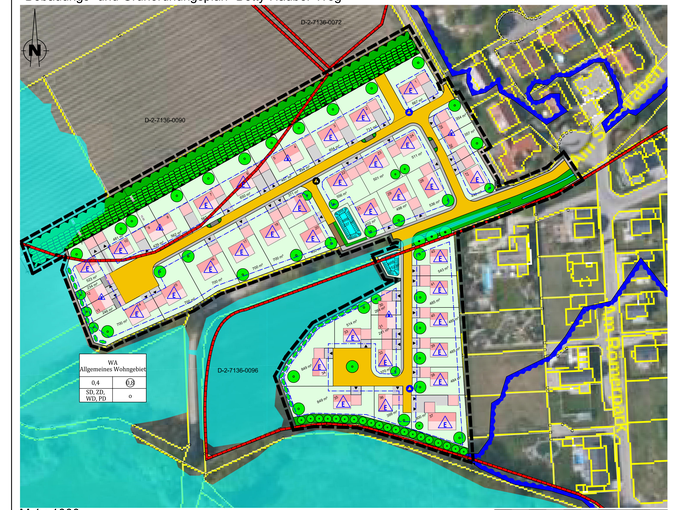
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Betty-Hauber-Weg"



Bautypen - Einteilung
1 : 2000

Bautyp 1

Bautyp 2

Bautyp 3

Ausgleichsfläche
1 : 2000

Fl. Nr. 2625, Gemarkung Abensberg

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausgeschlossen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.4 — Nutzungsschablone
1. Gebiet mit Angaben der Nutzungsart
2. Grundflächenzahl
3. Geschossflächenzahl
4. Dachform
5. Bauweise

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

E — Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

O — offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gehweg

Müllsammelstelle

GRÜNFLÄCHEN-ORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche: Schutzpflanzung Hopfen
E-mehrige Bepflanzung und mind. 10 m breit
Die Bepflanzung ist gemäß dem Pflanzschema der Regierung von Niederbayern vom 25.11.1993 auszuführen.
Bauverbotszone (25 m Abstand zum Hopfenfeld)

Bäume zu pflanzen

Bestandssträucher

Bäume zu erhalten

Sträucher zu pflanzen

öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)

Regenrückhaltebecken

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

vorgeschlagene Grundstücksteilung (Parzellierung)

Wohnhaus mit Parzellierungsnummer

Garage/Carport

Private Erschließungsfläche

Stellplätze privat

Stellplätze öffentlich

Bestehendes Gewässer

Bodendenkmal (D-2-7136-0096 & D-2-7136-0090)

Feldweg

Bereich HQ 100
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Donau von 05.12.2025

Hochwassergefahrenfläche HQ -Extrem, Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten

PLANGRUNDLAGE

927 — best. Flurstücksgrenze
best. Flurnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO
Ausgeschlossen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

1.1 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.2 **Zulässige Grund-/Geschossfläche**

Nutzung	Grundfläche § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 i.V.m § 20 BauNVO
WA	GRZ max. 0,40	GFZ max. 0,80

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

2.2.1 **Garagen/Carports/Nebengebäude**
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Traufhöhe: max. 3,00 m
Garagen, Carports / Nebengebäude und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, außer auf den Parzellen 1, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 40, 41 und 42; hier dürfen Garagen/Carports/Nebengebäude in radialer Richtung zur Bestandsbebauung nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.2.2 **Wohngebäude**
Die fertige Erdgeschossdecke des Erdgeschosses (FFOK-EG) der Wohngebäude ist auf die festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN) der jeweiligen vorgesehenen Parzelle (siehe Tabelle) zu errichten. Bei Grundstücken, die zwischen zwei oder mehrere der vorgesehenen Parzellen oder im Fall von Doppelhäusern, werden die Werte der festgesetzten Höhe der jeweils betroffenen Parzellen gemittelt.
Eine Höhendifferenz zu den festgesetzten Werten von maximal plus/minus 0,5 m ist zulässig.

Parzelle	Höhe über NHN	Parzelle	Höhe über NHN
1	352,00	22	351,63
2	351,93	23	351,765
3	351,765	24	351,9
4 + 5	351,73	25 + 26	351,75
6	351,91	27	351,46
7	352,085	28	351,48
8 + 9	352,21	29	351,12
10	352,535	30 + 31	351,51
11	352,59	32	351,67
12 + 13	352,45	33	352,055
14	352,195	34	352,12
15	352,17	35	351,965
16	352,13	36	351,7
17	352	37	351,655
18	351,865	38	351,73
19	351,755	39	351,755
20	351,435	40	351,62
21	351,015	41	351,47
		42	351,265

2.2.3 Traufhöhe Wandhöhe
Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp 1 max. 7,50 m (Parzelle: 1-11)
Bauty 2 max. 6,00 m (Parzelle: 12-22)
Bauty 3 max. 5,00 m (Parzelle: 1-42)
Jeweils gemessen ab FFOK-EG

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Innerhalb der Flächen der vorgesehenen benachbarten Parzellen jeweils zusammen Nm. 4 und 5 sowie 8 und 9 sowie 12 und 13 sowie 25 und 26 sowie 30 und 31 sind Doppelhäuser und im Übrigen sind nur Einzelhäuser zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.
Gebäude sind auf diesen Grundstücken nur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu errichten.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird über die festgesetzte von überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.
Grenzbebauung
An der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude und Nebenanlagen sind im Hinblick der Wandhöhe, der Dachform, der Dachneigung sowie der Dachdeckung einheitlich auszubilden.
Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden unterzuordnen. Doppelhaushälften müssen aneinander an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

5. **Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden**
2 Wohnungen pro Einzelhaus (Wohnhaus)
1 Wohnung pro Doppelhaushälfte (Wohnhaus)

6. **Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

6.1.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**
Wohngebäude
Bauty 1 max. E = 1
Bauty 2 max. E = 1
Bauty 3 max. E = DG

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) / Pultdach (PD)
Dachneigung
Bauty 1: SD / WD / ZD / 15° - 40°, PD max. 17°
Bauty 2: SD / WD / ZD / 15° - 25°, PD max. 17°
Bauty 3: SD / WD / ZD / 15° - 40°, PD max. 17°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule sowie Gründächer werden empfohlen.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
Dachaufbauten: nur zulässig bei Bautyp 1 und 3
Zwerch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig
Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden.

6.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude
Dachform: Alle Dachformen sind zugelassen
Dachneigung: SD/WD/ZD/PD/FD: max. 40°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Das Gründach ist allgemein zulässig und wird empfohlen.

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig

Hinweis:
Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Terrassen dürfen mit Glas überdacht werden.

6.2 **Private Verkehrsflächen**

6.2.1 Stauraum
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

6.3 **Anzahl der Stellplätze**
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung.
Der Stellplatz vor der Garage zählt nicht als eigenständiger Stellplatz.
Tiefgaragen sind nicht zulässig.

6.4 **Abstandsflächen**
Für die Ermittlung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsfläche die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.
Die genaue mit Grenzbebauung bezeht sich die mittlere Wandhöhe nicht auf das natürliche, sondern auf das geplante Gelände.

6.5 **Gestaltung des Geländes**
Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützwände
Abgrabungen sind bis zu 0,50 m unter natürlichem Gelände zulässig.
Im Bereich der zweiten Baugrenze ist eine max. Geländeauffüllung auf die in der Tabelle angegebene Höhe über Normalhöhennull zulässig.
Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken sind bis max. 0,70 m Höhe zulässig. Zur Straße sind keine Stützwände erlaubt.
Außerhalb der Baugrenzollen ist ein Geländegefälle eine Auffüllung bis max. 352,60 m über NHN (geplanter Hochpunkt Erschließungsstraße) zulässig.
Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist keine Aufschüttung erlaubt.

7. **Mobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarten**
Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hiertür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts ausgewiesene Postsondorte zu nutzen.

8. **Niederschlagswasser**
Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den privaten Flächen ist in privaten Zisternen zurückzuhalten:
Folgende Parzellen müssen Zisternen mit mind. 2 m³ installieren:
1, 2, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 25, 27, 28, 29, 36, 37, 42.
Folgende Parzellen müssen Zisternen mit mind. 3 m³ installieren:
2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41.
Folgende Parzellen müssen zwei Zisternen in der Parzelle einbauen:
34, 35, 37.

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen wird in zwei Regenrückhaltebecken bzw. in einem Stauraumkanal gekleitet und gedrosselt in den Bach geleitet.
Da eine Versickerung in diesem Bereich, laut dem Bodengutachten, nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser über bauliche Anlagen zurückgehalten werden. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wird genauer in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

9. **Grundwasser**
Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

10. **Bauverbot - Mindestabstand der Bebauung an den Hopfenfeldern**
Die Bebauung muss einen Abstand von 25 m zu den umliegenden Hopfengärten (Flnr. 1112 und 1112/1 der Gemarkung Bad Gögging einhalten
Gemessen wird der Abstand von der nächstgelegenen Flurgenze der Hopfenfelder bis zur Baugrenze.
Die Bepflanzung der Schutzbepflanzung Hopfen (6-reihige Bepflanzung und mind. 10 m breit) ist gemäß dem Pflanzschema der Regierung von Niederbayern vom 15.11.1993 gemäß B.8 der Festsetzungen zur Grünordnung B.8 vorzunehmen.
Die Bebauung der Parzellen 1 bis 11 ist erst zulässig, wenn die Schutzbepflanzung Hopfen ausreichend ist.

11. **Einfriedungen**
Art und Ausführung: Holzzaun, Metallzaun, Gabionenzaun, Maschendrahtzaun. Die Zaunhöhe beträgt max. 1,20 m zur Straßenseite und max. 2,00 m zwischen den Grundstücken ab dem fertigen Gelände. Zaunsockel zur Straßenseite max. 0,25 m.
Zur freien Landschaft müssen Zäune kleinteiranchrüssig gestaltet werden.

12. **Denkmalschutz**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

1. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiese- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten und den dann festgesetzten Laubgehölzen in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden. Bei Baum- / Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken sollen nur heimische Gehölze angepflanzt werden.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Schottergärten sind nicht erlaubt.

2. **Oberboden**
Schutz des Oberbodens gemäß § 1a Abs. 2 BauGB
Der Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen und fachgerecht in Mieten von max. 3 m Höhe zwischenzulagern. Bei längerer Lagerung (über 3 Monate) ist die Oberfläche der Mieten mit Leguminosen anzusäen. Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigung sind zu vermeiden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Um sicher zu gehen, dass mögliche Ackerbrüter (z. B. Feldlerche, oder Rebhuhn) nicht beeinträchtigt werden, wird festgelegt, dass Oberbodenarbeiten nicht während der Brutzeit von März bis Juli gemacht werden dürfen

3. **Ausgleichsfläche**
Ausgleichsbedarf = 5.033 m²
Ausgangszustand:
Der Kompensationsbereich auf Fl. Nr. 2625 in der Gemarkung Abensberg stellt sich aktuell als grundwasserfernes Intensivgrünland entlang der Abens dar.
Entwicklungsziel:
G212 Mäßig extensive genutztes artenreiches Grünland nach BayKompV
Entwicklungszeitraum: 5 – 10 Jahre
Die Ausgleichsfläche ist spätestens 1 Jahr nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans durch die Gemeinde oder auf Basis eines städtebaulichen Vertrags durch den Vertragspartner herzustellen.

4. **Pflanzmaßnahmen**
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 Gütesanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

5. **Artenlisten für die Bepflanzung im Baugebiet**
Es ist auf die Verwendung autochthoner Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.
Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland + aus09.00 EAB

6. **Gehölze 1. Ordnung**
Pflanzengualität: Hochstamm 3 x v. mit Ballen, StU 18/20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Buche
Gleditsia triacanthos inermis	Dornenlose Gleditsche

Gehölze 2. Ordnung
Pflanzengualität: Hochstamm 3 x v. mit Ballen, StU 14/16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus prunifolia	Pflaumendüttriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus cerasifera	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Sträucher
Pflanzengualität: v. Str. mind. 2 bis 4 Triebe, Höhe 60/100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris*	Flieder
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

7. **Obststräucher**
Pflanzengualität: Halbstamm oder Hochstamm, StU mind. 7 bis 8 cm.
Auf die Sortenempfehlung für Streuobstpflanzungen im Landkreis Kelheim, Stand Nov. 2020 wird hingewiesen.

Apfel	Birnen	Zwetschen
Gewürzluiken,	Gute Graue,	Hauszwetschge,
Kaiser Wilhelm,	Harrow Sweet,	Schönberger Eierschge,
Maunzen,	Converence,	Wangenheimer
Reglindis	Pastorenbirne	Fürstenwalder Early

8. **Pflanzplan für abschließende Pflanzung / Hopfengarten gemäß Pflanzschema der Regierung von Niederbayern vom 15.11.1993**
(Die folgenden Pflanzen sind bindend)
Bäume (1. Wuchsordnung)
Anteil an der Gesamtpflanzung = 10 %
(Grenzabstand zum Hopfengarten mindestens 4,00 m)
Acer platanoides - Spitzahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Carpinus betulus - Hainbuche / Weißbuche
Pflanzabstand 150 x 150 cm
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 40 %
Pflanzabstand 150 x 150 cm
Bäume verenzelt pflanzen

Bäume (2. Wuchsordnung)
Anteil an der Gesamtpflanzung 40 %
(Grenzabstand zum Hopfengarten mindestens 4,00m)
Acer campestre - Feldahorn
Salix caprea - Sal-Weide
Pflanzqualität:
Heckenzaun 2 x v., mit Ballen, Höhe 125 / 150 cm
Pflanzabstand 150 x 150 cm
Bäume in Gruppen von 2 bis 3 Stück pflanzen

Sträucher
Anteil an der Gesamtpflanzung 50 %
Sortiment siehe Hopfengarten
Corylus avellana - Haselstrauch
Crataegus Monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster, Rainweißdrauch
Lonicera Xylosteum - Rote Heckenkirsche
Ligustrum Vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa Canina - Hunds-Rose
Pflanzqualität:
2 x v., Strauch, Höhe 60 / 100 cm
Pflanzabstand 150 x 150 cm
Sträucher in Gruppen von 3 bis 7 Stück pflanzen

Pflanzschema der Regierung von Niederbayern vom 15.11.1993

Bäume 1Ord.
Bäume 2Ord.
Sträucher
Sträucher
Sträucher