



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 Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 9. März 2021 (GVBl. S. 74), 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 17.05.2022 als

Satzung

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. 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

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

o offene Bauweise
 Baugrenze

3. 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

4. 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

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 306,01 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 Fahrradabstellplätze 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 Versorgungsleitungen 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 / 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 ü. 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 (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. 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 ist die Abstandsflächensatzung der Stadt Oberasbach in der jetzigen Fassung anzuwenden.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr.19/2 "An der Langenackerstraße" tritt mit der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oberasbach in Kraft.

Oberasbach, den
 Birgit Huber
 Erste Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Oberasbach hat am 22.03.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19/2 „An der Langenackerstraße“ aufzustellen. Die Planungsunterlagen (Stand: 26.02.2021) wurden gebilligt.
 Oberasbach, den
 Birgit Huber
 Erste Bürgermeisterin
- Die Stadt Oberasbach hat entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 22.03.2021 über die Billigung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan (Stand: 26.02.2021 nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth am 07.04.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit eingeleitet. Der Vorentwurf wurde hierzu vom 12.04.2021 bis einschließlich 12.05.2021 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 08.04.2021 unterrichtet und zur Äußerung zur Planung aufgefordert.
 Oberasbach, den
 Birgit Huber
 Erste Bürgermeisterin

Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom 26.01.2022 in der Zeit vom 03.02.2022 bis einschließlich 03.03.2022 im Stadtbauamt Oberasbach statt. Die Unterlagen wurden zusätzlich auf der Gemeindehomepage veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.01.2022 am Verfahren beteiligt.

- Der Stadtrat Oberasbach hat am 25.10.2021 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 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Oberasbach, den
 Birgit Huber
 Erste Bürgermeisterin

Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom 26.01.2022 in der Zeit vom 03.02.2022 bis einschließlich 03.03.2022 im Stadtbauamt Oberasbach statt. Die Unterlagen wurden zusätzlich auf der Gemeindehomepage veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.01.2022 am Verfahren beteiligt.

- Der Stadtrat Oberasbach hat am 23.05.2022 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 23.05.2022 den Bebauungsplan Nr. 19/2 „An der Langenackerstraße“ in der Fassung vom 17.05.2022 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. Die Unterlagen wurden im Stadtbauamt Oberasbach ausgelegt.
 Oberasbach, den
 Birgit Huber
 Erste Bürgermeisterin

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.19/2 "An der Langenackerstraße"			
Stadt Oberasbach		Landkreis Fürth	
		in Zusammenarbeit mit: LANDSCHAFTSÖKOLOGIE - PLANUNG Bodo, Ines & Gerdie Partner mbH	
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 - 17.05.2022	Maßstab	1 : 500
GOP gez. / Datum	CG - 17.05.2022		