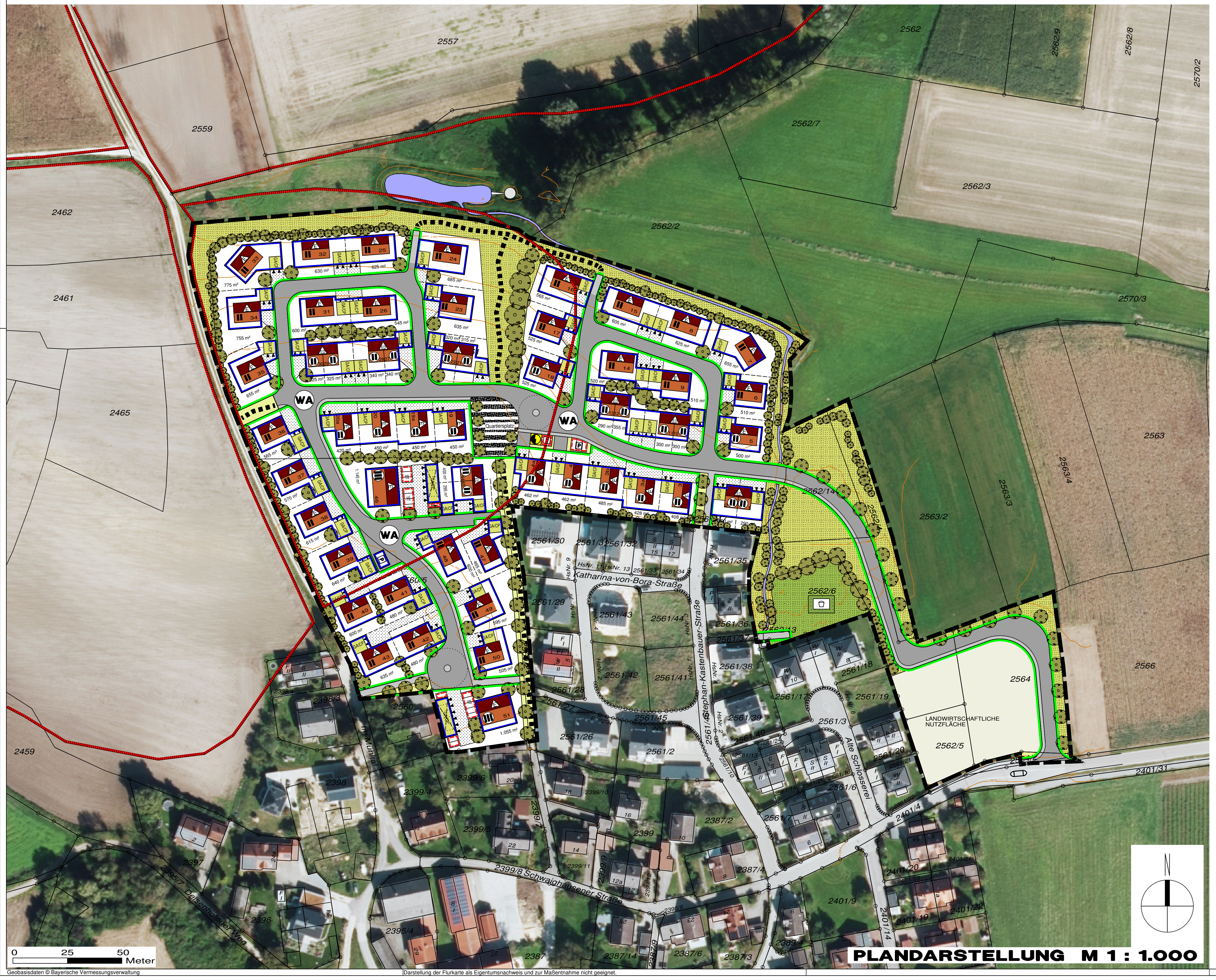
BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschosse und Dachgeschoss (E+I+D)
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)
Dachneigung: 25-30°



Mehrfamilienhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
Dachform: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt
Dachneigung: 35-45°





PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 1.1)

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

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig (Einzelhaus)

(II) 2 Vollgeschosse zwingend (Doppelhaus)

(III) 3 Vollgeschosse zwingend (Mehrfamilienhaus)

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

△E nur Einzelhäuser zulässig

△D nur Doppelhäuser zulässig

▭ Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachung und Balkonen sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

▭ Baugrenze: Stellplätze, öffentl. Parkflächen

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

■ Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn-Asphaltbelag B=5,50 m

▭ Öffentlicher Gehweg - Pflasterbelag B=1,50 m

▭ Öffentlicher Geh-/ Radweg - Pflasterbelag B=3,00 m

▪▪▪▪▪ Öffentlicher Grünweg - wassergebundene Wegedecke B=1,50 m

P Öffentliche Parkfläche – Pflasterbelag B=2,50 m / L=5,00 m

▨ Quartiersplatz - Pflasterbelag

— Straßenbegrenzungslinie

◀▶ Einfahrt/ Ausfahrt

▒ Private Verkehrsflächen

▶ Einfahrt Garagen/ Carports

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

◐ Trafostation

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

▒ Öffentliche Grünfläche – geplant
Ortsrandbegrünung mit Pflanzgebot

🟩 Öffentliche Grünfläche – bestehend
Kinderspielplatz

▭ Öffentliche Grünfläche – geplant
Straßenbegleitgrün

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

● Einzelgehölz – geplant

●●● Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4 und 5, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

▭ Bodendenkmal – bestehend
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS
Aktennummer sowie Beschreibung:
- D-2-7136-0008: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen

ST Stellplätze

GA/CP Garagen / Carports

—— Firstrichtung (Vorschlag als Hauptfirstrichtung)

🟦 Graben zur Oberflächenentwässerung

◌ Wendevorrichtung Durchmesser = 18,00m zzgl. 1,50m im Gehwegbereich
Entlang der angrenzenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Freihaltebereich von 1,0 m vorzusehen. Die Einfriedung ist hier entsprechend abzurücken.

—364— Höhenlinien

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

2563/2 Flurnummer (Beispiel)

-o-o- Flurstücksgrenze mit Grenzstein

— — — Grundstücksgrenze – geplant

6 Parzellennummer (Beispiel)

775 m² Parzellengröße (Beispiel)

🟥 Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)

GA/CP Bebauung Garagen/ Carports/ Nebengebäude – geplant (Vorschlag)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Schwaighausen - Nord" Deckblatt Nr. 1 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Die Stadt Abensberg hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Schwaighausen - Nord" durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3 Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan "Schwaighausen - Nord" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

4 Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten im Rathaus, Anschrift: Stadtplatz 1, 93326 Abensberg, während der üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

5 Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.____ das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Stadt Abensberg, den ……………………
1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Abensberg, den ……………………
1. Bürgermeister

7 Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Schwaighausen - Nord" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Schwaighausen - Nord" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Abensberg, den ……………………
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
SCHWAIGHAUSEN – NORD
DECKBLATT Nr. 1

STADT	ABENSBERG
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Abensberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) dieses Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schwaighausen - Nord" als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom __.__.____ einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 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 Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Abensberg Stadtplatz 1 93326 Abensberg
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	10.02.2026 Sitzungsvorlage

Bearbeitung	Dez. 2025	SH
Geändert Anlass		
§3 u. 4 Abs. 1 BauGB		
§3 u. 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
25-1757_BBP-D		