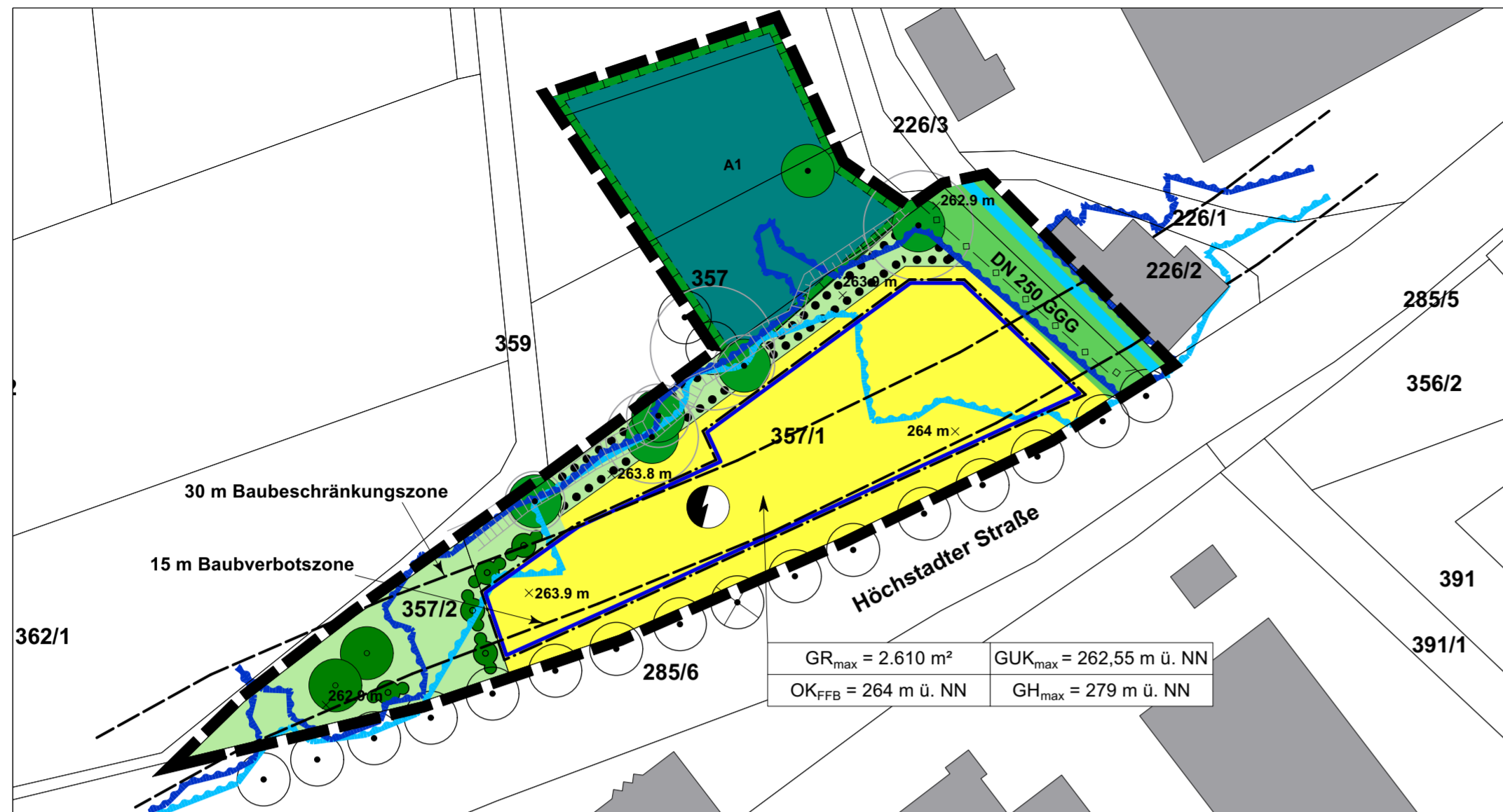


Bebauungsplan "Energiezentrale Adelsdorf"



1. Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich
- GR_{max} maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
- GH_{max} maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normal Null, zzgl. Schornsteinen / PV bis maximal 281 m ü. NN
- OK_{FFB} Oberkante Fertigfußboden in Metern über Normal Null
- GUK_{max} maximal zulässige Gebäudeunterkante in Metern über Normal Null
- Baugrenze
- Fläche für Versorgungsanlagen: Heizzentrale
- private Grünfläche: Eingrünung und Regenwasserbewirtschaftung
- öffentliche Grünfläche: Gewässer- und Straßenbegleitgrün
- Pflanzgebot Baum
- Pflanzgebot Strauch
- Erhaltung Baum mit Kronentraufe
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

2. Zeichnerische Hinweise

- unterirdische Wasserleitung (DN 250 GGG)
- 100-jähriges Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀)
- amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Erhalt Baum außerhalb Geltungsbereich
- Entfall Baum außerhalb Geltungsbereich
- Böschung
- $\times 262,9\text{ m}$ bspw. Höhenpunkt in Metern über Normal Null
- 357/1 bspw. bestehende Flurnummer
- bspw. bestehendes Flurstück
- bestehendes Gebäude außerhalb Geltungsbereich
- 15 m Bauverbots- bzw. 30 m Baubeschränkungszone
- Nutzungsschablone

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}), die Oberkante Fertigfußboden (OK_{FFB}) und die maximal zulässige Gebäudeunterkante (GUK_{max}) beziehen sich auf Normal-Null und sind dementsprechend in Metern über Normal-Null (m ü. NN) festgesetzt.

Die GH_{max} definiert massive Bauteile und darf lediglich durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Photovoltaikanlagen, etc. überschritten werden bis maximal 281 m ü. NN.

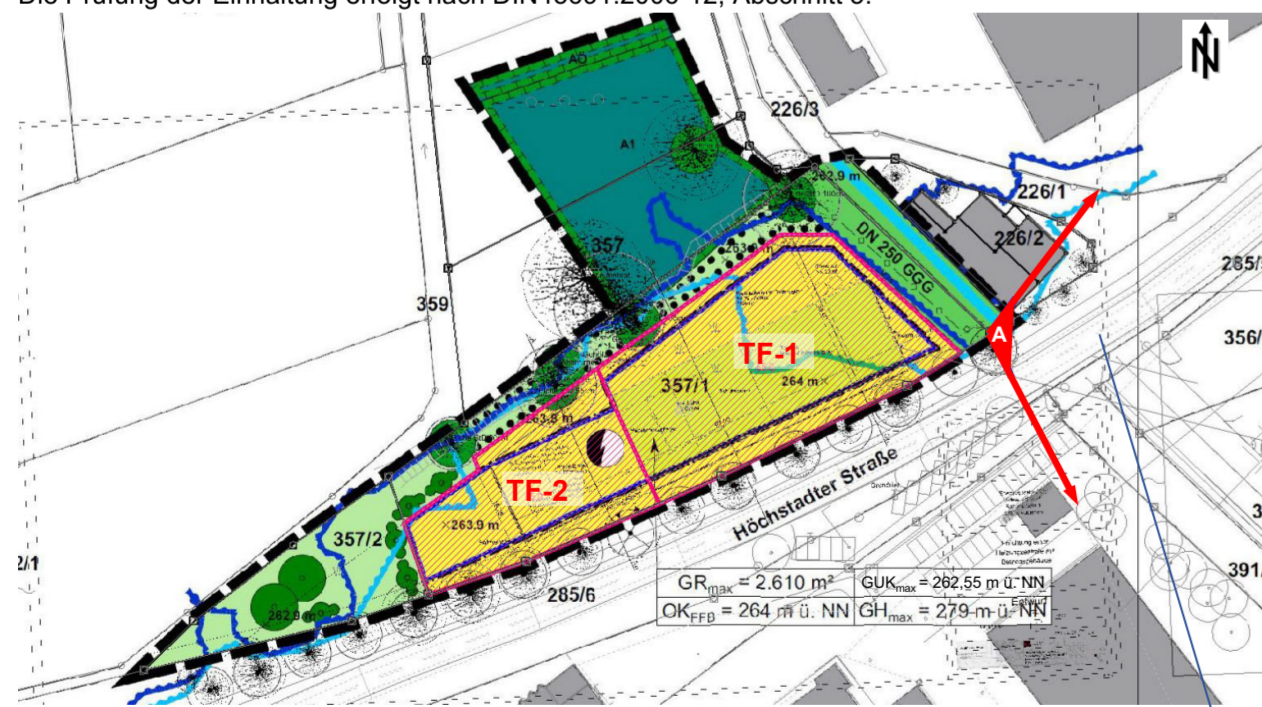
3.2 Immissionsschutz

In der Versorgungsfläche sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	LEK,tags	LEK,nachts
Teilfläche1 (TF-1) 2.377 m²	65	60
Teilfläche2 (TF-2) 1.282 m²	65	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5.



Für den angegebenen Richtungssektor reduzieren sich die Emissionskontingente L_{EK} der Teilflächen TF-1 und TF-2 nachts um folgendes Abzugskontingent:

Abzugskontingent in dB nachts für Richtungssektoren

Richtungssektor ¹	Abzugskontingent
A	-7

¹Bezugspunkt (UTM x/y): 636026.51 / 5508331.57; Sektor A: 35-154° (NO bis SO)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A.2.

3.3 Grünordnung

3.3.1 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen in der Summe eine Maximalhöhe von 1,70 m aufweisen. Sie sind durch bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:1,5, durch bepflanzte Natursteinmauern oder durch mit Kletterpflanzen berankte Betonstützwände abzufangen.

3.3.2 Ableitung von Niederschlagswasser

Die Freilagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotter, Schotterrasen, Betonrasensteine, wassergebundene Wegedecke. Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

3.3.3 Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang mit Arten gemäß den Angaben in der Begründung nachzupflanzen.

Für alle zeichnerisch und / oder textlich festgesetzten Pflanzungen von Bäumen, und Sträuchern sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse II

Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Um Schäden an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen zu verhindern, sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP4 zu berücksichtigen und alle zum Schutz der Bäume erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die nicht von den Abgrabungen / Aufschüttungen betroffenen Wurzelbereiche sind während der Bauarbeiten einzuzäunen und dürfen nicht befahren werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse I zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 10 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind alle vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit von Bäumen durch standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II sowie bei Abgängigkeit von Sträuchern durch standortgerechte Sträucher zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 10 m vom jeweiligen Bestandsgehölz entfernt, vorzunehmen. Zur Erhaltung der festgesetzten Gehölze sind sämtliche zum Schutz der Gehölze erforderlichen Maßnahmen gemäß der DIN 18920 zu treffen.

3.3.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Den zu erwartenden Eingriffen auf dem Flurstück: Teilfläche Fl. Nr. 357/1 (Gemarkung Adelsdorf) wird nach § 9 Abs. 1a BauGB die Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

A1 Teilfläche des Flurstücks Nr. 357 und Teilfläche des Flurstücks Nr. 358 (beide Gemarkung Adelsdorf)

Entwicklungsziel: Hartholzauenwald (BayKompV-Biototyp: L532)

Flächengröße: 2.151 m²

WP-Gewinn: 12.909 BayKompV-Wertpunkte

Maßnahmen: Rodung vorhandener, nicht standortgerechter Hybrid-Pappeln, Pflanzung standortgerechter Baumarten der Hartholzauie wie z. B. Eichen (Quercus robur), Ulmen (Ulmus laevis, U. minor), Eschen (Fraxinus excelsior), und Hainbuchen (Carpinus betulus)

3.3.5 Artenschutz

Die Baufeldräumung und Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen dem 1.10. und 29.02. durchzuführen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind Einfriedungen der privaten und öffentlichen Grünflächen unzulässig.

4. Textliche Hinweise

4.1 Überschwemmungsgebiet / Grundwasser

Teilbereiche des Geltungsbereichs liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie im HQextrem Überschwemmungsgebiet der Aisch, ein Gewässer I. Ordnung.

Im Geltungsbereich ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen (ca. 1,84 m bis 2,04 m unter GOK bzw. 262,04 bis 262,12 m ü. NN). Es wird empfohlen, im Grundwasser liegende Räume als wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

4.2 Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt unverzüglich zu informieren.

4.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmälern gilt der Art. 8 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.4 Schutz des Mutterbodens

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV. Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

4.5 Kreisstraße

Durch den Geltungsbereich verläuft die 15 Meter Bauverbotszone (bzw. 30 m Baubeschränkungszone) zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße (Art. 23 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG).

5. Verfahrensvermerke

A) Der Gemeinderat der Gemeinde Adelsdorf hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

C) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2023 bis 11.08.2023 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

D) Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2023, red. geändert 27.09.2023 als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den

(Siegel)

.....
(Fischkal, 1. Bürgermeister)

E) Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Adelsdorf, den

(Siegel)

.....
(Fischkal, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Adelsdorf	
Bebauungsplan "Energiezentrale Adelsdorf"	
M 1 : 1.000	
aufgestellt: 12.10.2022 geändert: 21.06.2023 red. geändert: 27.09.2023	bearbeitet: Wegner/Rühl gezeichnet: Rühl geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Thurnstraße 46 97209 Weizsäckerham Tel. 091 991 9870 Fax 091 991 9871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de
Landschaftsplanung	Sebastian Kiebe Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt SRL Glockenstraße 25 96478 Nürnberg Tel. 091 1331 996 Fax 091 1331 998 info@landschaftsplanung.kiebe.de
Kiebe	