



Auf Grund § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350), erlässt die Stadt Oberasbach den Bebauungsplan Nr. 19/2 mit der Bezeichnung "An der Langenackerstraße" bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als

### Satzung

#### I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 

0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
OKmax = 10,0 m	Oberkante der baulichen Anlagen, als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)
 

o	offene Bauweise
---	-----------------
- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 

	Fläche für Gemeinbedarf (GB)
--	------------------------------

- Öffentliche Verwaltungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 

	zu pflanzende Bäume
--	---------------------
- Sonstige Planzeichen
 

	Mit Geh- und Fahrrechten belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
--	--



Höhenbezugspunkt in m über NN (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 19/2 "An der Langenackerstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- #### II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- |  |  |
|--|--|
|  | bestehende Gebäude                       |
|  | Flurstücksgrenzen                        |
|  | Flurstücksnummern                        |
|  | vorhandene Bäume auf Nachbargrundstücken |
|  | Bemaßung in m                            |

#### III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19/2 ergibt sich aus dem Planblatt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 754 und 247/13 (TF) - alle Gemarkung Oberasbach. Das Planblatt ist Bestandteil dieser Satzung.
- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**  
Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schule und Verwaltung“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für Kindertageseinrichtungen, für Schuleinrichtungen sowie Verwaltungseinrichtungen, einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume.
- Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**
  - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der maximalen Oberkante der Gebäude (OK) bestimmt.
  - Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt der festgesetzte Höhenbezugspunkt 310,20 m üNN und als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Gebäude heranzuziehen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als Gebäudeoberkante.
- Nebengebäude und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**  
Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche maximal bis zu einer Größe von 100,00 m² zulässig.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
  - Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie Fahrradstellplätze sind innerhalb der gesamten Fläche für Gemeinbedarf zulässig. Diese sind nicht gesondert auszuweisen.
  - Sämtliche Zufahrten, Wege und Stellplatzflächen in der Fläche für Gemeinbedarf sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster o.ä.).
- 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.
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**  
Laubbaumreihe Langenackerstraße  
Entlang der Langenackerstraße sind fünf großkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume: Stammumfang 0,16 - 0,18 m. Für jeden großkronigen Baum ist eine Fläche von mindestens 12 m² von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Bei Unterschreitung der Flächengröße ist der für Bäume notwendige Wurzelraum durch technische Vorkehrungen, z.B. durch Wurzelbrücken oder durch Verwendung von tragfähigen Substraten unter den angrenzenden Verkehrsflächen sicherzustellen. Arten gemäß Pflanzen-Artenliste. Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für jeden entfallenen Baum ist ein gleichartiger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

#### IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Erzeugung erneuerbarer Energien**  
In Bezug auf die Energieeinsparverordnung sollten technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung errichtet werden.

- Bodendenkmäler**  
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.
- 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.
- Wasser / Grundwasser**  
Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) 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.
- Abstandsflächen**  
Bezüglich der Ermittlung der Abstandsflächen ist die Abstandsflächensatzung der Stadt Oberasbach in der jetzigen Fassung anzuwenden.

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr.19/2 "An der Langenackerstraße" tritt am \_\_\_\_\_ mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth in Kraft.

Oberasbach, den \_\_\_\_\_  
 Birgit Huber  
 Erste Bürgermeisterin

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Oberasbach hat am \_\_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19/2 „An der Langenackerstraße“ aufzustellen. Die Planungsunterlagen (Stand: \_\_\_\_\_) wurden gebilligt.  
 Oberasbach, den \_\_\_\_\_  
 Birgit Huber  
 Erste Bürgermeisterin
- Die Stadt Oberasbach hat entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ über die Billigung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan (Stand: \_\_\_\_\_) nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth am \_\_\_\_\_ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit eingeleitet. Der Vorentwurf wurde hierzu vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zusätzlich auf der Gemeindehomepage veröffentlicht.  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ unterrichtet und zur Äußerung zur Planung aufgefordert.  
 Oberasbach, den \_\_\_\_\_  
 Birgit Huber  
 Erste Bürgermeisterin
- Der Stadtrat Oberasbach hat am \_\_\_\_\_ die Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlussmäßig gewürdigt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19/2 „An der Langenackerstraße“ mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (analog) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (analog) beschlossen.  
 Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Stadtbauamt Oberasbach statt. Die Unterlagen wurden zusätzlich auf der Gemeindehomepage veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ am Verfahren beteiligt.  
 Oberasbach, den \_\_\_\_\_  
 Birgit Huber  
 Erste Bürgermeisterin
- Der Stadtrat Oberasbach hat am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 19/2 „An der Langenackerstraße“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ 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 Amtsblatt des Landkreises Fürth vom \_\_\_\_\_ in Kraft getreten. Die Unterlagen wurden im Stadtbauamt Oberasbach ausgelegt.  
 Oberasbach, den \_\_\_\_\_  
 Birgit Huber  
 Erste Bürgermeisterin

<b>Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.19/2 "An der Langenackerstraße" -VORENTWURF-</b>			
Stadt Oberasbach		Landkreis Fürth	
		in Zusammenarbeit mit:	
		Planungsbüro Vogelsang Glockenhofstr. 28 90478 Nürnberg www.vogelsang-plan.de	Landschaftsökologie und Planung Nürnberger Straße 61 90762 Fürth graessle@buero-lp.de
BBP gez. / Datum	IR - 26.02.2021	Maßstab	1 : 500
GOP gez. / Datum	CG - 26.02.2021		