

# MARKT BAD ABBACH

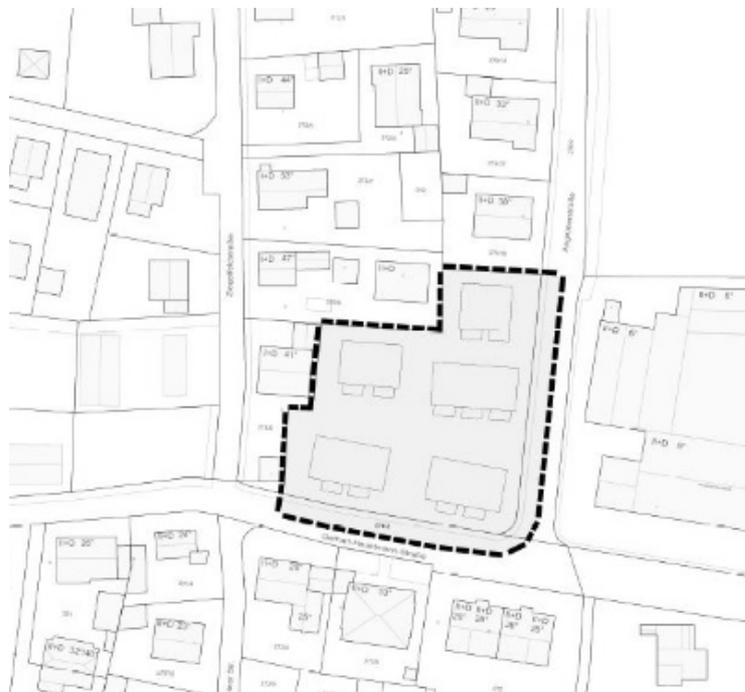
## LANDKREIS KELHEIM

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelfeld I“ mit integriertem Grünordnungsplan.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Ziegelfeld I, Bad Abbach; Errichtung einer Wohnanlage an der Gerhart-Hauptmann-Straße und Angrünerstraße

Umfassend die Flurstücke mit den Nummern 275/3 und 275/4, sowie die Teilflächen 276/2 (Angrünerstraße) und 274/2 (Gerhart-Hauptmann-Straße).

## BEGRÜNDUNG



Darstellung ohne Maßstab

## FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 28.03.2023

Entwurf: 28.11.2023

Geändert: .....

Geändert: .....

Vorhabenträger:  
Donhauser Massivbau GmbH  
Ettmamsdorfer Str. 47  
92421 Schwandorf

Planverfasser:  
Goergens Miklautz Partner GmbH  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

## INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung	3
2.0	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
2.1	Lage des Plangebiets – Übersicht	3
2.2	Lage des Plangebiets – Planungsumgriff mit Umgebung	4
2.3	Umgriff und Größe des Plangebietes	5
2.4	Vorhandene Erschließung	5
2.5	Vorhandene Topographie und Untergrundbeschaffenheit	5
2.6	Baumbestand	6
2.7	Lage des Grundstücks zu folgenden Einrichtungen (jeweils Luftlinien)	6
3.0	Planungsrechtliche Grundlagen	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Bestehende Bebauungspläne	7
3.3	Verfahren der Innenentwicklung	7
3.4	Garagen- und Stellplatzsatzung	8
3.5	Bodenfunde / Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches	8
4.0	Erläuterung des Vorhabens	8
4.1	Städtebauliche Leitidee	8
4.2	Baustruktur und bauliche Gestaltung (Baukörpertypologie)	9
4.3	Fasadengestaltung	9
4.4	Parkierung	9
4.5	Art der baulichen Nutzung	9
4.6	Brutto- und Nettobauland	9
4.7	Maß der baulichen Nutzung	10
4.8	Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes	11
4.9	Stellplatznachweis für PKW	12
5.0	Freianlagen	12
5.1	Grundzüge der Grünordnung	12
6.0	Durchführungsvertrag	12

## 1.0 Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung

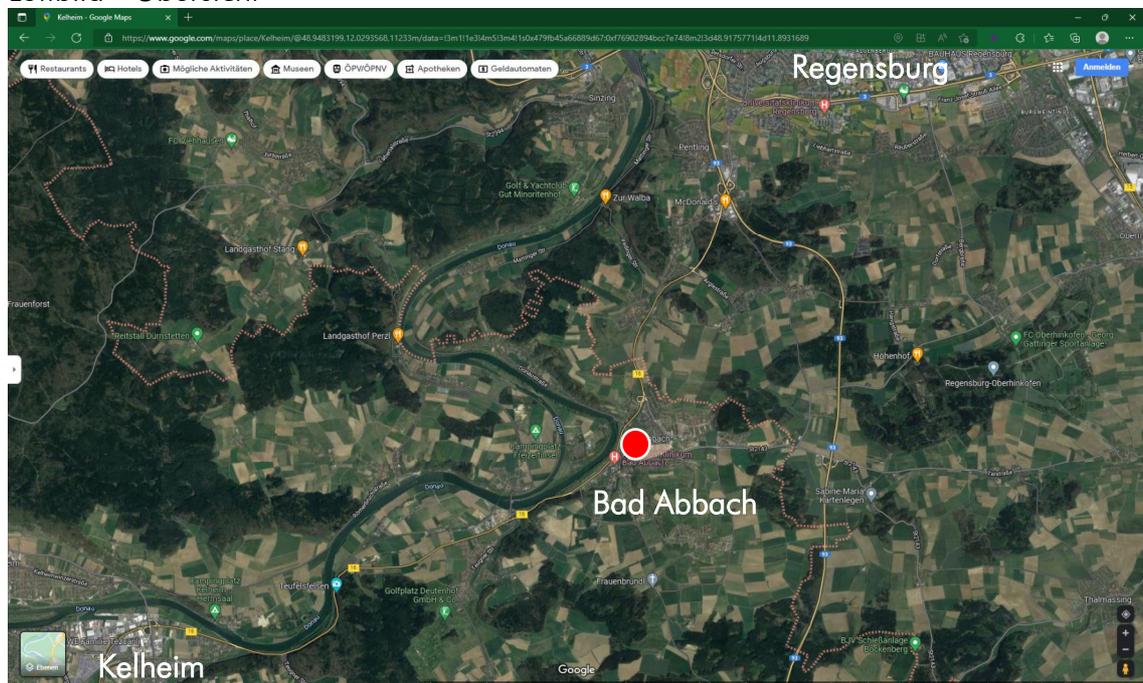
Anlass und Gegenstand der Planung ist das Vorhaben der Gebr. Donhauser Bau GmbH & Co. KG innerhalb des Geltungsbereichs des VEP Ziegelfeld I eine Wohnbebauung an der Angrüner- und Gerhart-Hauptmann-Straße zu realisieren. Nachdem der Wirt des „Wastlwirts“ verstorben war, wurde das Grundstück von der angehörnden Familie veräußert. Nun soll auf dem Großteil des Grundstücks des ehemaligen „Wastlwirts“ in Bad Abbach eine kleine Wohnanlage mit ca. 17 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage und Außenanlagen entstehen. Auf einem Teilbereich des ehemaligen „Wastlwirts“-Grundstücks soll darüber hinaus ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten entstehen. Da in diesem Gebiet bisher noch keine Festsetzungen durch Bebauungspläne geregelt wurden, ist das Ziel der Marktgemeinde Bad Abbach, die städtebauliche Struktur aufgrund des konkret vorliegenden Planvorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern. Dabei soll das Baufeld die bestehende Wohnbebauung arrondieren und den östlichen Abschluss der Gerhart-Hauptmann-Straße gegenüber der Grundschule Bad Abbach abbilden.

## 2.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Plangebiets – Übersicht

Das Planungsgebiet liegt inmitten der Marktgemeinde Bad Abbach, diese gliedert sich dem Landkreis Kelheim unter und liegt südlich von Regensburg.

#### Luftbild - Übersicht

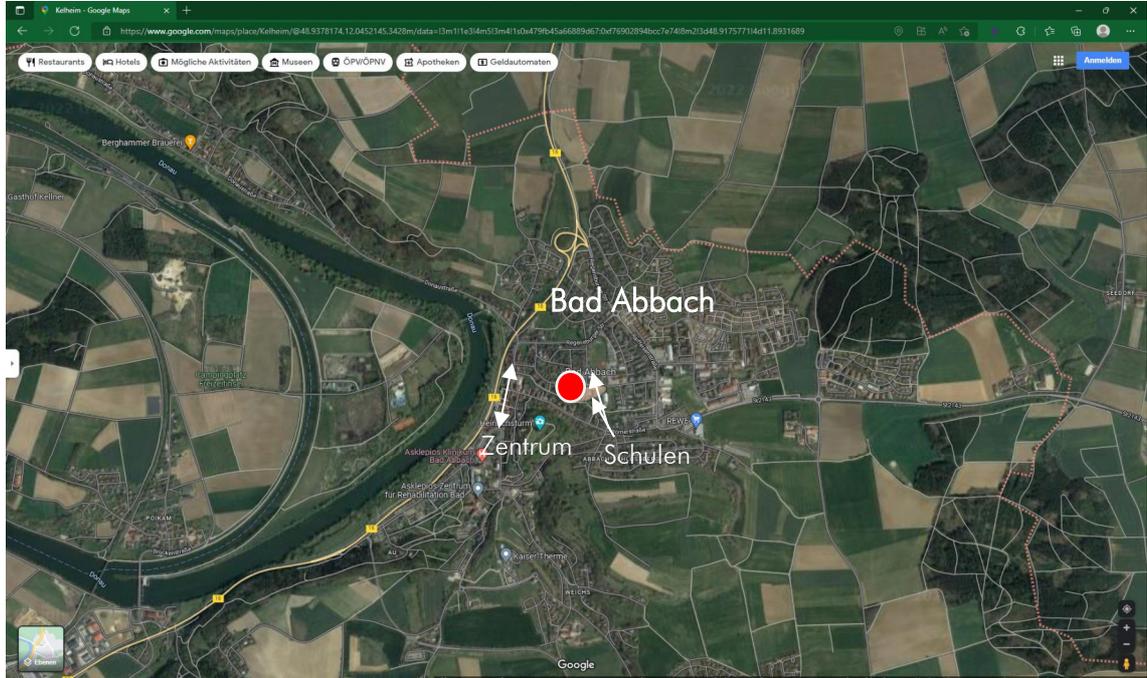


Quelle: Google Maps – Bilder © 2022 CNES / Airbus, GEODIS Brno, GeoBasis-DE/BkG, GeoContent, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google – 12.10.2022 – Zeichnerische Ergänzungen durch G+M GmbH (12.10.2022)

## 2.2 Lage des Plangebiets – Planungsumgriff mit Umgebung

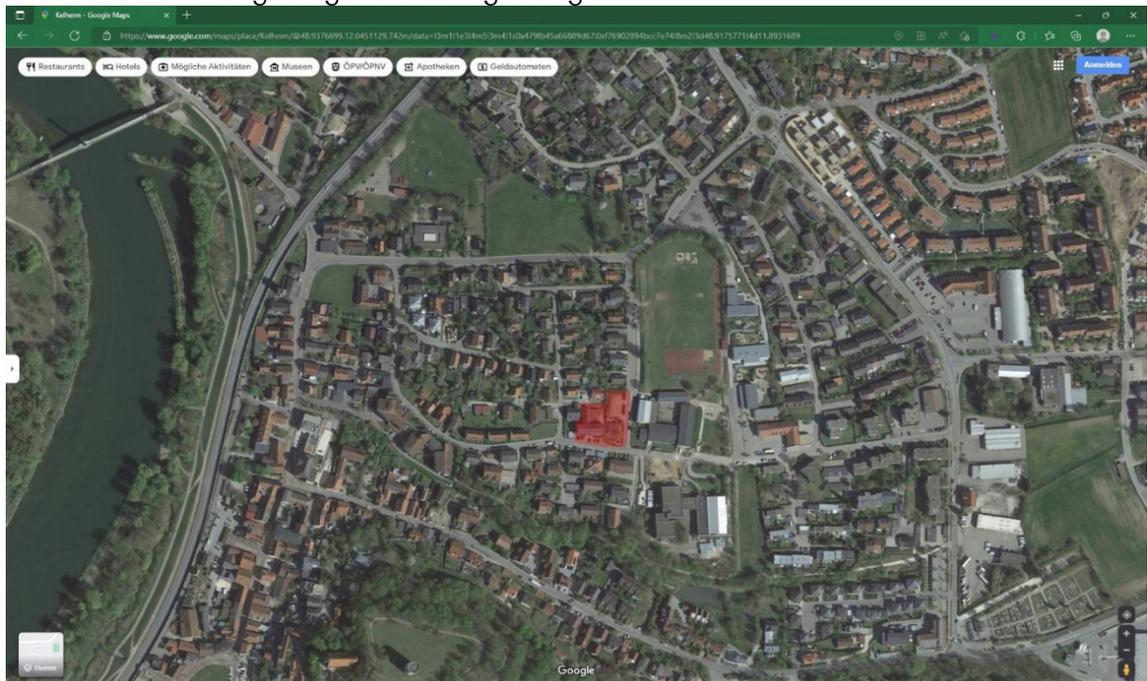
Das Plangebiet liegt zentral in der Marktgemeinde Bad Abbach, östlich des Stadtkerns und westlich der Grund- und Mittelschule.

### Luftbild 1 - Planungsumgriff mit Umgebung



Quelle: Google Maps – Bilder © 2022 CNES / Airbus, GEODIS Brno, GeoBasis-DE/BkG, GeoContent, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google – 12.10.2022 – Zeichnerische Ergänzungen durch G+M GmbH (12.10.2022)

### Luftbild 2 - Planungsumgriff mit Umgebung



Quelle: Google Maps – Bilder © 2022 CNES / Airbus, GEODIS Brno, GeoBasis-DE/BkG, GeoContent, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google – 12.10.2022 – Zeichnerische Ergänzungen durch G+M GmbH (18.10.2022)

### 2.3 Umgriff und Größe des Plangebietes

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke mit den Nummern 275/3 und 275/4. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.396,3 m<sup>2</sup>. Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I, Bad Abbach; „Errichtung einer Wohnanlage an der Gerhart-Hauptmann-Straße und Angrünerstraße“ - im Folgenden „VEP Ziegelfeld I“ genannt - grenzt im Norden und Westen an bereits bebaute Grundstücke an. Im Osten des Geltungsbereiches verläuft die Angrünerstraße, im Süden verläuft die Gerhart-Hauptmann-Straße.

Flurkarte Bestand mit Geltungsbereich des VEP Ziegelfeld I



Quelle: Flurkarte der Marktgemeinde Bad Abbach, Geltungsbereich - Zeichnerische Ergänzung durch G+M GmbB (28.03.2023)

### 2.4 Vorhandene Erschließung

Das Planungsgebiet kann über die im Norden gelegene Regensburger Straße und nachfolgend die Gerhart-Hauptmann-Straße erschlossen werden. Auf Grund der aktuellen Verkehrsführung gelangt man ebenfalls über die Angrüner-, Ziegelfeld- und Gerhart-Hauptmann-Straße zum Planungsgebiet. Im Zuge der Planungsentwicklung im gesamten Ziegelfeld haben „PLANWERK Stadtentwicklung Dr. Preisung, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB“ innerhalb eines Verkehrsgutachtens vom 18.07.2022 einen Vorschlag zur Veränderung der Verkehrsführung gemacht.

### 2.5 Vorhandene Topographie und Untergrundbeschaffenheit

Das Baugrundstück liegt an einem gering geneigten Hang zentrumsnah in Bad Abbach im Bereich einer früheren Bebauung. Das Gelände weist ein geringes Gefälle in Richtung Süden mit einem Höhenunterschied von ca. 4 m im überplanten Bereich auf. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine Wohnanlage bestehend aus 5 oberirdischen Baukörpern, die im südlicheren Teil des Grundstücks nicht dem Höhenverlauf des Geländes folgend, sondern auf einer einheitlichen Höhe (353 m

NHN) gegründet werden. Lediglich das Gebäude im äußersten Nordosten wird in größerer Höhe gegründet, die OK FFB liegt hier auf 354,10 m NHN. Aus der geologischen Karte geht eine Lage des Bauvorhabens im Bereich des tertiären Hügellands hervor. Demnach sind auf dem Grundstück unter den Auffüllungen Molassesande und -tone zu erwarten.

## 2.6 Baumbestand

Zu Zeiten des Restaurantbetriebs „Wastl-Wirt“ waren auf dem auf dem Gelände des Planungsgebiets 275/4 Bestandsbäume vorhanden, auf dem Flurstück 275/3 war an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Großbaum vorhanden. Im Zuge der Abbrucharbeiten und Bauvorbereitung wurden diese Bestandsbäume bereits gefällt.

## 2.7 Lage des Grundstücks zu folgenden Einrichtungen (jeweils Luftlinien)

Ortskern Bad Abbach (Rathaus):	ca. 225 m
Bahnhof:	ca. 4.000 m
Bushaltestellen:	ca. 210 m
Kindergarten:	verschiedene Einrichtungen in näherer Umgebung
Grundschule:	ca. 210 m
Mittelschule:	ca. 280 m
Feuerwehr:	ca. 340 m
Katholische Kirche:	ca. 300 m
Evangelische Kirche:	ca. 300 m
Versorgungsläden:	ca. 550 m
Post	ca. 600 m
Sport- und Freizeitangebote	ca. 500 m
Heinrichsturm:	ca. 350 m

### 3.0 Planungsrechtliche Grundlagen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bad Abbach, der innerhalb des Geltungsbereiches des VEP Ziegelfeld I ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist.

Bei den westlich, nördlich und südlich angrenzenden Flächen handelt es sich ebenfalls um allgemeine Wohngebiete. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Angrüner-Mittelschule, im Südosten die Volksschule Bad Abbach, im Nordosten Freisportanlagen.

Flächennutzungsplan des Marktes Bad Abbach - Ausschnitt aus der Fassung vom 1998



Quelle: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Gemeinde Bad Abbach, 17.10.2022 - Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes. Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!

#### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches des VEP Ziegelfeld I sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

#### 3.3 Verfahren der Innenentwicklung

Die im VEP Ziegelfeld I festgesetzten Grundflächen unterschreiten den Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Entfallende Einzelbäume werden durch die umfassende grünordnerische Neuplanung möglichst weitgehend kompensiert. Das Gutachten zum Immissionsschutz („Untersuchungsbericht Schallimmissionsschutz – Bauleitplanung „Ziegelfeld“ des Marktes Bad Abbach“) mit Datum vom 06.04.2022 wurde vom Sachverständigenbüro Hooock & Partner Sachverständige erstellt, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung („Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Bauleitplanung“) zum Ziegelfeld I/ II und

III „Wohnen an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ Marktgemeinde Bad Abbach mit Stand vom September 2023 wurde von Neidl & Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB erstellt. Die Gutachten lassen nicht erkennen, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 13a (1) Satz 5 BauGB zu erwarten ist. Die Marktgemeinde Bad Abbach führt das Bebauungsplanverfahren daher als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durch.

### 3.4 Garagen- und Stellplatzsatzung

Die Marktgemeinde Bad Abbach hat am 02.12.2020 eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen i.V.m. der Anlage zur Stellplatzsatzung erlassen. Die Festsetzungen des VEP Ziegelfeld I verweisen auf die Inhalte der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen i.V.m. der Anlage zur Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

### 3.5 Bodenfunde / Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches

Bei archäologischen Bodenfunden / Bodendenkmälern besteht eine Hinweispflicht gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

## 4.0 Erläuterung des Vorhabens

### 4.1 Städtebauliche Leitidee

Auf dem Grundstück des ehemaligen „Wastlwirts“ in Bad Abbach entsteht eine kleine Wohnanlage mit ca. 17 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage und Außenanlagen. Auf einem Teilbereich des ehemaligen „Wastlwirts“-Grundstücks soll darüber hinaus ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten entstehen.

Die geplante Bebauung greift dabei die umliegende städtebauliche Struktur und Körnung auf und sorgt so für eine behutsame Nachverdichtung innerhalb des Baugrundstücks. Dabei arrondiert das Baufeld die bestehende Wohnbebauung und bildet den östlichen Abschluss der Gerhart-Hauptmann-Straße gegenüber der Grundschule Bad Abbach.

Untergliedert wird die Wohnbebauung in unterschiedliche Haustypen. Vorgesehen sind hierbei sowohl Doppelhäuser (Bauraum 1A und 2E), ein Reihenhaus mit drei Wohneinheiten (Bauraum 1B) und zwei Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohneinheiten (Bauraum 1C und 1D). Eine Durchmischung der Haustypen soll ein möglichst offenes Angebot für die späteren Nutzer bieten und vielfältigen Wohnraum schaffen. In der Höhenlage orientieren sich die Häuser am bestehenden Gelände und sind vom abfallenden Straßenniveau der Gerhart-Hauptmann Str. etwas angehoben. Die Erschließung der gemeinsamen Tiefgarage erfolgt über eine Rampe zur Gerhart-Hauptmann- Straße im Südwesten des Geltungsbereichs. Fußläufig wird das Areal hauptsächlich über die Angrünerstraße mit einer Verbindung nach Süden und Norden erschlossen. Geplant ist, dass Gemeinschaftsanlagen wie Fahrradstellplätze, Spielplatz und Nutzflächen über eine Zentrale „Ader“ angeordnet sind. Von dort aus findet die Erschließung der Häuser jeweils nordseitig statt. Die Bebauung orientiert sich mit Terrassen und Gärten in Richtung Süden. Insgesamt sind für die ca. 17 Wohneinheiten bis zu voraussichtlich maximal 29 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen.

#### 4.2 Baustruktur und bauliche Gestaltung (Baukörpertypologie)

Das Vorhaben besteht aus fünf - mit der Gebäudelängsseite Richtung Süden orientierten - zweigeschossigen Gebäuden (zzgl. Dachgeschoss). Alle Wohnungen und Häuser sollen über Freiraumbezüge mit Balkonen oder Terrassen mit zugeordneten Gartenflächen verfügen.

#### 4.3 Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude orientiert sich an der angrenzenden Bebauung der Nachbarschaft mit geputzten Fassadenflächen.

#### 4.4 Parkierung

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze für das Baugrundstück 1 (Gebäude 1A, 1B, 1C und 1D) werden in einer Gemeinschaftstiefgarage mit Zu- und Abfahrt am Haus 1C untergebracht. Die Tiefgarage ist von der Gerhart-Hauptmann-Straße im Süden des Baugrundstücks aus erreichbar.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze für das Baugrundstück 1 sollen oberirdisch in zentraler Lage angeordnet werden.

Die Parkierung für das Baugrundstück 2 soll durch zwei oberirdische Stellplätze und zwei Garagen mit Zufahrt von der Angrünerstraße östlich des Baugrundstücks erfolgen.

#### 4.5 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist hauptsächlich Wohnen vorgesehen. Wohnen ist daher in allen Bauräumen zulässig (vgl. Festsetzung A 3.1 der Satzung).

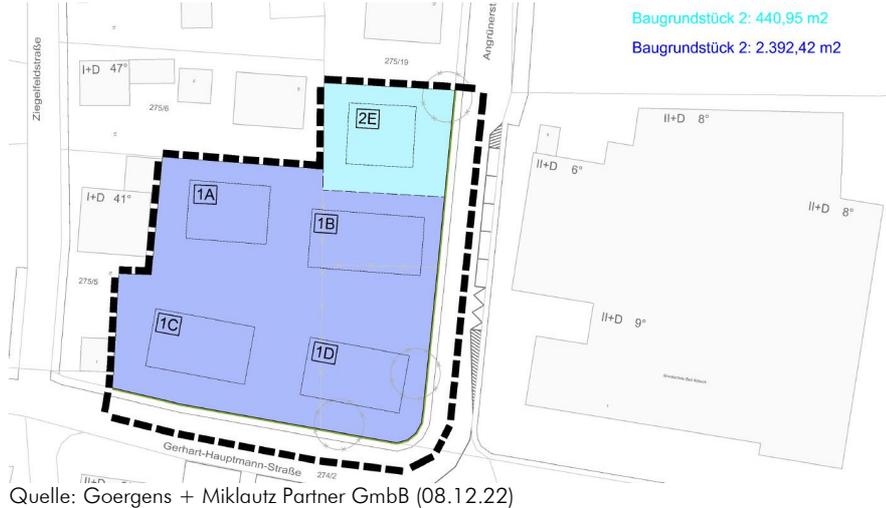
Ausnahmsweise sind auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (vgl. Festsetzung A 3.2 der Satzung).

#### 4.6 Brutto- und Nettobauland

Der Geltungsbereich des VEP Ziegelfeld I umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.396,3 m<sup>2</sup> (vgl. Punkt 2.3 der Begründung). Dieser Wert wird in den vorliegenden Berechnungen als Bruttobauland angesetzt.

Zur Ermittlung des Nettobaulandes werden die privaten Flächen der Fl.Nr. 275/3 und 275/4 herangezogen. Somit ergibt sich eine Nettobaulandfläche von ca. 2.833,37 m<sup>2</sup>, wovon 2.392,42 m<sup>2</sup> auf das Baugrundstück 1 mit den Bauräumen 1A, 1B, 1C und 1D und 440,95 m<sup>2</sup> auf das Baugrundstück 2 mit dem Bauraum 2E entfallen.

## Grafik: Nettobauland



## 4.7 Maß der baulichen Nutzung

Im VEP Ziegelfeld I wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximal zulässige Wandhöhe sowie die maximal zulässige Dachneigung und die maximal zulässige Kniestockhöhe geregelt.

Die Höhenentwicklung ist dabei an den in der Umgebungsbebauung bereits vorhandenen orientiert. Für die geplanten Baukörper daher eine II-geschossige Bauweise plus ein weiteres Geschoss als Dachgeschoss vorgesehen.

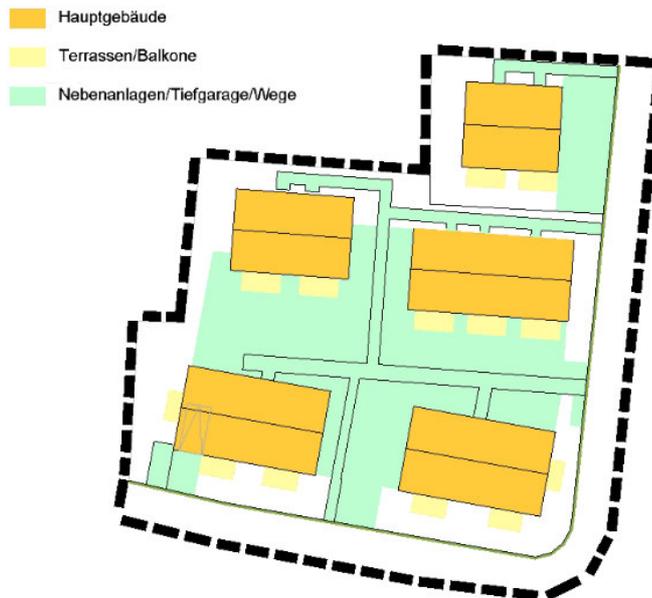
Innerhalb des Baugrundstücks 1 sind insgesamt 1.847m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) - entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,77, bezogen auf das Nettobauland von ca. 2.392 m<sup>2</sup> (vgl. Punkt 4.4) - festgesetzt, davon 780 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude, 16 m<sup>2</sup> für Vordächer, 130 m<sup>2</sup> für Terrassen und Balkone sowie 921 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen, Flächen für Müllsammelbehälter, temporäre Müllauffstellfläche, Fahrradabstellflächen sowie Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die nachfolgende Grafik (Grafik Grundflächennachweis) weist für Baugrundstück 1 nach, dass die geplanten Hauptgebäude, Vordächer, Terrassen, Balkone, Nebenanlagen, Flächen für Müllsammelbehälter, temporäre Müllauffstellfläche, Fahrradabstellflächen sowie oberirdische Besucherstellplätze, Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine Grundfläche (GR) von ca. 1.816 m<sup>2</sup> umfassen – entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75(9), bezogen auf das Nettobauland von ca. 2.392 m<sup>2</sup> (vgl. Punkt 4.4) - und damit die gemäß VEP „Ziegelfeld I“ zulässige Grundfläche (GR) eingehalten wird.

Innerhalb des Baugrundstücks 2 ist eine Grundfläche (GR) von insgesamt 329 m<sup>2</sup> - entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,74(6), bezogen auf das Nettobauland von ca. 441 m<sup>2</sup> (vgl. Punkt 4.4) - festgesetzt, davon 140 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude, 4 m<sup>2</sup> für Vordächer, 30 m<sup>2</sup> für Terrassen und Balkone sowie 155 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen, Flächen für Müllsammelbehälter, Fahrradabstellflächen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die nachfolgende Grafik (Grafik Grundflächennachweis) weist für Baugrundstück 2 nach, dass die geplanten Hauptgebäude, Vordächer, Terrassen, Balkone, Nebenanlagen, Stellplätze mit deren Zufahrten und Garagen eine Grundfläche (GR) von ca. 300 m<sup>2</sup>, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,68 entspricht, geplant bzw. vorgesehen ist und damit die gemäß VEP „Ziegelfeld I“ zulässige Grundfläche (GR) eingehalten wird.

Grafik: Grundflächennachweis gem. aktuellem Stand der Vorhabenplanung



Quelle: Goergens + Mikloutz Partner GmbB

#### 4.8 Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes

Die in der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Bad Abbach geregelten Abstandsflächentiefen werden im Plangebiet weitestgehend eingehalten. Lediglich zwischen den Baugrundstücken 1 und 2 (Baukörper 1B und 2E) sowie innerhalb des Baugrundstücks 1 zwischen den Baukörpern 1A, 1B, kommt es teilweise zu leichten Abstandsflächenunterschreitungen. Im Bebauungsplan wird hierzu festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen durch die Festsetzung der Baugrenzen, der Wandhöhen und Dachneigungen sowie durch die Vermaßung der Baugrenzen (verbindlich) geregelt wird und dadurch auch Außenwände zugelassen werden, vor denen abweichende Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Bad Abbach zulässig sind. Damit wird eine für die Einhaltung der Zwecke des Abstandsflächenrechts ausreichende Abstandsflächentiefe vor den Außenwänden der Gebäude gewährleistet. Die Abstandsflächen werden dabei jedoch nur insoweit reduziert, dass daraus keine Nachteile bei Belichtung und Belüftung für die betroffenen Wohnungen entstehen. Insgesamt wird daher festgehalten, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die vorgeschlagene Grundrissorganisation auf dem Baugrundstück gewährleistet werden können, zumal ausnahmslos sämtliche Wohnungen über einen Südanteil verfügen.

#### 4.9 Stellplatznachweis für PKW

Der Stellplatzbedarf für PKW ist auf Grundlage der in Anlage 1 der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Bad Abbach festgelegten Richtzahlen in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung zu ermitteln.

Nach derzeitigem Stand der Vorhabenplanung i.V.m. der derzeit aktuellen Fassung der Garagen- und Stellplatzsatzung ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von 29 Stellplätzen die in der Tiefgarage untergebracht werden. Darüber hinaus werden oberirdisch drei Besucherstellplätze an der Gerhart-Hauptmann-Straße hergestellt. Für das Baugrundstück 2 ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 4 Stellplätzen, die oberirdisch in Form von Stellplätzen und Garagen hergestellt werden sollen.

### 5.0 Freianlagen

#### 5.1 Grundzüge der Grünordnung

Die Freianlagenplanung für das Baugrundstück im Baugrundstück 1 sieht eine gemeinschaftliche private Grünfläche im Erschließungsbereich zwischen den Bauräumen 1A, 1B, 1C und 1D vor. Zwischen den Bauräumen 1A und 1C sowie 1B und 1D sind Bauräume für Nebenanlagen in Form von Gerätehäuschen für die Wohneinheiten in den Bauräumen 1A und 1B, eingehauste Müllgebäude für die gesamte Wohnanlage sowie Flächen für oberirdische Fahrradabstellplätze vorgesehen. Darüber hinaus entstehen neben den privaten Grünflächen an den jeweiligen Südseiten der Gebäude zusätzlich an den Gebäudestirnseiten der Gebäude 1C und 1D erweiterte private Grünflächen und Balkone.

Materialität, Bepflanzung, Details zur Ausführung und andere Maßnahmen können im Einzelnen im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages mit der Gemeinde Bad Abbach abgestimmt werden.

### 6.0 Durchführungsvertrag

Zwischen der Marktgemeinde Bad Abbach und dem Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschluss zum VEP Ziegelfeld I ein Durchführungsvertrag i. S. v. § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens sowie der noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Infrastrukturmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung von Planungskosten (soweit nicht durch bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt) und von Erschließungskosten verpflichtet und in dem darüber hinaus gestalterische Vereinbarungen (z.B. hinsichtlich Farbkonzept und Materialien) geregelt werden.

Der Durchführungsvertrag bildet die Klammer zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und ist notwendige Voraussetzung für die Wirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Planverfasser:

Goergens Miklautz Partner GmbB  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

München, den .....

.....  
(Entwurfsverfasser)

Markt Bad Abbach:

Markt Bad Abbach, den .....

.....  
Dr. Benedikt Grünewald  
Erster Bürgermeister