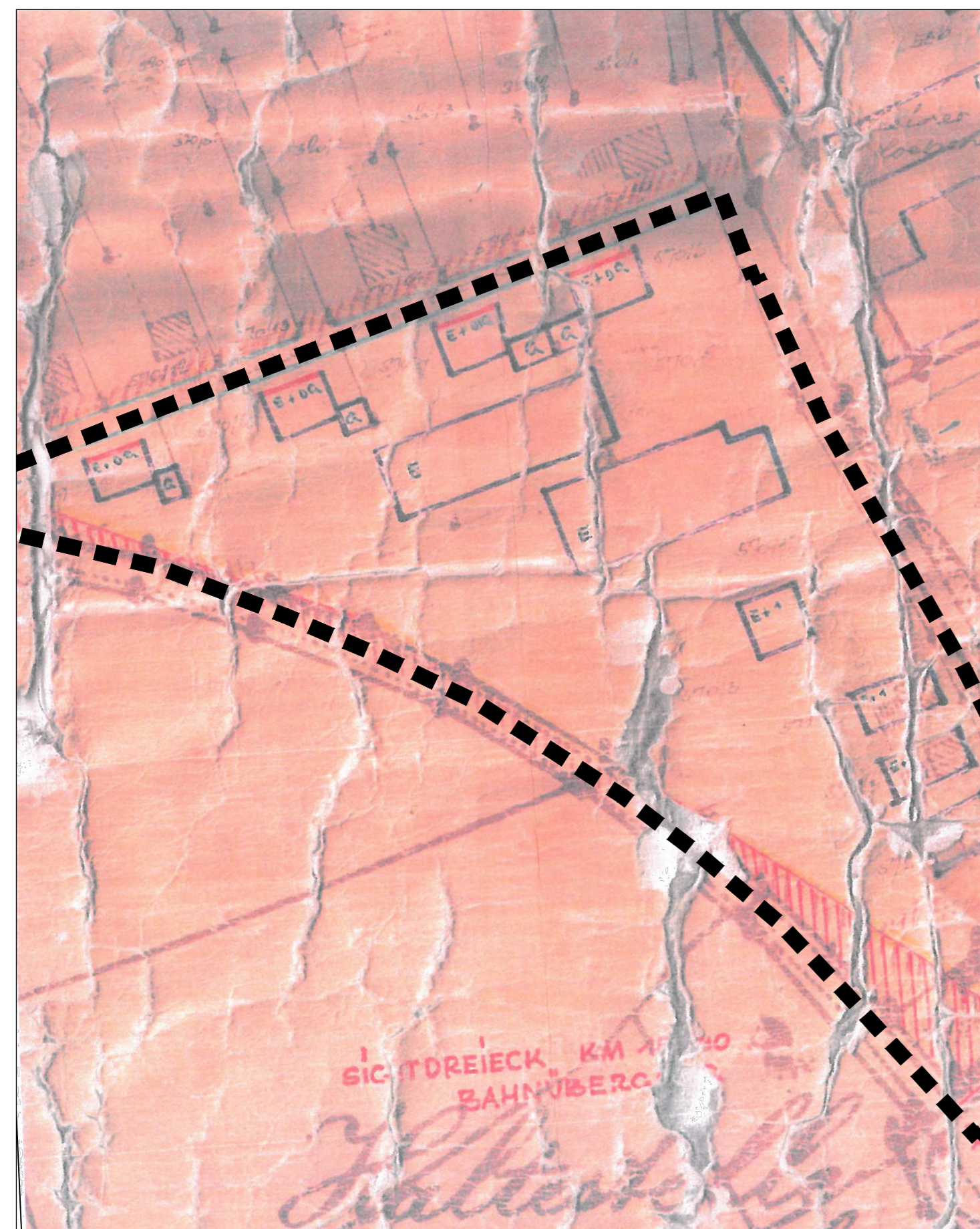


Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 (Ausschnitt)



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1



I. Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grünfläche, privat
	Spielfeld
	Pflanzgebot für Laubbäume
	Art der baulichen Nutzung
	Max. Gebäudehöhe/Max. Zahl Vollgeschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Bauweise
	nicht belegt
	Dachneigung
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
z.B. II	Maximale Anzahl der Vollgeschosse (hier zwei Vollgeschosse)
S	Staffelgeschoss (Vollgeschoss)
z.B. 0,4	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
	Offene Bauweise
bis 15°	Maximale Dachneigung
	Fläche für Stellplätze
	Verkehrsfäche privat, Eigentümerweg
	Baugrenze
	Baugrenze für Tiefgarage

II. Zeichnerische Hinweise

	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Geplante Gebäude (Vorschlag)

III. Textliche Festsetzungen:

- Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- Bei Festsetzung eines Staffelgeschosses (S) darf im obersten Geschoss max. 70% der darunterliegenden Geschossfläche überbaut werden. Die Restfläche ist dauerhaft zu begrünen (Dachgarten). Die Dachfläche des obersten Geschosses ist mit einer Dachbegrünung in einer Stärke (Substrat) von mindestens 20 cm zu versehen. Bei Nebengebäuden ist eine Dachbegrünung von mindestens 8 cm zulässig.
- Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 35° und mehr bis maximal 1,0 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen an der Aussenkante der Wand, zulässig.
- Es sind Regenwasserzisternen als Brauchwasserzisternen einzubauen. Je 100 m² angefangene Dachfläche ist ein Speichervolumen von 6 m³ einzubauen. Der Überlauf darf an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden. Von der Pflicht zum Einbau einer Regenwasserzisterne ist befreit, wer das Dach des Gebäudes begrünt. Ausnahmen sind Dachausstiegsdecken oder ähnliche.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Dachflächen auch aufgeständert zulässig.
- Alle Dachflächen bis 15° Neigung sind zu begrünen, ausgenommen sind diejenigen Flächen, die von Anlagen zur Solarenergie genutzt werden.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer sowie Pultdächer bis maximal 15° zulässig. Diese Dächer sind zu begrünen.
- Fassaden sind mit einem Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,80 (d.h. mit hellen Farben) zu gestalten.
- Für Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie für Anlagen für regenerative Energien gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Um Schäden bei Sturzregen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert (z.B. Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante, Kellerfenster, Kellereingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantung). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. Rasenpflaster. Der Pflasteranteil darf höchstens 50% betragen.
- Je Wohninheit sind zwei Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Bikes im Gebäude oder auf dem Baugrundstück zu schaffen. Bei Gebäuden mit 6 oder mehr Wohneinheiten sind mindestens 2 Abstellmöglichkeiten für Lastenräder zu schaffen.
- In den Erdgeschossbereichen von Mehrfamilienhäusern mit 6 oder mehr Wohneinheiten sind ausreichend Räume zum Abstellen von Kinderwägen, kleineren Fahrrädern, Gehhilfen o.ä. zu schaffen und dauerhaft vorzuhalten. Diese Räume sind unmittelbar am Eingang anzuordnen.
- Zäune dürfen eine Gesamthöhe (Ansichtshöhe vom öffentlichen Raum aus) von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe im Mittel gemessen auf einer Länge von 3 Metern zulässig. In Sockeln und Zäunen sind in Abständen von höchstens 10 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere (z.B. Igel etc.) anzubringen. Zäune ohne Sockel müssen einen Abstand von 15 cm zwischen Unterkante Zaun und Gelände aufweisen. Frei stehende Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sind unzulässig.
- Mauern an der Grundstücksgrenze sind als Stützmauern zu Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Straßenraum hin zulässig. Die maximale Ansichtshöhe darf 0,5 m über dem angrenzenden fertigen Gelände (öffentlich oder privat) nicht überschreiten. Der Nachweis im Bauantrag durch erläuternde Schnitte zu erbringen.
- In die Aussenwände von Gebäuden mit 6 oder mehr Wohneinheiten sind zumindest auf einer Seite mindestens 2 Bruthöhlen in unterschiedlicher Größe für unterschiedliche Arten zu integrieren (Ammal aided design). Bei allen anderen Gebäuden mit wenigstens 1 Wohneinheit ist an einer geeigneten Stelle mindestens 1 Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten anzubringen.

IIIa. Textliche Hinweise

- Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von 90 m genehmigungsfähig.
- Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) unterliegen.
- Auf die Belange des Bodenschutzes, den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden sowie eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen wird hingewiesen.
- Die Vorgaben der Stellplatzsatzung sowie der Gartenflächengestaltungs- und Gebäudebegrünungssatzung der Gemeinde Adelsdorf sind zu berücksichtigen.

IV. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
Neustadt/Aisch, den 30.11.2023

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Ausschuss „Bau und Umwelt“ hat am 13.12.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 01.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.01.2024 bis einschließlich 02.02.2024 durchgeführt. Auf die frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand 00.00.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2024 bis einschließlich 00.00.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf vom 00.00.2024 bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Stand 00.00.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange (TOB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Adelsdorf vom 00.00.2024 beteiligt.
- Der Ausschuss „Bau und Umwelt“ hat am 00.00.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand 00.00.2024, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den
Gemeinde Adelsdorf
Fischkal
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf vom 00.00.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Aischtalring“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit der Begründung ab dem 00.00.2024 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

Adelsdorf, den
Gemeinde Adelsdorf
Fischkal
Erster Bürgermeister

Siegel

V. Präambel:

Die Gemeinde Adelsdorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023, folgende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in Adelsdorf.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. _____, jeweils Gemarkung Adelsdorf. Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

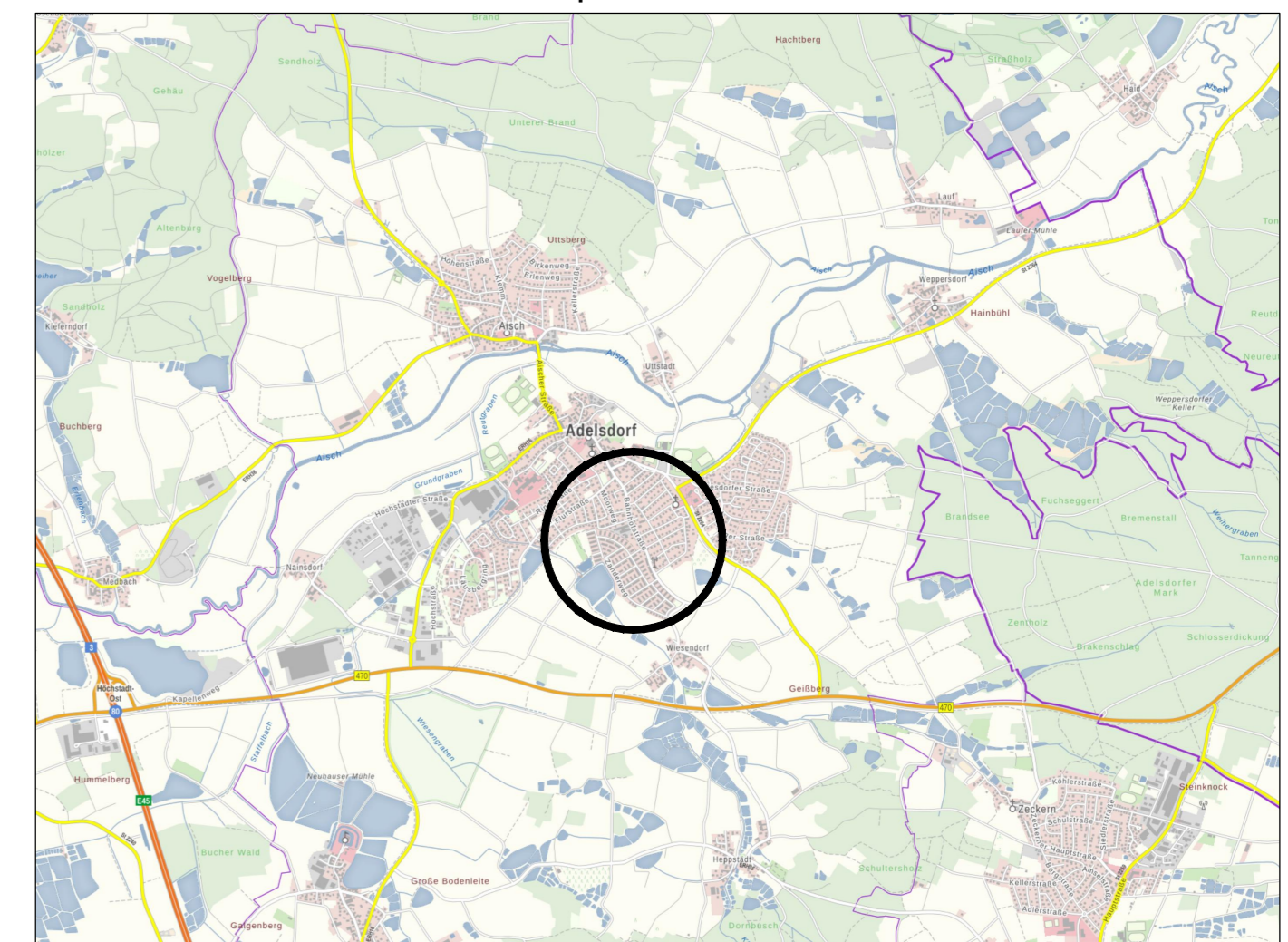
§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen. Im Planblatt ist der Geltungsbereich der Änderung zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2024 beschlossene Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird hiermit ausfertigt.

Adelsdorf, den 00.00.2024

(Fischkal, 1. Bürgermeister)

Übersichtsplan, unmaßstäblich



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

Gemeinde Adelsdorf
Landkreis ERLANGEN-HÖCHSTADT

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

Entwurf Stand 28.02.2024

Maßstab 1 : 1000



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner ByAK, SRL
Constantin Rühl, M.Sc. Urbanistik
91484 Sugenheim, Krassolzheim 39
Tel: 09165 95 98 31 Mobil: 0160 700 19 17

Der Plan ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 7 UHG geschützt