



I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHNUNG

- | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------|
| max. Grundflächenzahl | | max. Geschossflächenzahl |
| max. Anzahl der Vollgeschosse | | Bauweise |
| max. Wandhöhe | | OK max |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (0,8)
 - 2.5. Grundflächenzahl (0,4)
 - 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (III)
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1. Offene Bauweise (o)
 - 3.5. Baugrenze
 - Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf, hier Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - Parkflächen (P)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume, nicht standortgebunden
 - 13.2.2. Erhaltung: Bäume
 - 13.2. Bestand: Bäume
 - 13.2.2 Fläche mit Bindung für Bepflanzung und zum Erhalt von Sträuchern und Bäumen
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHNUNG

- | | |
|--|------------------------------------|
| | bestehendes Gebäude mit Hausnummer |
| | Flurstücksnummer |
| | bestehende Flurstücksgrenze |
| | Bemaßung in Metern |

PRÄAMBEL

Die Stadt Oberasbach erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 24/2 "KITA Rehdorf" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24/2 ergibt sich aus dem Planblatt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 1012/9, 1037/2 und 1037/3 - alle Gemarkung Leichendorf. Das Planblatt ist Bestandteil dieser Satzung.
- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
Gemäß der Abgrenzung im Planblatt wird ein Allgemeines Wohngebiet als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Freiflächen für Kindertageseinrichtungen, einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume sowie eines Wohngebäudes.
- Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**
 - Die höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt.
- Bauweise und Abstandsflächen**
 - Es gilt die Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Das Baufenster beinhaltet keine Abstandsflächen. Es gelten die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
 - Die Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen, soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Gestaltung der Stellplätze hat gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.
- Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
Einfriedungen sind in der Fläche für Gemeinbedarf nur ohne Sockel zulässig. Sofern aus topografischen Gründen ein Sockel erforderlich wird, sind in regelmäßigen Abständen Schlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu schaffen.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetflächen strukturreich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Kies-/Steingärten ist hierbei nur in strukturreicher Form zulässig. Als Mindestmaß der Begrünung ist pro vollen 340 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, STU 16-18, mB, Artauswahl siehe 9.4) zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung genannter Mindestqualität zu ersetzen. Der Erhalt hochstämmiger Bestandsbäume ist bzgl. der erforderlichen Baumanzahl anrechenbar. Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen.
 - Südlich der Stellplätze sind drei Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu begrünen.
 - Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitstolerante und möglichst heimische Laubgroßgehölze zu ersetzen.
 - Als Baumarten sind standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitstolerante und möglichst heimische Laubgroßgehölze zu wählen. Bei der Artenauswahl sind die Empfehlungen des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und die Empfehlung „Stadtbaumarten im Klimawandel“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu beachten. Im Bereich der Baufläche sind außerdem heimische, regionaltypische Obstsorten zulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Erzeugung erneuerbarer Energien**
In Bezug auf die Energieeffizienzverordnung sollten technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung errichtet werden.
- Bodendenkmäler / Altlasten / Boden**
Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München) mitgeteilt werden. Es sind dem Gesundheitsamt derzeit keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Da das Vorhandensein von weiteren schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen oder Altlasten nicht ausgeschlossen werden kann, weisen wir grundsätzlich darauf hin, dass alle Beobachtungen und Funde (Bodenveränderungen und -verunreinigungen) umgehend, ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige Stelle des Landratsamtes Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist. Ohne weitere Bodenanalytik wäre im Falle einer Neubebauung mit der Zielnutzung „Wohnen“ ein Aushub bis mindestens 35 cm u. GOK mit Austausch gegen unbelasteten Erdaushub (LAGA ZO, 1997) vorzunehmen. Alternativ wäre auch eine Überschüttung mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial in einer Höhe von mind. 35 cm u. GOK durchführbar. Bauarbeiten sind bodenschonend unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, auszuführen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.
- Immissionen**
Immissionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.
- Leitungsabstände**
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten. Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen. Zwischen einer Bebauung und 20 kV-Kabeltrassen ist ein Abstand von 1 m einzuhalten.
- Wasser / Grundwasser**
Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwassererhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge sollten Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorgesehen werden und Keller als dichte Wannen ausgebildet werden.
- Abstandsflächen**
Bezüglich der Ermittlung der Abstandsflächen gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr.24/2 "KITA-Rehdorf" tritt mit der Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oberasbach in Kraft.

Oberasbach, den _____
 Birgit Huber, 1. Bürgermeisterin



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Oberasbach hat am ____2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24/2 "KITA Rehdorf" aufzustellen. Die Planungsunterlagen (Stand: ____2025) wurden gebilligt.
 Oberasbach, den _____
 Birgit Huber
 Erste Bürgermeisterin
- Die Stadt Oberasbach hat entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom ____2025 über die Billigung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan (Stand: ____2025 nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberasbach am ____2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit eingeleitet. Der Vorentwurf wurde hierzu vom ____2025 bis einschließlich ____2025 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zusätzlich auf der Gemeindehomepage veröffentlicht. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____2025 unterrichtet und zur Äußerung zur Planung aufgefordert.
 Oberasbach, den _____
 Birgit Huber
 Erste Bürgermeisterin
- Der Stadtrat Oberasbach hat am ____2025 die Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlussmäßig gewürdigt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24/2 "KITA Rehdorf" mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberasbach vom ____2025 in der Zeit vom ____2025 bis einschließlich ____2025 im Stadtbauamt Oberasbach statt. Die Unterlagen wurden zusätzlich auf der Gemeindehomepage veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ____2025 am Verfahren beteiligt.
 Oberasbach, den _____
 Birgit Huber
 Erste Bürgermeisterin
- Der Stadtrat Oberasbach hat am ____2025 die Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gewürdigt und abgewogen.
 Oberasbach, den _____
 Birgit Huber
 Erste Bürgermeisterin
- Der Stadtrat Oberasbach hat am ____2025 den Bebauungsplan Nr. 24/2 "KITA Rehdorf" in der Fassung vom ____2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Oberasbach, den _____
 Birgit Huber
 Erste Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oberasbach vom _____ in Kraft getreten.
 Oberasbach, den _____
 Birgit Huber



Übersichtsplan



Stadt Oberasbach
Landkreis Fürth



Bebauungsplan Nr. 24/2
"KITA Rehdorf"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök
 datum: 04.07.2025 Planfassung: Entwurf



Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
 Herrngartenstraße 24 90562 Kalchreuth
 Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
 www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570