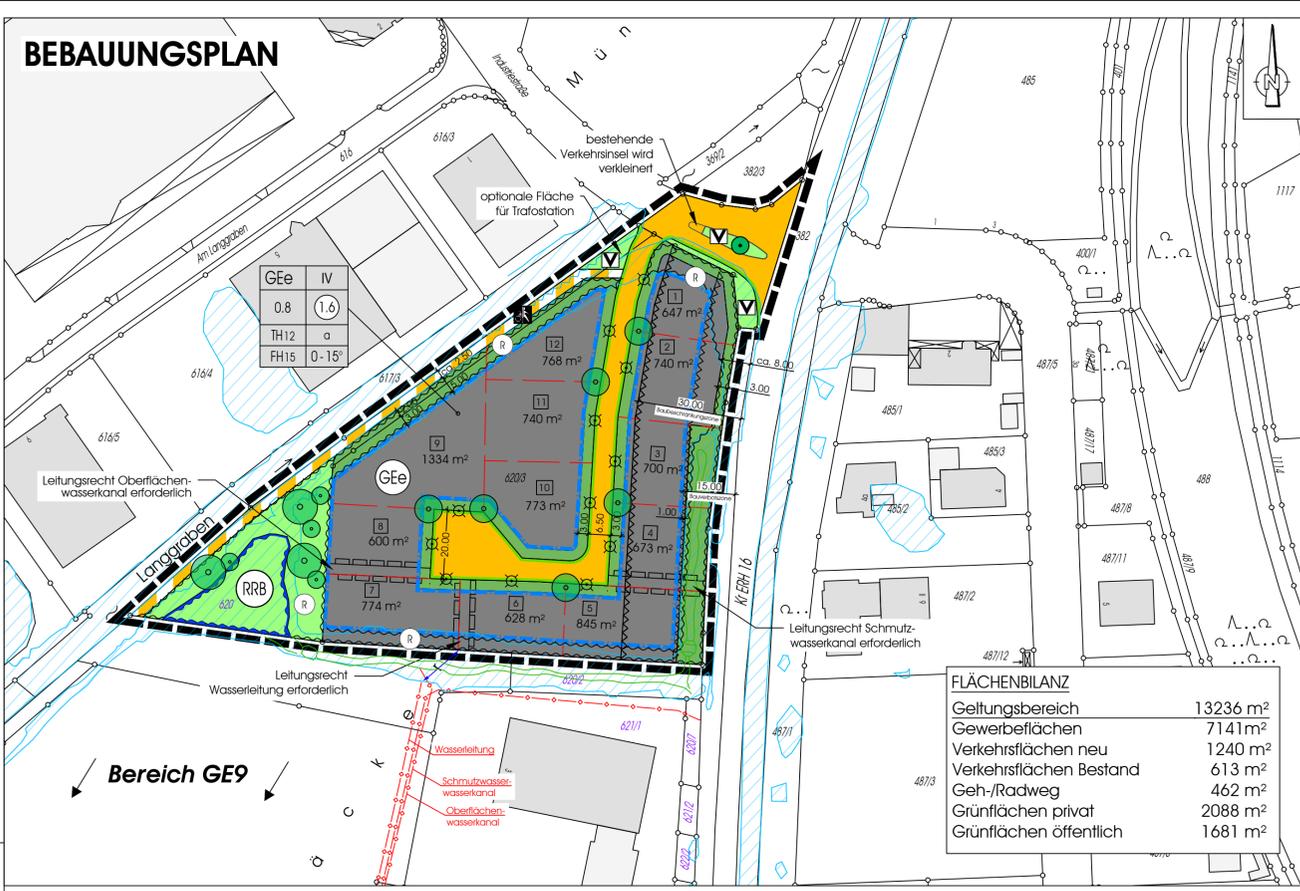


BEBAUUNGSPLAN



FLÄCHENBILANZ	
Geltungsbereich	13236 m ²
Gewerbeflächen	7141 m ²
Verkehrsflächen neu	1240 m ²
Verkehrsflächen Bestand	613 m ²
Geh-/Radweg	462 m ²
Grünflächen privat	2088 m ²
Grünflächen öffentlich	1681 m ²

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

NUTZUNGSSCHABLONE		
1	2	1 - Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)
3	4	2 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
5	6	3 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
7	8	4 - Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
		5 - max. zulässige Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
		6 - Bauweise (§ 22 BauNVO)
		7 - max. zulässige Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
		8 - Zulässige Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.3.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Private Grünflächen (Eingrünung)

9. Öffentliche Grünflächen

Straßenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Retentionflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

13.2.1. Anpflanzen: Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10, Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Bauverbotszone

Baubeschränkungszone

15.10. Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs.3 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Flurstücksgrenzen

bestehende Gebäude mit Hausnummer

bestehende Flurnummern

bestehender Graben mit Durchläsen nach Vermessung

geplante Grundstückseinteilung

Überschwemmungsbereich Langgraben und Herstellung Retentionsgräben

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
Eingeschränktes Gewerbegebiet
Die Teilfläche GE10 wird hinsichtlich der festgesetzten maximal zulässigen Schalleistungspegel eingeschränkt. Der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel L_W je m² Grundstücksfläche beträgt (siehe auch Festsetzung Nr. 8): tags: 60 dB(A) nachts: 35 dB(A)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
• Tankstellen
• Anlagen für sportliche Zwecke
Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
• Vergnügungstafeln
Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gem. § 8 (3) BauNVO.
Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist gestattet, wenn eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird und die Betriebe dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: **0,8**
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Garagen und Nebengebäude zu berücksichtigen.
Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: **1,6**
Die Geschosflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschosfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
Vollgeschosse (VG) gem. 20 BauNVO: **IV**
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
Bauweise gem. § 22 BauNVO: **a - abweichende Bauweise**
Siehe Punkt 3.
Traufhöhe gem. § 9 Abs. 3 BauGB: **12,00 m**
Dachneigung: **0 - 15°**
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
In dem Baugebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei abweichender Bauweise Baukörper ohne Längenbegrenzung zugelassen.
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Private Grünflächen dürfen für Grundstückszufahrten durchbrochen werden.
Alle nicht überbauten und nicht befestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten (Art. 7 Abs. 1 BayBO).
Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme Kies- oder Schotterbeete und -flächen ab einer Fläche von insgesamt 10 m² zulässig.
- KREISSTRAßE ERH 16**
BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONE
Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot (dieser Bereich ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten) und gem. Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStWG bis 30,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine Baubeschränkung.
Innerhalb der Bauverbotszone ist auf den Gewerbeflächen der Grundstücke 1 bis 5 die Errichtung von offenen Stellplätzen und die lose Lagerung von kippfähigem Material oder auf Paletten zulässig.
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf in erheblicher Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwelter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 3 SVO i.V.m. § 4 Abs. 1 f, g ZustVerk).
ERSCHLIEßUNG
Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitungsgebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStWG).
- FLÄCHEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE UND EINFAHRTEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)
Im Planungsgebiet sind geschlossene Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind mit einem Abstand von min. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten, der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
PKW-Stellplätze sind mit einem Laubbaum 1. Ordnung je 10 Stellplätze zu überstellen.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Traufhöhe ist mit 12,00 m und die Firsthöhe mit 15,00 m festgesetzt.
Die Bezugspunkte sind im Plan für jedes Baugrundstück festgelegt. Die Bezugshöhe bezieht sich auf die Höhe der Erschließungsstraße am Bezugspunkt.
- IMMISSIONSSCHUTZ**
Für den Änderungsbereich "GE 10" beträgt der maximal zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche tags/nachts: L_W = 60/35 dB(A)
Laut DIN 18005 wird ab einem Emissionskontingent von 60 dB(A) tags und nachts von einem uneingeschränkten Gewerbegebiet ausgegangen. Aufgrund der oben festgelegten maximal zulässigen Schalleistungspegel wird die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.
Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Für den Nachweis über die Einhaltung der Immissionspegel sind die Vorgaben der DIN 45691 (2006-12) anzuwenden.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
a. *Dachform, Dachneigung und Dachdeckung*
Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern und Satteldächern. Die höchstzulässige Dachneigung beträgt 15°. Gebäudegruppen sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Dachflächen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen und/ oder mit PV-Anlagen auszustatten.
b. *Einfriedungen*
Errichtung öffentlicher Straßen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind alle Arten von Einfriedungen, mit Ausnahme von Stacheldraht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,80 m. Die Festsetzung zur Grünordnung unter IV. 2. ist zu berücksichtigen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- ENTWÄSSERUNGSGRÄBEN UND -MULDEN**
Entlang der Gewerbegrundstücke sind Abflussgräben als temporäre Stauräume herzustellen. Diese sorgen für einen kurzzeitigen Rückhalt der Belastungsspitzen aus dem Starkregen und für einen kontrollierten Abfluss zum Langgraben. Die Lage ist dem Überschwemmungsnachweis der Firma SPEKTER GmbH zu entnehmen.
Um einen dauerhaft kontrollierten Niederschlagsabfluss gewährleisten zu können, muss der Langgraben und die Durchlässe/Verrohrungen von der Gemeinde regelmäßig durch Sichtkontrollen und Reinigungen unterhalten werden.
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
a. *Landschaftliche Einbindungen der Gewerbeparzellen*
Zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbegrundstücke werden mit Planzeichen Gehölzstreifen festgesetzt. Zäune sind durch eine Baum- und Strauchreihe innerhalb, sowie eine halbhohle Vorpflanzung außerhalb des Zaunes optisch zu kaschieren.
Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten zu verwenden.
Die Pflanzung erfolgt mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Abstand in der Reihe von 1,50 m. Ein Anteil von 10 % der Pflanzenstückzahl ist mit Baumarten der Wuchsklasse I und II auszuführen.
Baumschulmindestgrößen:
Hochstämme: H. 3xv. mDb, StU 16/18
Solitärbaume/Heister: Sol. 3xv. mDb, 250/300
Strauchware: 3-5 TR, 100/150
Kleingehölze: C. 30/40, 2xv. 30/40
Wegen der eingeschränkten Auswahl an standortheimischen Arten in der Wuchshöhe 0,50 m bis 1,50 m sind auch nichtheimische Arten und Sorten zulässig, z.B.:
Euonymus fortunei vegetus Kriechspindel
Ligustrum vulgare „Lodense“ Zwergrainweide
Lonicera xylosteum „Clayey's Dwarf“ Zwergheckenkirsche
Mahonia aquifolium Mahonie
Potentilla fruticosa l. s. Fünftingerstrauch
Ribes alpinum Alpenbeere
Spiraea burmalda l. s. Sommerpiere
Symphoricarpos x chenaultii „Hancock“ Schneebeere
b. *Durchgründung der Parzelle*
30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Dazu zählen auch Parkplätze mit versickerungsfähigen Befestigungsarten wie Schotterrasen, Rasen oder Drainpflaster.
Pro angefangene 400 m² Freifläche ist ein hochstämmiger Großbaum zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.
PKW-Stellplätze sind mit 1 hochstämmigen Großbaum pro angefangenen 10 PKW-Stellplätzen zu überstellen. Diese Bäume sind auf den Gesamtbaumbedarf pro Gesamtfreifläche anrechenbar.
Die Baumscheibe muss mind. 15 m² groß sein und ist von jeglicher Überbauung oder Ablagerung freizuhalten. Bei eventuellem Ausfall ist entsprechend der Festsetzungen nachzupflanzen.
c. *Zeitliche Fristbindung*
Die Pflanzungen müssen spätestens bis zum 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Außenbaumaßnahmen beendet sind.

V. HINWEISE

- REGENWASSER**
Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser zugeführt werden.
Der Überlauf aus dem Regenwasserarmbehälter ist an den Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) des öffentlichen Kanalnetzes anzuschließen.
- BODENSCHUTZ**
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Bodenarbeiten sind gemäß vorhandener Richtlinien (z.B. DIN 18915) auszuführen.
Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden ist, soweit möglich, innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich einzusetzen.
- BODENFUNDE, BODENDENKMALE**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmaltrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Elemente**
Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden.
- VERSORGUNGSLEITUNGEN**
Die Versorgungsleitungen für Fernmeldsanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sollen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen soll das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, beachtet werden. Bei der Sicherstellung, das durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer oder mehrerer neuer Transformatorstationen im Planungsbereich erforderlich werden. Für eine Station wird ein Platzbedarf von 7,00 x 5,00 m benötigt. Der genaue Standort ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
Es wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGI A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merklblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Giabarbeiten hingewiesen.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Bodenschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Zu beachten sind zudem die Hinweise im „Merklblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

VI. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

BEGRÜNDUNG Valentin Maier Bauingenieur AG
in der Fassung vom 16.03.2022

ÜBERSCHWEMMUNGSNACHWEIS SPEKTER GmbH
in der Fassung vom März 2019

VII. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ausschuss "Bau- und Umwelt" hat in der Sitzung vom **13.10.2021** die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X Gewerbe- und Industriegebiet "Am Langgraben", Änderungsbereich "GE 10" mit dem Arbeitstitel "An der ERH 16" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit wird verzichtet.
 - Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegung der Planunterlagen in der Fassung vom **13.10.2021** fand im Zeitraum vom **02.11.2021** bis **16.11.2021** statt. Die Bekanntmachung erfolgte am **22.10.2021** im Mitteilungsblatt der Gemeinde Adelsdorf.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.12.2021** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.12.2021** bis **28.01.2022** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **17.12.2021** im Mitteilungsblatt der Gemeinde Adelsdorf.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.12.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.12.2021** bis **28.01.2022** beteiligt.
 - Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss des Ausschusses "Bau- und Umwelt" vom **16.03.2022** die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X Gewerbe- und Industriegebiet "Am Langgraben", Änderungsbereich "GE 10" mit dem Arbeitstitel "An der ERH 16" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom **16.03.2022** als Satzung beschlossen.
- Adelsdorf, _____
Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

91325 Gemeinde Adelsdorf

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.X

GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "AM LANGGRABEN"

IM BEREICH GE10: GEWERBEGBEIT "AN DER ERH 16"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



BAUHERR: GEMEINDE ADELSDORF
RAUHAUSPLATZ 1
91325 ADELSDORF

VALENTIN MAIER BAUINGENIEUR AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT/AL
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544

16.03.2022

DATUM _____ UNTERSCHRIFT _____

6.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.X		UNTERLAGE	
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "AM LANGGRABEN"		1	
IM BEREICH GE10: GEWERBEGBEIT "AN DER ERH 16"		PROJEKT-NR. 212881	
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB		PLANFLÄCHE 0,52 m ²	
SATZUNGSBESCHLUSS			
PLANUNGSPHASE		ENW. 16.03.2022	SCHEIDIG
MAßSTAB	1 : 1000	GEPR. 16.03.2022	SCHREIBER

Z:\212881_LH_ADD_BPLAN_GE_AN_DER_ERH_16_20220316_SATZUNGSBESCHLUSS.DWG