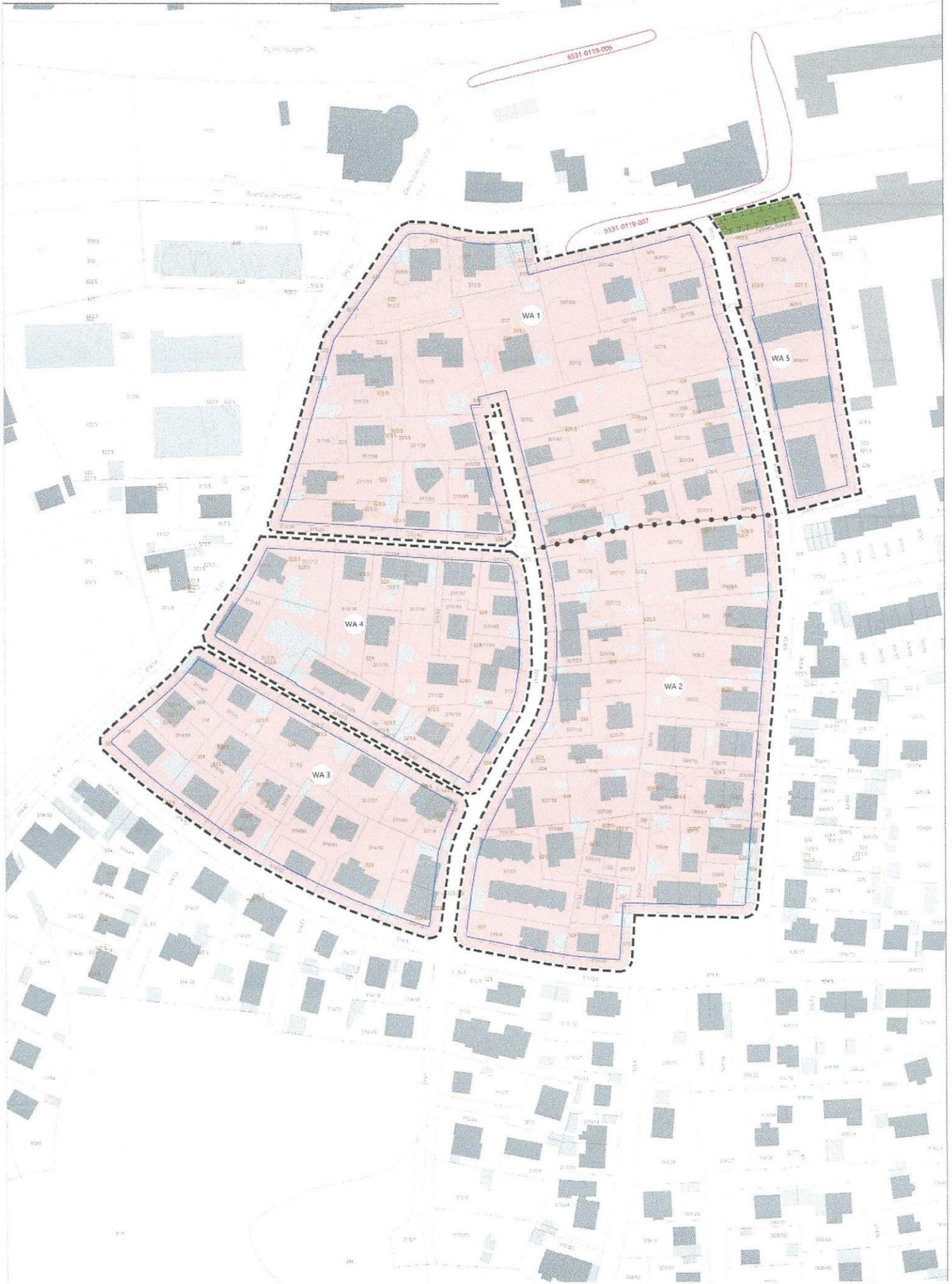


Die Stadt Oberasbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) geändert worden ist und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan als Satzung.



# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

### Grundflächenzahl (GRZ)

WA 1:	0,3
WA 2-4:	0,35
WA 5:	0,5

### Zahl der Vollgeschosse

WA 1 - 4:	II+D	bei SD   ZD   WD
	III	bei FD/PD,
		mit der Maßgabe, dass das dritte Vollgeschoss
		(+2. OG) max. 65% der Geschosfläche des
		darunter liegenden Geschosses betragen darf
WA 5:	III+D	SD

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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



Baugrenze



offene Bauweise

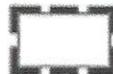
## 4. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

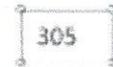


Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

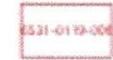
## Hinweise



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



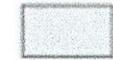
vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern, z.B. 305)



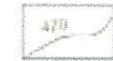
Biotop lt. amtli. Kartierung LfU mit Nummer, z.B. 6531-0119-006



vorhandene Gebäude



vorhandene Nebenanlagen



Höhen in m ü. NHN (0,5 m Schritte)  
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Erhaltenswerter Baumbestand im Umfeld  
nachrichtliche Übernahme wbg Zirndorf



Fußweg, Bestand

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Umgriffs des Bebauungsplans vor der Aufstellung und nach der Berichtigung | Maßstab 1:5000



Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Gebäude-, Terrassen- oder Zuwegungsflächen benötigt werden, unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu unterhalten und mit heimischen, klimafesten und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (siehe Vorschlag Artenliste im Anhang).

Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig. Unter Schottergärten wird das künstliche Anlegen einer großflächig mit Steinen/Schotter/Kies/Glassplitt o.ä. bedeckten Gartenfläche verstanden, in der das Stein-/Schotter-/Kies/Glassplittmaterial das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellt und Pflanzen nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind. Als großflächig im Sinne dieser Festsetzung gelten Flächen, einzeln oder in Summe, von mehr als 2 m<sup>2</sup> pro Grundstück. Ausgenommen hiervon sind Sockeldrainagezonen bis zu einer Breite von 0,30 m ab Gebäudekante.

- 6.3** Pflanzempfehlung für Bäume innerhalb der Bauflächen gilt: mind. ein Laubbaum pro 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Pflanzliste siehe Anhang).

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

### **1 Gestaltung der Baukörper**

#### **1.1 Gebäudeform**

An- und Vorbauten sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.

### **2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

**2.1** Anlagen zur Erzeugung von Energie (z.B. Wärmepumpen) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**2.2** Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**2.3** Der Abstand der Vorderseite von Garagen und überdachten Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5 m betragen (= Stauraum und Reserve-Stellplätze für Besucher).

**2.4** Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen darf durch Einfriedungen nicht beschränkt werden.

**2.5** Bei angrenzenden Garagen und überdachten Stellplätzen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze hat sich der Zweitbauende im Profil, in Dachform und Dachneigung dem Erstbauenden anzupassen. Maßgeblich ist der/die zuerst genehmigte überdachte Stellplatz oder Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Errichten von Blechgaragen ist unzulässig.

**2.6** Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Alternativ ist das Dach von Garage oder Carport mit einer Photovoltaikanlage auszustatten.

**2.7** Duplex-Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig.

**2.8** Private Verkehrsflächen (Wohnwege, Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Hauszugänge) sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen bzw. Pflaster mit offenen Fugen auszuführen; sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

**2.9** Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach.

**2.10** Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen ist für je drei Wohnungen ein Besucherstellplatz nachzuweisen.

**2.11** Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze kann für alle Fahrzeugarten bei gefördertem Wohnungsbau auf Antrag um 50 % reduziert werden. Ein Nachweis über die Mietpreisbindung ist erforderlich. Bei Nutzungsänderungen ist der Stellplatzbedarf nach der geltenden Rechtslage zu berechnen und nachzuweisen. Je Wohnung ist jedoch mindestens ein Stellplatz zu errichten.

**2.12** Bei Vorhaben mit neu zu schaffenden Kraftfahrzeugstellplätzen sind ab einem regulären Stellplatzbedarf von vier Kraftfahrzeugstellplätzen mindestens 25 % der Stellplätze mit einer Stromleitung für die Ladung von marktgängigen Elektro-Fahrzeugen zu versehen. Bei der Berechnung ist jeweils auf den vollen Stellplatz aufzurunden. Eine Ladestation kann aus einem oder mehreren Ladepunkten bestehen. Ein Ladepunkt soll eine Ladeleistung von mindestens 11 Kilowatt (kWh) aufweisen. Diese Kraftfahrzeugstellplätze müssen oberirdisch angelegt werden.

**2.13** Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze wird wie folgt festgelegt:

Mehrfamilienwohnhäuser ab 3 Wohneinheiten und sonstige Gebäude mit Wohnungen:  
1 Fahrradabstellplatz pro 55 qm Gesamtwohnfläche

Es ist für jede Nutzungseinheit mindestens ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1, BauGB, § § 16-21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ § 16, Abs.2, Nr. 1, 17, 19 BauNVO)

In den Teilbereichen des Wohngebiets werden die folgenden Grundflächenzahlen festgesetzt:

**WA 1: 0,3                      WA 2 - 4: 0,35                      WA 5: 0,5**

- soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß ergibt.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Nr. 3 und § 20 BauNVO, Art. 81 BayBO),

Die zulässige Geschossigkeit beträgt in den Teilbereichen WA1-4 maximal II+D bei Satteldächern (SD, WD, ZD) bzw. III bei Pult- und Flachdächern (PD/FD), mit der Maßgabe, dass das dritte Vollgeschoss (= zweites Obergeschoss) max. 65 % der Geschossfläche des darunter liegenden Obergeschosses betragen darf.

Die zulässige Geschossigkeit im Teilbereich WA5 beträgt maximal III+D.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 14, § 22 und § 23 BauNVO)

Neubauten und deren Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten. In den Wohngebieten gilt die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB,)

In WA 1 - 4 ist pro angefangene 150m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

In WA 5 ist pro angefangene 100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

### 5. Festsetzungen zum Klimaschutz (§ 1a Abs. 5 BauGB, § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

#### 5.1 Maßnahmen zur Solarnutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Bei der Errichtung baulicher Hauptanlagen müssen Photovoltaik-Module oder ersatzweise Solarwärmekollektoren auf den Dächern der Hauptanlagen oder auf den Nebenanlagen installiert werden. Die zu installierende Mindestmodulfläche beträgt mind. 20 % der Dachfläche der baulichen Hauptanlage, Ausnahmsweise kann auf Antrag von der Solarpflicht befreit werden (z.B. bei starker Verschattung oder Unwirtschaftlichkeit).

#### 5.2 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB, Art. 81 BayBO)

Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind: erforderlichen Dachdurchdringungen und notwendige technische Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern (z.B. Terrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

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

#### 6.1 Ausgleichsflächen – Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind gemäß der ursprünglichen Planung der Ausgleichsfläche in der Einbeziehungssatzung „Plauener Straße“ als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „naturnahe Strauchhecke“ zu entwickeln. Die Zaunanlage ist dauerhaft zu unterhalten.

#### 6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Für Beleuchtungsanlagen im Außenbereich (z.B. Straßenbeleuchtung, Gebäude- und Garten-beleuchtung) sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht (2.500 bis 3.500 K) zulässig.

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Zeit der Fledermaus-Jungenaufzucht (Ende April-Ende September) sowie außerhalb der Zeit des Fledermaus-Winterschlafes (Ende Oktober- Anfang März) zulässig.

### 3 Grundstückseinfriedungen, Stützmauern und Geländegestaltung

#### 3.1 Stützmauern

Stützmauern sind nur als Natursteinmauern zulässig. Andere Ausführungen sind zulässig, wenn sie durch eine Hecken- oder Rankepflanzung eingegrünt werden. Nadelgehölz-Hecken (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

## HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise Gründen nicht im Bebauungsplan, sondern in anderen (Rechts-) Vorschriften:

- 1 **Grundwasser/ Hangwasser** (§ 8 Abs. 1 WHG)  
Auf möglichen Wasserzufluss wird hingewiesen. Es wird empfohlen, zum Schutz gegen Grund-, Schichten- und Oberflächenwasser wasserundurchlässige Wannen und gesicherte Lichtschächte auszubilden bzw. konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden zu ergreifen. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Der Bauherr hat vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Fürth zu beantragen. Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig. Quell-, Schichten- oder Drainwasser dürfen weder in den Schmutzwasserkanal noch in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- 2 **Pflanzungen – Mindestabstand** (AGBGB, Art. 47)  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:  
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze
- 3 **Bäume im Bestand** (AGBGB, Art. 47)  
Im nord-östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich entlang der Grenze des Geltungsbereiches mehrere Bäume im Bestand. Diese Bäume sollen als Teil des kartierten Biotops im Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet weiterhin in der Struktur und Dichte erhalten bleiben. Ein Anspruch auf Beseitigung der Bäume wird daher hiermit für die benachbarten Baugrundstücke ausdrücklich ausgeschlossen.
- 4 **Immissionen/Emissionen** (DIN 18005)  
Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 45 dB(A). An den nördlichen Fassaden kann es durch die nahegelegene Rothenburger Straße zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm kommen. Im Baugenehmigungsverfahren können daher lärmschützende Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, entsprechende Grundrissgestaltung, schallgedämmte Lüftungsanlage) notwendig werden.
- 5 **Bodenschutz** (DIN 1973, § 12 BBodSchV)  
Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Fürth unverzüglich zu informieren.
- 6 **Denkmäler, Bodenfunde** (BayDSchG Art. 7, Abs. 1, Art. 8, Abs. 1, 2)  
Alle mit der Durchführung eines Bauprojektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Boden- und Baudenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG.

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 22/1 „Linder Siedlung Nord“ tritt mit der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oberasbach in Kraft.

Oberasbach, den .....

.....  
Birgit Huber  
Erste Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat der Stadt Oberasbach hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22/1 "Linder Siedlung Nord" beschlossen.

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom ..... stattgefunden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum..... abzugeben sind.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ..... den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum ..... abzugeben sind.

Der Stadtrat der Stadt Oberasbach hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberasbach, den ..... 2022

.....

Birgit Huber  
Erste Bürgermeisterin

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom ..... überein.

Oberasbach, den ..... 2022

.....

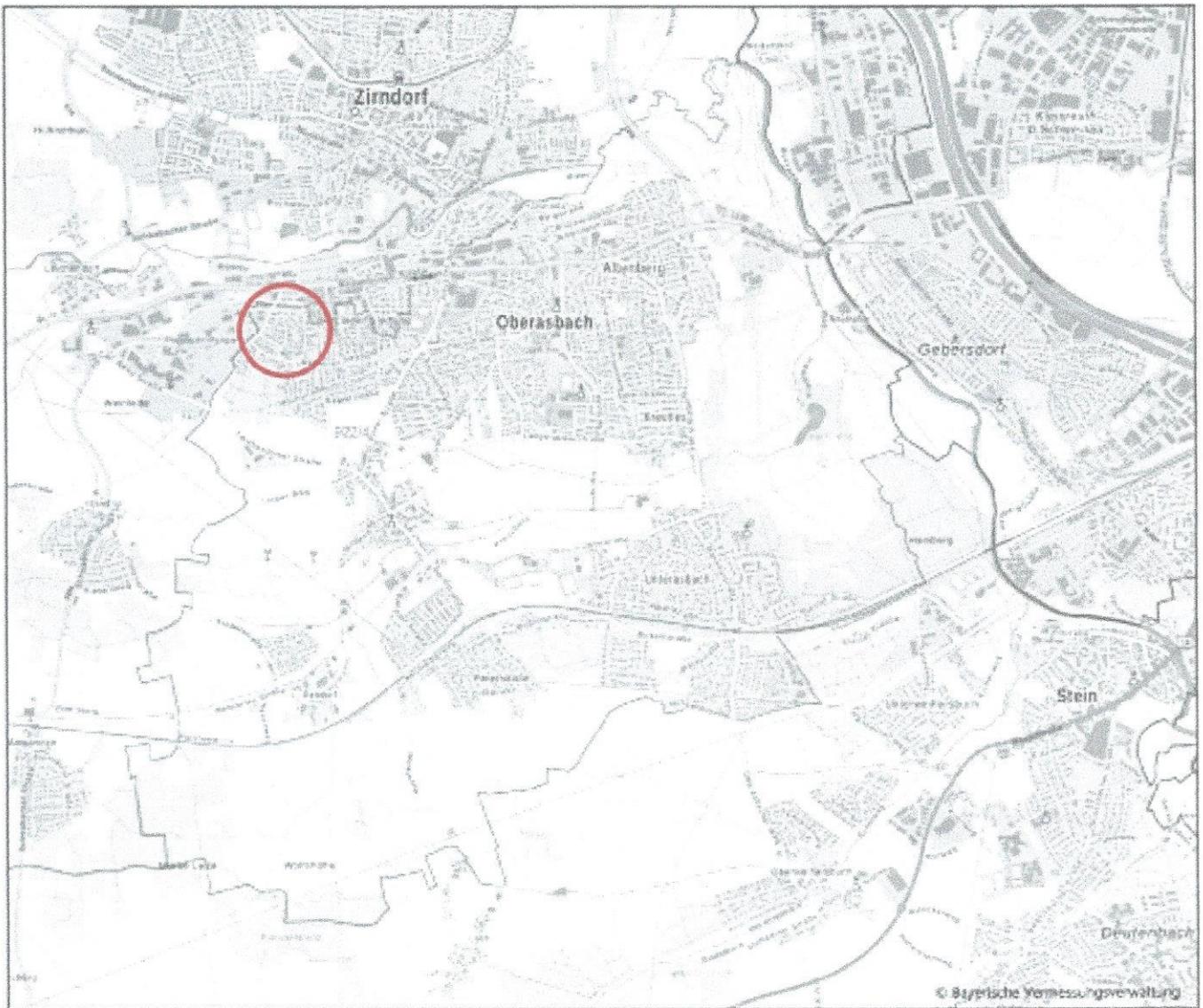
Birgit Huber  
Erste Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Oberasbach, den ..... 2022

.....

Birgit Huber  
Erste Bürgermeisterin



VORENTWURF



# Stadt Oberasbach Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 22/1 "Linder Siedlung Nord"

Maßstab: 1 : 1.000

Bearbeitung: mim | bro

Datum: 28.11.2022

**PLANUNGSBÜRO RAUMSTATION**  
Mösing Rothmeier GbR

Theaterstraße 41 | 90762 Fürth  
www.raumstation-planung.de | 0911 - 478 836 57

