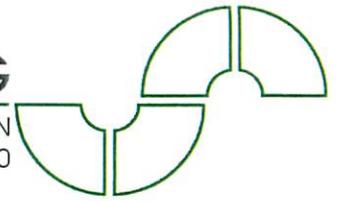


PLANUNGSGRUPPE STRUNZ
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG

BERATENDE INGENIEURE STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GEOGRAPHEN
96047 BAMBERG OTTOSTRASSE 11 TEL 0951-98003-0 FAX 0951-98003-40



BEGRÜNDUNG

zur

5. Bebauungsplan-Änderung "Am Läusberg"

Gemeinde Adelsdorf

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Satzung vom 18.07.2012

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	3
1.3	Verfahrensschritte	3
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG	4
2.1	Änderungsbereich	4
2.2	Vorgesehene Änderungen	4
3	MÖGLICHKEITEN DER PLANBEEINFLUSSUNG	5

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Der Bebauungsplan „Am Läusberg“ der Gemeinde Adelsdorf soll zum 5. Mal geändert werden. Die Änderung soll den mittlerweile geänderten Bauvorstellungen potenzieller Bauwerber hinsichtlich Firstrichtung und Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung entgegen kommen, damit bisher erforderliche Befreiungen von den Festsetzungen des Planes überflüssig machen und somit einen kontinuierlichen Bebauungsfortgang im Baugebiet sicherstellen.

Der Gemeinderat hat daher am 23.05.2012 beschlossen, den Bebauungsplan in einem Teilbereich entsprechend zu ändern.

Der Auftrag zur Erarbeitung dieser Bebauungsplan-Änderung ging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Eine Abstimmung auf andere Planungen wird nicht erforderlich.

1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird in Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da sie der Innenentwicklung dient. Folgende Verfahrensschritte sind geplant oder bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

23.05.2012	Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
25.05.2012	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
11.06. – 11.07.2012	öffentliche Auslegung
18.07.2012	Beratung im Gemeinderat
18.07.2012	Satzungsbeschluss
August 2012	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Die rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

2 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG

2.1 Änderungsbereich

Die Änderung betrifft die unmittelbar über die Straße „Läusbergring“ erschlossene Wohnbebauung sowie die Bauzeile westliche der Uggiate-Trevano-Straße.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4,0 ha und ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Grundstücke Flur-Nrn. 1141 und 1167, jeweils Gemarkung Adelsdorf,
im Osten: durch die Grundstücke Flur-Nr. 396/2 (Uggiate-Trevano-Straße, Teilfläche), 414/2, 415, 889, 895, 951 (Am Eisweiher, Teilfläche), 1022, 1023, 1024 und 1037, jeweils Gemarkung Adelsdorf,
im Süden: durch die Grundstücke Flur-Nr. 1034, 1036, 1053, 1055, 1056 (Bachstelzenweg, Teilfläche), 1061, 1063, 1079, 1091 (Ziegenangerweg, Teilfläche), 1096, 1097 und 1113, jeweils Gemarkung Adelsdorf,
im Westen: durch die Grundstücke Flur-Nr. 1102, 1103, 1104, 1116 (Storchenweg, Teilfläche), 1125, 1126, 1127, 1134, 1136, 1140, 1143, 1150, 1151, 1152 (Brachvogelweg, Teilfläche), 1157, 1161 (Kiebitzenweg, Teilfläche), 1164, 1167, jeweils Gemarkung Adelsdorf.

Folgende Flur-Nrn. sind betroffen:

Flur-Nrn. 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879 (Läusbergring), 880 (Läusbergring), 881, 882, 883, 885, 886, 887, 888, 951 (Am Eisweiher, Teilfläche), 1025, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1056 (Bachstelzenweg, Teilfläche), 1057, 1058, 1059, 1060, 1091 (Ziegenangerweg, Teilfläche), 1098, 1099, 1100, 1101, 1116 (Storchenweg, Teilfläche), 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1152 (Brachvogelweg, Teilfläche), 1153, 1154, 1155, 1156, 1162, 1163, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175 und 1176, jeweils Gemarkung Adelsdorf

Die Änderungen sind nachfolgend im Detail beschrieben.

2.2 Vorgesehene Änderungen

Die bisher zwingend vorgesehene Firstrichtung soll künftig frei wählbar sein. Damit können individuelle Bauvorstellungen besser verwirklicht werden; auch die Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Beim Baurecht auf der Flur-Nr. 1025 wird das Baufenster und die Firstrichtung in Ost-West-Ausrichtung gedreht und hier eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Zusätzlich wird die Baugrenze erweitert. Damit wird den Forderungen des Landratsamtes vom 21.03.2012 zum entsprechenden Bauantrag Rechnung getragen.

Die Änderung bewirkt keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, da Grund- und Geschossflächenzahl unverändert bleiben und somit in Relation derselbe überbaubare Flächenanteil wie bisher besteht. Alle anderen bisherigen zeichnerischen und auch textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Auf einen Umweltbericht wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet, zumal sich für die Schutzgüter durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Auswirkungen ergeben.

Auf Anraten der Unteren Immissionsschutzbehörde wird in der Planunterlage auf die Einhaltung der Richtwerte gemäß TA Lärm für Immissionsorte in Wohn- oder Mischgebieten beim Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Ablüftungen, Wärmepumpen) hingewiesen (s. Textteil).

3 MÖGLICHKEITEN DER PLANBEEINFLUSSUNG

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, während der die Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Über diese Anregungen hat der Gemeinderat dann zu beraten, anschließend kann er den Satzungsbeschluss fassen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

Da das Baugebiet bereits erschlossen ist und von der Änderung keine Belange anderer Ämter und Behörden betroffen sind, werden am Bebauungsplan-Änderungsverfahren als Träger öffentlicher Belange lediglich das Landratsamt Erlangen-Höchstadt und das Vermessungsamt Erlangen beteiligt.

Sollten sich während des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung entsprechend fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bamberg, den 23.05.2012
Ergänzt am 18.07.2012
Ku-12.031.7

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:



Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ottostraße 11, 96047 Bamberg:
Ingenieurgesellschaft mbH
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder