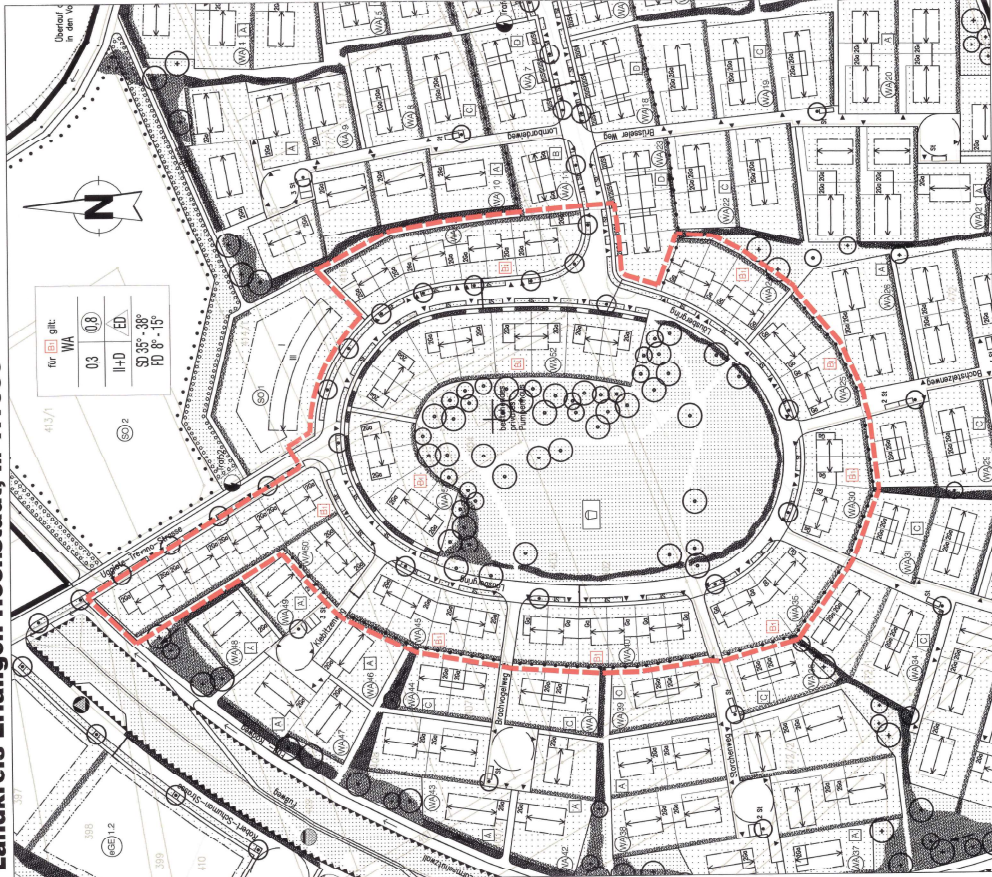


### 3. Bebauungsplan-Änderung "Am Läuseberg", Gemeinde Adelsdorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M 1:1000



#### I. PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Adelsdorf folgende Satzung zur 3. Bebauungsplan-Änderung "Am Läuseberg":

Für die 3. Bebauungsplan-Änderung gilt die von der Planungsgemeinschaft Ingenieurbüro mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 26.05.2004, der zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bildet. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Läuseberg" wird die Änderung vom 30.10.1988 in der zuletzt geänderten Fassung vom 05.09.2003 in Teilen aufgehoben.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Bauordnungsverordnung (BauVO)
- die Planzonenverordnung (PlanZV)
- die Bayernische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

#### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

##### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
- 0,3 Grundflächenzahl nach § 19 BauVO
- 0,3 Geschossflächenzahl nach § 20 BauVO
- I+D max. Zahl des Vollgeschosses als Höchstgrenze (Dachgeschoss = kein Vollgeschoss)

##### BAUWEISE

- offene Bauweise; nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- SD 35° - 38° Satteldach mit einer Neigung von 35° - 38°
- PD 8° - 15° Pulldach mit einer Neigung von 8° - 15°

##### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Hinweis auf Nutzungsschablone
- Geltungsbereich der 3. Bebauungsplan-Änderung

#### III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Dachform/Dachneigung

#### IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

In Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Läuseberg" in der zuletzt geänderten Fassung vom 05.09.2003 wird folgendes festgesetzt:

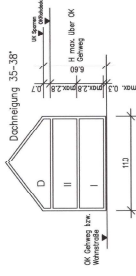
##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

###### 1. Art der baulichen Nutzung

(siehe textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Läuseberg")

###### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Wohnen
- 2.1.1 Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Gemäß § 21a Abs. 3 BauVO ist für Garagen, überstete Stieplätze und Stieplätze eine Überschreitung der zulässigen Grundstücksfläche von bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig.
- 2.1.2 Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.
- 2.1.3 Die Bauabart der Grundstücke ist wie folgt festgelegt: Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine einseitige Grenzbebauung zwingend. Die Gebäude sind zur Erschließungsstraße hin auf der festgesetzten Baufinie zu errichten.
- 2.1.4 Es sind maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als drittes Geschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, zulässig (I + D).
- 2.1.5 Die maximal zulässige Traufhöhe wird bezogen auf OK Wohnstraße bzw. OK Gehweg festgesetzt (s. Schema). Bei Satteldächern gilt eine Kniestockhöhe von maximal 0,70 m (s. Schema).



##### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

###### 3. Bauliche Gestalt

- 3.1. Wohnen
- Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 38° oder Pulldächer mit einer Dachneigung von 5° - 15° zulässig

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten weiterhin.

#### V. TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auf die Einhaltung der Bestimmungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 der Verordnung über Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffverorgungsanlagen (Feuerungsanlagen-Verordnung - Wärmeverordnung) und die Einhaltung der Bestimmungen über die Lüftungsforderungen (oder umgekehrt) bei einer engen Wohnbebauung mit unterschiedlichen Höhen wird hingewiesen.



Übersichtskarte ohne Maßstab

Erwerbsförderer	Planungsbeauftragter	04.02.	Datum	1.01.	Seit
Ingenieurgesellschaft mbH	Ing. Dr. habil. Dr. rer. oec. Dr. rer. h.c. h.c. Dr. rer. h.c. h.c.	31.03.2004	Bil.	RZ/K	
Adelsdorf	26.05.2004	So	RZ/K		
Adelsdorf	26.05.2004	So	RZ/K		

#### 3. BBP-Änderung "Am Läuseberg", Gemeinde Adelsdorf

Die Gemeinde Adelsdorf hat am 08.04.2004 einen Bescheid über die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2004 erlassen. Der Bescheid ist durch den Bescheid vom 13.03.2004 aufgehoben worden. Der Bescheid ist durch den Bescheid vom 13.03.2004 aufgehoben worden.

Auf die Unterzeichnung der Bilgen nach § 9 Abs. 1 BauGB (Nutzungs- und Bauweise) wurde aufgrund § 13 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Die Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 31.03.2004 wurde aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 13.03.2004 nach § 13 Nr. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2004 gemäß § 7 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Adelsdorf hat am 08.04.2004 einen Bescheid über die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2004 erlassen. Der Bescheid ist durch den Bescheid vom 13.03.2004 aufgehoben worden.

Der Satzungsbeschluss wurde am 04.06.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erlassen. Die Beschlüsse der Gemeinde Adelsdorf sind durch den Bescheid vom 13.03.2004 aufgehoben worden. Der Bescheid ist durch den Bescheid vom 13.03.2004 aufgehoben worden.

Die Beschlüsse der Gemeinde Adelsdorf sind durch den Bescheid vom 13.03.2004 aufgehoben worden. Der Bescheid ist durch den Bescheid vom 13.03.2004 aufgehoben worden.

Die Beschlüsse der Gemeinde Adelsdorf sind durch den Bescheid vom 13.03.2004 aufgehoben worden. Der Bescheid ist durch den Bescheid vom 13.03.2004 aufgehoben worden.