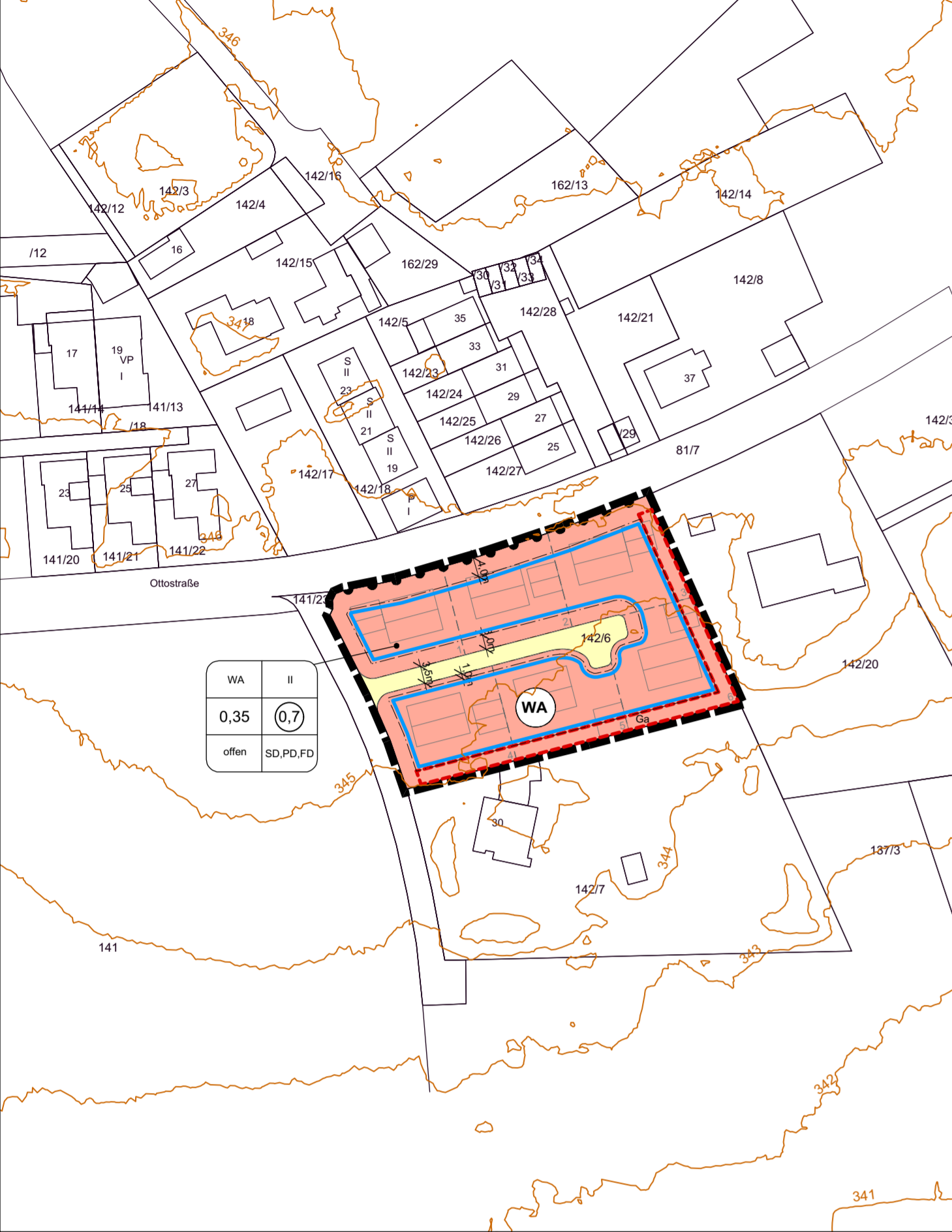


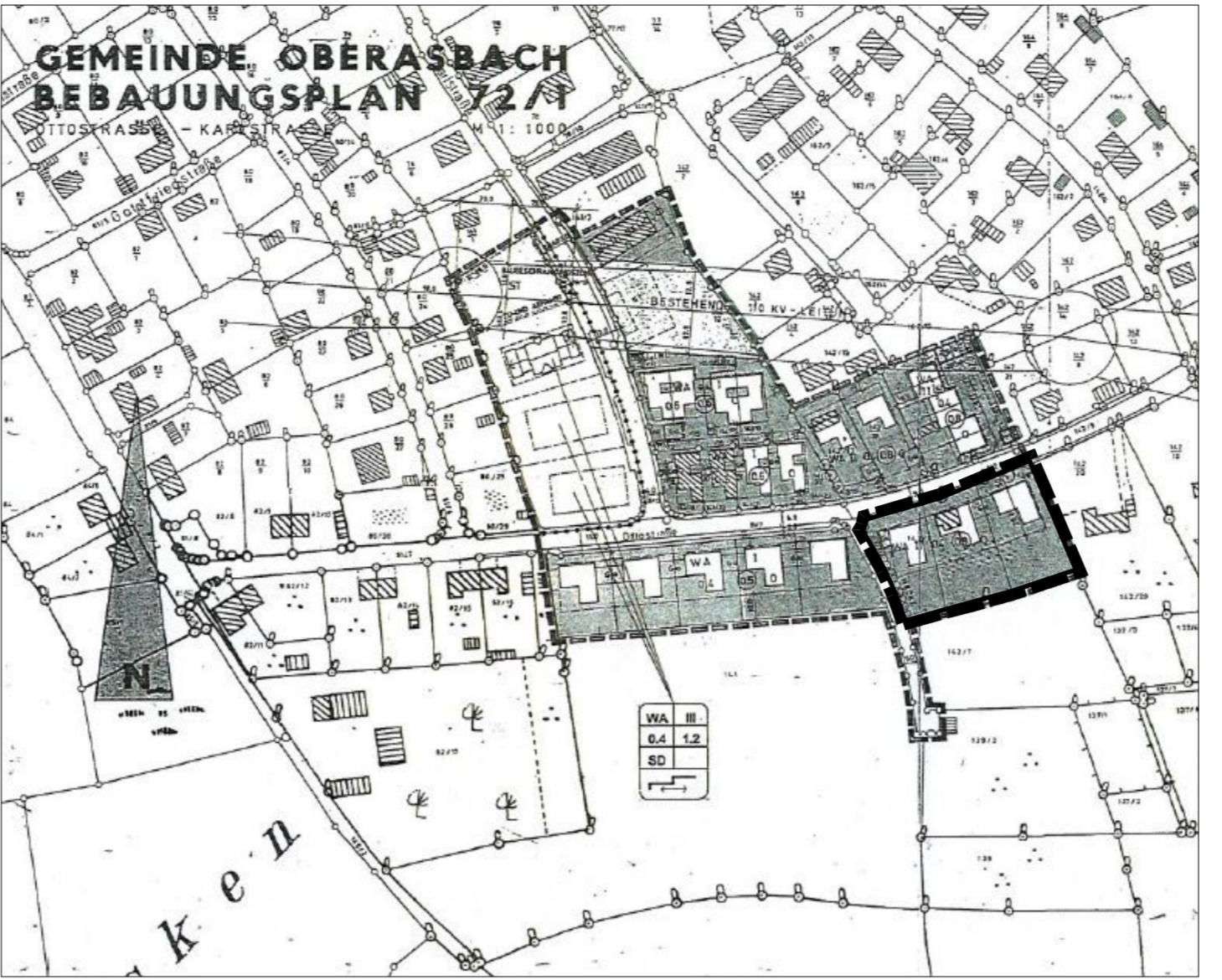
Die Stadt Oberasbach erlässt gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8, § 9, § 10 und § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



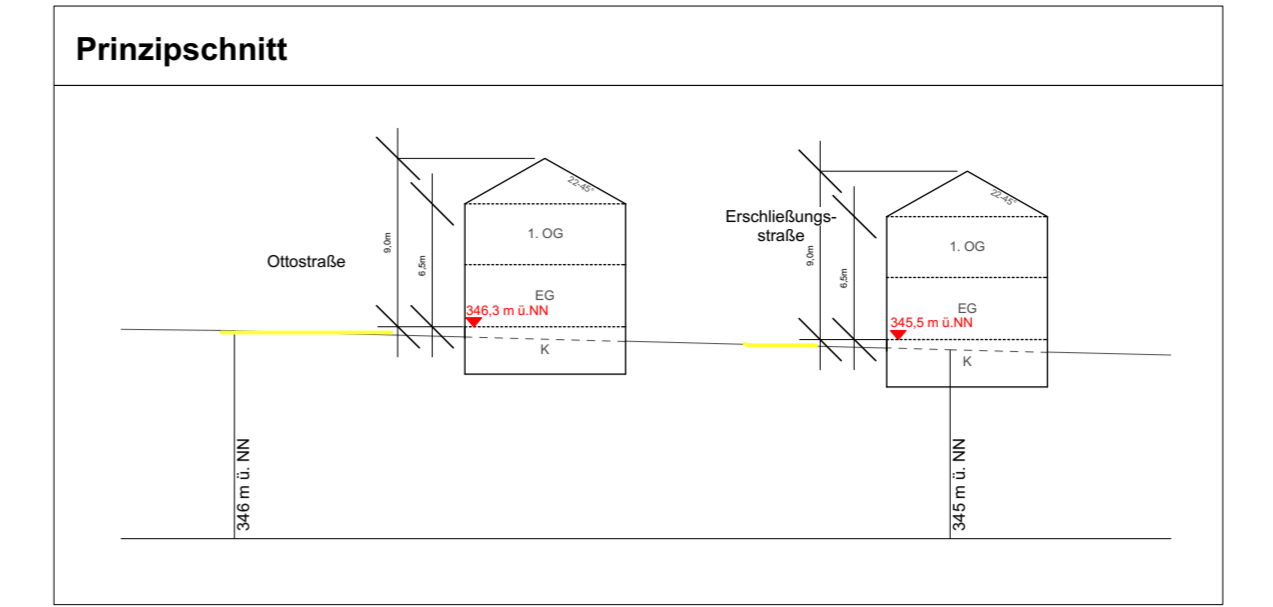
Die nachfolgenden Festsetzungen unter A., B. und C. ersetzen im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" vollständig die bisher für diesen Bereich geltenden Festsetzung der Bebauungsplanänderung 72/1 vom 17.01.1997
Geltungsbereich der 2. Änderung: Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 142/6, Gemarkung Oberasbach. Der genaue Umgriff ergibt sich aus dem Planblatt zu dieser Änderung. Das Planblatt ist Bestandteil der Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Private Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Anschluss an die Verkehrsflächen
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nutzungsschablone
Hinweise
vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
mögliche Parzellierung mit Grundstücksnummer
Höhen in m ü. NN
mögliche Gebäudestellung



Bebauungsplanänderung 72/1 mit Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" (maßstablos)



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16 - 21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse: Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) GRZ: 0,35 (s. A.2)
Geschosflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) GFZ: 0,7 (s. A.2)
Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK):
bei Hauptgebäuden mit Satteldach an der Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der Seite der niedrigeren Dachtraufe an der Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
bei Hauptgebäuden mit Flachdach an der Oberkante der höchsten Attika
Die max. Firsthöhe beträgt bei:
bei Hauptgebäuden mit Satteldach: 9,0 m
bei Hauptgebäuden mit Pultdach: 8,0 m
bei Hauptgebäuden mit Flachdach: 6,5 m
Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.4.
2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
1.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO und die Festsetzungen der Abstandsflächenverordnung der Stadt Oberasbach; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
3.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenze zulässig. Garagen und Carports dürfen bis zu einer Gesamtfläche von max. 20 qm auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden – dies betrifft die ausgewiesenen Bereiche im Osten und Süden des Geltungsbereiches (siehe auch D.1). Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 20 und 25 BauGB)
Die unbebauten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
4.2 Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Arten gemäß u.g. Pflanzen-Artenliste, Mindeststammumfang 14 - 16 cm Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen.

- 4.3 Pflanzen-Artenliste zu verwendender Baum- und Gehölzarten für Pflanzungen auf den Baugrundstücken (heimische, bodenständige Baum- und Gehölzarten sowie geeignete Bienengehölze u. beerentragende Gehölze für den Vogelschutz):
A. - Laubbäume I und II Ordnung:
Aesculus hippocastanum Rosskastanie
Acer platanoides Spitz-Ahorn (im Bereich der Stellplätze)
Tilia cordata Winterlinde (im Bereich der Stellplätze)
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere (im Bereich der Stellplätze)
Sorbus aria Mehlebeere (im Bereich der Stellplätze)
Obstbaum z.B. Apfel, Birne, Kirsche
B. - Obstbäume für Hausgärten
Auswahl der Obstbaumarten aus der Obstbaumliste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken.
C. - Ortsrandeingrünung:
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen nicht auf Spielbereichen
Ligustrum vulgare Liguster nicht auf Spielbereichen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche nicht auf Spielbereichen
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Rosa villosa Apfelfrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball nicht auf Spielbereichen
D. - Dachbegrünung – geeignete Arten z. B.:
Achillea tomentosa
Dianthus carthusianorum
Dianthus deltooides
Dianthus plumarius
Hieracium pilosella
Koeleria glauca
Petrorhagia saxifraga
Saponaria ocyroides
Saxifraga paniculata
Sempervivum pec.
Thymus serpyllum
Sedum spec.
4.4 Für Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
4.5 Flachdächer von Nebengebäuden (einschließlich Garagen und Carports) sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Pflanzenarten zu versehen. Dies ist bereits bei der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
4.6 Kies- und Schottergärten über 10 qm und mit weniger als 80% Bepflanzung sind unzulässig.
C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO, Art. 6 Abs.5 BayBO)
1. Wohngebäude
1.1 Dachform
Zulässig sind: Satteldach, Pultdach, Flachdach
1.2 Dachneigung bei Satteldach: zwischen 22° und 45°
bei Pultdach: zwischen 5° und 22°
bei Flachdach: zwischen 0° und 4°

- 1.3 Dacherker, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind bei Dachneigungen bis 35° unzulässig. Die maximale Breite je Gaube beträgt 2,50 m. Gauben dürfen zusammen in ihrer Gesamtbreite je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite beträgt 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand) sowie zum First und zur Traufe jeweils 1,0 m (gemessen jeweils in der Dachschräge).
1.4 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bei der nördlichen Bauzeile (Grundstücke 1-3) maximal auf einer Höhe von 346,3 m ü. NN, bei der südlichen Bauzeile (Grundstücke 4-6) maximal auf einer Höhe von 345,5 m ü. NN liegen.
Im südöstlichen Geltungsbereich sollten Auffüllungen vermieden werden
2. Garagen und sonstige Nebengebäude
2.1 Wellblechgaragen und andere ähnlich behelfsmäßig wirkende Bauwerke sind unzulässig.
3. Einfriedungen
3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind ohne durchlaufendes Sockelmauerwerk bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Gabionen sind unzulässig. Zulässig sind Holz, Metall, Naturstein (keine Gabionen, keine Imitate), authentische Stoffe. Seitlich sind Grundstücksgrenzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
4. Außenbeleuchtung
4.1 Die Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit stark anlockenden Lichtquellen für die nachtaktive Fauna ist nicht zulässig. Zulässig für die Außenbeleuchtung ist die Verwendung umweltverträglicher und insektenfreundlicher Leuchtanlagen.
D. Hinweisen / Nachrichtliche Übernahmen
1. Stellplatzfordernis
Die Anzahl der Stellplätze ist anhand der Satzung über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau, die Gestaltung von Stellplätzen und die Ablösung der Stellplatzpflicht (Stellplatzsatzung) vom 15.11.1990, nichtamtliche fortgeschriebene Fassung vom 12.05.2015, zu ermitteln.
2. Artenschutz
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind gemäß Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth vom 20.08.2019 folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Die Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes hat im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29).02. zu erfolgen.
- CEF-Maßnahme 1 für Fledermäuse: Aufhängen von 3 wartungsaarmen Flach-Nistkästen für kleine Fledermausarten im Umfeld (z.B. benachbarte Grundstücke) oder im Stadtgebiet
- CEF-Maßnahme 2 für Vögel: Aufhängen von 2 Rund-Nistkästen (mit Marderschutz) für kleine Höhlen- und Halbhöhlenbewohnende Vogelarten (Zielfeldsperring, Gartenrotschwanz) im Umfeld oder im Stadtgebiet
Die CEF-Maßnahmen wurden bereits vom Grundstückseigentümer auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 142/20, Gmk. Oberasbach umgesetzt.
3. Leitungsschutzabstände
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Leitungen/Fermeldealagen zu beachten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
4.1 Die Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit stark anlockenden Lichtquellen für die nachtaktive Fauna ist nicht zulässig. Zulässig für die Außenbeleuchtung ist die Verwendung umweltverträglicher und insektenfreundlicher Leuchtanlagen.

- 4. Bodendenkmäler
Bei allen Bodeneingriffen ist prinzipiell mit Bodendenkmälern zu rechnen. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Fürth (Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf) und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München) mitgeteilt werden.
5. Bodenschutz
Bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen mit Bodenabtragungen ist zum besonderen Schutz des Mutterbodens der Oberboden sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf die sonstigen Vorgaben und den Umfang zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und auf § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
6. Durchführung Pflanzmaßnahmen
Die gründerischen Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken müssen in der Zeit zwischen Herbst des Jahres in dem die baulichen Anlagen fertig gestellt werden und dem darauffolgenden Frühjahr durchgeführt werden.
7. Landwirtschaftliche Immissionen
Der Bestand und Betrieb der Telekommunikationsleitungen, insbesondere der Firma Vodafone GmbH und Vodafone Kabel Deutschland GmbH, sowie der Deutschen Telekom Netz GmbH, ist zu schützen und zu sichern. Schutzabstände sind einzuhalten.
Fa. Vodafone und Vodafone Kabel Deutschland:
Eine notwendige Umverlegung ist mit den Unternehmen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vorher) zu klären. Die „Kabelschutzanweisung Vodafone“ und die „Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland“ sind zu beachten.
Kontakt: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Fa. Telekom AG, Telekom Netz GmbH (Telekom):
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien der Telekom müssen weiterhin gewährleistet bleibe. Für eine notwendige Neuweisung von Leitungen ist die Telekom rechtzeitig zu kontaktieren.
Kontakt: www.telekom.de/email-kontakt; Telefon: 0800 33 01903

Verfahrensvermerke (13 a)
A) Der Stadtrat Oberasbach hat am 26.10.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" sowie die Anwendung und Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Planungsunterlagen (Stand: 12.10.2020) wurden gebilligt. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom 11.11.2020 bekannt gemacht.
B) Die Stadt Oberasbach hat entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2020 über die Billigung des Vorentwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" (Stand: 12.10.2020) nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth am 11.11.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Der Vorentwurf (Stand: 12.10.2020) wurde hierzu vom 12.11.2020 bis einschließlich 11.12.2020 im Bauamt öffentlich ausgelegt und auf der Internetseite der Stadt Oberasbach zugänglich gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2020 über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" unterrichtet und bis zum 11.12.2020 informell vorab um fachliche Äußerung ersucht.
C) Der Stadtrat Oberasbach hat am 26.07.2021 die Einwendungen aus der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlussmäßig gewürdigt und abgewogen und den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" mit Begründung (Stand: 15.07.2021) gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
D) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" mit Begründung in der Fassung vom 15.07.2021 wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2021 bis 20.09.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt des Landkreises Fürth am 11.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung und die auszuliegenden Unterlagen wurden in dieser Zeit zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Oberasbach und über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern zugänglich gemacht (§ 4 a Abs. 4 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" in der Fassung vom 15.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Frist bis zum 20.09.2021 beteiligt.
E) Der Stadtrat Oberasbach hat am 15.11.2021 Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gewürdigt und abgewogen.
F) Der Stadtrat Oberasbach hat am 15.11.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" in der Fassung vom 20.10.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
(Siegel) Stadt Oberasbach, den
Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin
G) Ausgefertigt
(Siegel) Stadt Oberasbach, den
Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin
H) Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" 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 Bauamt Oberasbach ausgelegt.
(Siegel) Stadt Oberasbach, den
Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin



Stadt Oberasbach
2. Änderung des Bebauungsplanes 72/1 "Ottostraße - Karlstraße"
maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz | mm
datum: 20.10.2021 ergänzt:
TEAM 4 Bauernschrnitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplanner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99