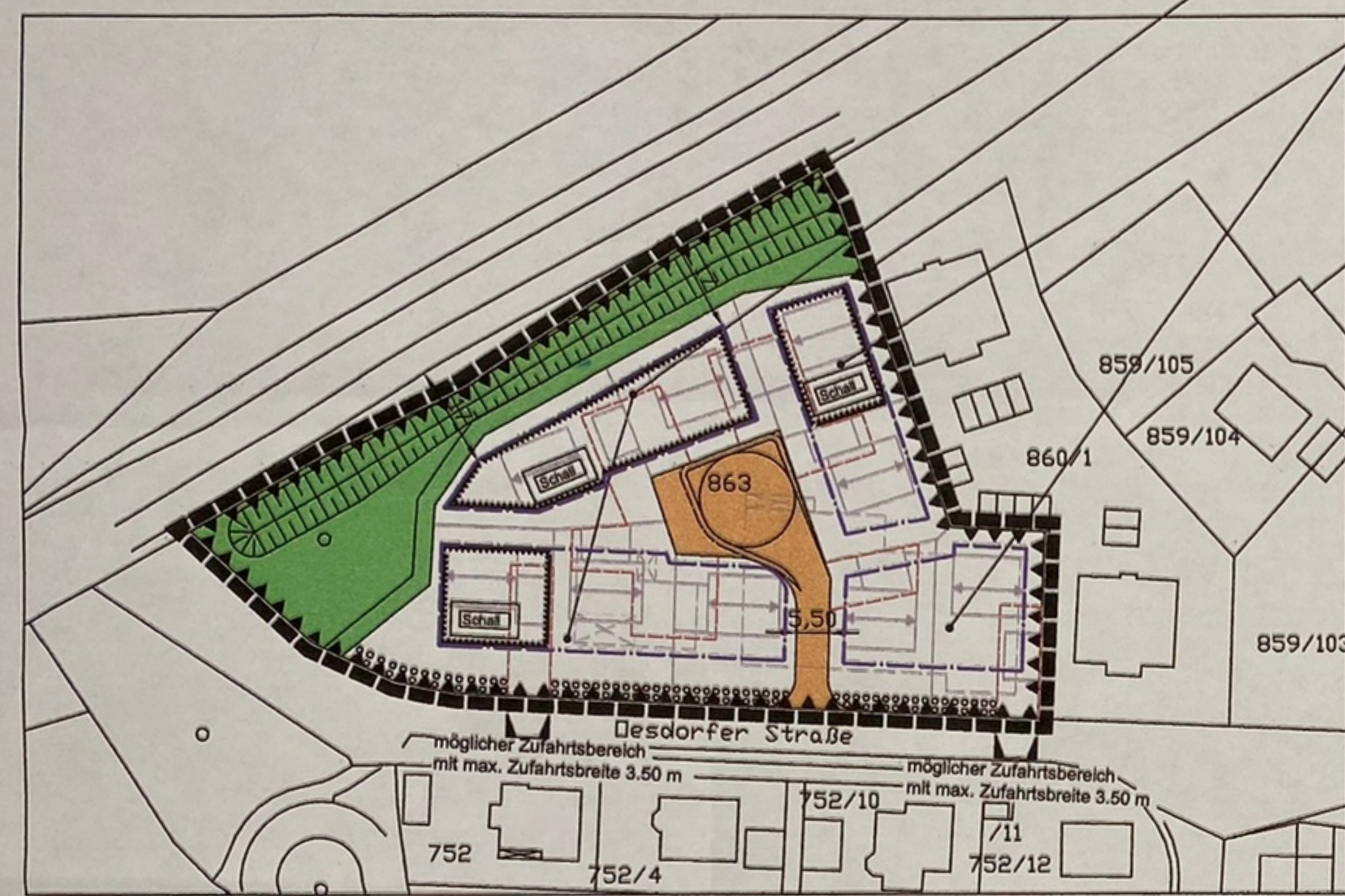


PLANBLATT 1:1000



| | |
|----|---|
| WA | 0,4 |
| | FH 10,0 m über öffentliche Verkehrsfläche |
| | SD 38° bis 52° PD 14° bis 24° |

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------|------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl |
| Gebäudetypus | Gebäudehöhe |
| Bauweise | Dachform |

1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl

FH 10,0 m über öffentliche Verkehrsfläche Zulässige Firsthöhe, hier 10 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Maßbezug ist die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und der Gebäudefirst.

3 Bauweise, überbaute Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude

- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und deren Zufahrten
- Firstrichtung der zu planenden Hauptgebäude
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig

4 Dachform

SD 38° bis 52° Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 52°
PD 14° bis 24° Pultdach mit einer Dachneigung von 14° bis 24°, auch als versetzte Pultdächer zulässig

5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Gesamtbreite

Bereich für die Ein- bzw. Ausfahrten, zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

6 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Siehe Textliche Festsetzungen 4)

7 Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Lärmschutzwall, Mindesthöhe 3,50 m

Passive Lärmschutzmaßnahmen für Gebäudefassaden mit Orientierungs- und Immissionsrichtwertüberschreitungen (Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen Nr. 5)

Aktive Schallschutzmaßnahmen: Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall (Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen Nr. 5)

Hinweise durch Planzeichen

8 Grundstücksgrenzen
 Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer

Mögliche neue Grundstücksgrenze

9 Bestandsgebäude
 Abzubrechender Gebäudebestand

10 Wendeplatte
 Wendeplatte nach Bild 33 EAE für kurze Stichstraßen

11 Vermaßung
 Vermaßung des Mindestabstandes der Baugrenze vom Fahrbahndrand der Staatsstraße 2264

Entwurf

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) erlässt die Gemeinde Adelsdorf folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes "Adelsdorf V - Am Oesdorfer Weg - Änderung im Bereich des Ladenzentrums Oesdorfer Straße"

Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 864 und 863, Gemarkung Adelsdorf. Das Planblatt ist Bestandteil dieser Satzung.

Textliche Festsetzungen

1 Nebenanlagen

1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.2 Garagen und Carports dürfen ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Vor Garagen ist ein Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe frei zu halten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach den Bestimmungen des Landesrechts sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

3 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 u. 2 BayBO)

3.1 Die Fassaden sind zu verputzen oder mit einer Bekleidung aus Holzplatten oder -brettern zu versehen. Bekleidungen aus anderen Materialien (z.B. Kunststoff, Metalle) sind unzulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen gem. Nr. 1. Dachgauben dürfen ebenfalls mit einer anderen Wandbekleidung ausgeführt werden.

3.2 Dachform, Dachneigung
Slehe Eintragung im Planblatt, asymmetrische (einhüftige) Satteldächer und versetzte Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig.

3.3 Dachüberstände dürfen am Ortsgang 30 cm und an der Traufe, sowie am First bei Pultdächern 60 cm nicht überschreiten.

3.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.5 Zur Dacheindeckung dürfen nur Ziegelpfannen oder Betondachsteine, sowie Bibereindeckung verwendet werden. Die Eindeckung ist in Rot-, Braun- oder Grautönen auszuführen. Pultdächer dürfen auch mit extensiven Dachbegrünungen versehen werden. Flachdachgauben dürfen mit einer anderen Deckung ausgeführt werden.

3.6 Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind grundsätzlich zulässig. Die Anordnung der Einzelmodule bzw. -kollektoren muss in einer rechteckigen, zusammenhängenden Fläche erfolgen.

3.7 Es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Adelsdorf in der jeweils gültigen Fassung.

3.8 Nebengebäude dürfen mit einer anderen Dachform, -neigung und -deckung ausgeführt werden.

3.9 Einfriedungen sind mit Sockel zulässig. Die maximale Sockelhöhe beträgt 15 cm. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,80 m. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von mindestens 8 cm zur Sockeloberkante auszuführen. Dieser Bereich ist offen zu halten und darf nicht durch Netze, Maschen usw. verschlossen werden. Die Einfriedung zum öffentlichen Raum müssen mittels einer senkrechten Struktur gestattet werden. Zwischen privaten Grundstücken dürfen auch Maschenzäune errichtet werden.

4. Pflanzliste

Mindestqualität der zu pflanzenden Hochstämme: Stammumfang 14 - 16 cm.

A. Bäume II Ordnung

| | |
|------------------------|----------------------------|
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie |
| I Ordnung | |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| I Ordnung | |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| I Ordnung | |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| I Ordnung | |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| II Ordnung | |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| II Ordnung | |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| II Ordnung | |
| Obstbaum | z.B. Apfel, Birne, Kirsche |
| II Ordnung | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| II Ordnung | |

B. Ortsrandeigrünung, Sträucher

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa villosa | Apfelrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Schneeball |

5 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet:

In den im Planblatt gekennzeichneten Flächen nordwestlich der privaten Flächen des Wohngebietes sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles, einer Lärmschutzwand bzw. einer Kombination aus beiden mit einer Höhe von mind. 3,50 m über Geländeoberkante (GOK) zu errichten. Die Lärmschutzmaßnahme muss lückenlos an den im nordosten angrenzenden Lärmschutzwall anschließen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen bzw. Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden:

An den im Planblatt gekennzeichneten Gebäude- bzw. Fassadenseiten in erster Baureihe zur St2264 sind im Obergeschoss weitere Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Grundrisse dieser Gebäude sind als Lärmschutzgrundrisse so zu planen und orientieren, dass keine Aufenthaltsräume zur lärmorientierten Seite angeordnet werden. Sofern in den Planungen Lärmschutzgrundrisse nicht realisierbar sind, dürfen an den von Orientierungs- und Immissionsrichtwertüberschreitung betroffenen Gebäudefassaden keine offenen Fenster angeordnet werden.

Zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels in den Räumen sind geeignete mechanische Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmklüfter) vorzusehen. Auf eine mechanische Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn eine Lüftungsmöglichkeit über ein weiteres Fenster zur schallquellenebene Gebäudeseite im gleichen Raum ausgeführt wird.

Textliche Hinweise

1 Grundwasser

Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen gegen das Eindringen von Grund- und Schichtenwasser, sowie gegen Rückstaue aus dem öffentlichen Kanalnetz ist vom Bauwerber zu prüfen. Bei Erfordernis sind geeignete bauliche Maßnahmen vom Bauwerber zu veranlassen und zu verwirklichen.

2 Bodendenkmäler

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürth) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3 Baumstandorte

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

4 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Zur Abklärung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten ist die Untere Naturschutzbehörde frühzeitig einzuschalten.

5 Geruchsimmisionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.

6 Betrieb von haustechnischen Anlagen

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) darf bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

tags (06.00-22.00 Uhr): 55 dB(A)
nachts (22.00-06.00 Uhr): 40 dB(A)

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

A) Der Gemeinderat Adelsdorf hat am 28.07.10 beschlossen, den Bebauungsplan "Adelsdorf V - Am Oesdorfer Weg" für den Teilbereich der Flurnummern 863 und 864, Gemarkung Adelsdorf zu ändern. In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die Anwendung und Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (analog) wurde abgesehen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am 30.07.10 bekannt gemacht.

Adelsdorf, den 05.12.11

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

B) Nach amtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am 30.07.10 erfolgte die Auslegung vom 05.08.10 bis einschließlich 05.09.10 im Bauamt der Gemeinde Adelsdorf. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.08.10 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung informiert.

Adelsdorf, den 05.12.11

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

C) Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 13.10.10 mit den Einwendungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange befasst und den Planentwurf mit Begründung gebilligt.

Adelsdorf, den 05.12.11

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

D) Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 13.10.10 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Adelsdorf V - Am Oesdorfer Weg" mit Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den 05.12.11

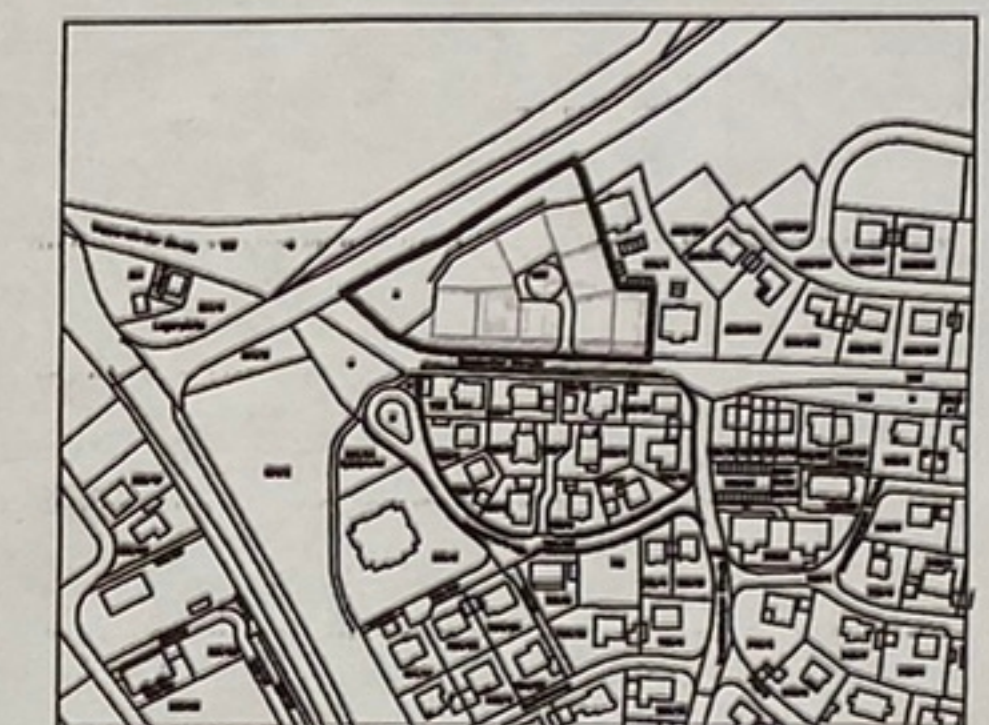
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

E) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Adelsdorf V - Am Oesdorfer Weg" ist nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf vom 23.12.11 in Kraft getreten. Die Unterlagen wurden im Bauamt der Gemeinde Adelsdorf ausgelegt.

Adelsdorf, den 05.12.11

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

Übersichtsplan M 1:5000



"Adelsdorf V - Am Oesdorfer Weg - Änderung im Bereich des Ladenzentrums Oesdorfer Straße"

Planstand 13.10.2010

Gemeinde Adelsdorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt

