

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung)
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- == Straßenverkehrsfläche
- o offene Bauweise
- △ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Umgrenzung Nebenanlagen, Garagen, Garagenzufahrten

Maß der baulichen Nutzung:

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschosflächenzahl
- II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss)
- SD Satteldach - Firstrichtung zwingend
- WD Walmdach

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

- Mit Leitungsrechten belastete Fläche (Niederspannungsleitungen)
- Markierung von Gebäudedeckflächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. Punkt 3 Festsetzungen Abs. 9 Immissionsschutz.

2. HINWEISE

2.1 HINWEISE ZU PLANZEICHEN

- Grundstücksgrenzen der parzellierten Stücke
- Ursprüngliche Flurstücksgrenzen
- 166/2 Flurstücksnummer
- ▨ Bestehende Gebäude

2.1 HINWEISE ZUM BETRIEB VON HAUSTECHNISCHEN ANLAGEN

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

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06:00-22:00): 55 db(A)
nachts (22:00-06:00): 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.

3. FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücke
- (1) Bauliche Anlagen im Sinne § 23 Abs. 5 BNutzVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
 - (2) Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstmaße des § 17 Abs. 1 BNutzVO festgesetzt, soweit sich nicht aus Festsetzungen im Plan über die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubaren Flächen geringere Werte ergeben.

- 2 Anbauten
- Anbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

- 3 Dachausbildung
- (1) Die Hauptgebäude erhalten Walmd- oder Satteldächer. Satteldächer sind mit Hauptgebäude einzubeziehen. Die zulässige maximale Kniestockhöhe des Hauptdaches beträgt 50 cm.
 - (2) Erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind in die Dachflächen des Hauptgebäudes zu integrieren.
 - (3) Freistehende Garagen dürfen nur mit Flachdach (Dachneigung 0° - Kiespressdach) ausgeführt werden.

- 4 Dachgauben
- Dachgauben gemäß Gaubensatzung der Gemeinde Adelsdorf in der geltenden Fassung.

- 5 Außengestaltung
- (1) Alle Gebäude sind glatt zu verputzen. Stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.
 - (2) Grelle Farben sind unzulässig.

- 6 Garagen
- (1) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - (2) Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher Bauweise sind unzulässig.
 - (3) Der Stauraum vor den Garagen muß offen gehalten werden.

- 7
- Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelgaragen zugelassen.

- 8 Einfriedung
- (1) Einfriedung entlang der Straße sind straßenzugweise einheitlich zu gestalten. Es dürfen keine höheren Zäune, sondern nur Sockel bis 50 cm Höhe, in Naturstein, verputztem Mauerwerk oder Sichtbeton, ausgeführt werden.
 - (2) Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind mit Maschendrahtzaun, max. 1,30 m hoch, herzustellen.
 - (3) An Straßenseiten, die keinen Gehsteig aufweisen, sind die Zugänge zu den Wohngrundstücken nur über den offenen Stauraum, der vor den Garagen vorgesehen ist, möglich.

- 9 Immissionsschutz
- Immissionsschutz für Wohn- und Aufenthaltsräume wie z.B. Schlaf- und Wohnzimmer, die innerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) genutzt werden; Wohn- und Aufenthaltsräumen, die innerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) genutzt werden, sollen an der Häuserzeile entlang der Ostseite des Planungsgebietes an der zur Staatsstrasse 2264 abgewandten Seite errichtet werden. Ist die vorgenannte Anordnung nicht möglich, dürfen an den Fassaden zur Straßenseite der St 2264 keine offenbaren Fenster angeordnet werden. Zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels sind geeignete mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen oder für eine Be- und Entlüftung über Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite im gleichen Raum zu sorgen.

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

- 10 Grundwasserabsenkung
- Permanente Grundwasserabsenkungen sind im Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Bei anstehendem drückendem Wasser aus dem Baugrund sind die Keller durch den Bauherrn in Form einer wasserdichten Wanne auszuführen. Die Fertigstellung der Grundwasserhältnisse obliegt dem Bauherrn und ist ggf. mittels Bodengutachten nachzuweisen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70a BayWG. Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Verfahrensvermerkte Bebauungsplan im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG

Die Änderung des Bebauungsplanes "Adelsdorf", Teilfläche Flur-Nr. 315/65 und 315/58 im beschleunigten Änderungsverfahren wurden am 16.02.2011 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Adelsdorf beschlossen.

Adelsdorf, den 14.04.11
1. Bürgermeister: Fischkal
2. Bürgermeisterin: Köhler

Der geänderten Fassung des Bebauungsplanes mit Begründung mit Stand vom 28.07.2010 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.02.2011 zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Adelsdorf, den 14.04.11
1. Bürgermeister: Fischkal
2. Bürgermeisterin: Köhler

Die öffentliche Auslegung wurde am 18.02.11 ortsüblich bekannt gemacht. Die geänderte Fassung des Bebauungsplanes mit Begründung mit Stand vom 16.02.2011 wurde vom 28.02.2011 bis einschließlich 28.03.2011 ausgelegt. Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange an der Änderung beteiligt.

Adelsdorf, den 14.04.11
1. Bürgermeister: Fischkal
2. Bürgermeisterin: Köhler

Der Gemeinderat hat am 13.04.2011 in öffentlicher Sitzung die vorgetragenen Gedanken und Anregungen behandelt und den geänderten Bebauungsplan mit Begründung mit Stand vom 13.04.2011 mit den am 13.04.2011 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen, als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den 14.04.11
1. Bürgermeister: Fischkal
2. Bürgermeisterin: Köhler

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung 15.04.11 ist die Änderung des Bebauungsplanes "Adelsdorf", Flur-Nr. 315/65 und 315/58 mit Begründung gem. § 10 Satz 3 BauGB in Kraft getreten.

Adelsdorf, den 22. Mai 2011
Fischkal
1. Bürgermeister

PROJEKT	Änderung des Bebauungsplans "Adelsdorf I" nebst Begründung im Bereich der Grundstücke Kaspar-Lang-Strasse, Flur-Nr. 315/65 und 315/58, jeweils Gemarkung Adelsdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1	
GEMEINDE	ADELSDORF	
LANDKREIS	ERLANGEN-HÖCHSTADT	
REGIERUNGSBEZIRK	MITTELFRANKEN	
PLANUNG	ARCHITEKTEN HAINDL + LEYH GbR	
	AN DER SCHWEDENSCHANZE 2	TEL: 09193 - 7021
	91315 HÖCHSTADT / AISCH	FAX: 09193 - 4427
	Höchststadt, 13.04.2011	
	Georg Leyh, Architekt + Stadtplaner Architekten Haindl + Leyh GbR	
PLANSTUFE :	DATUM	VERMERKE
ENTWURF	28.07.2010	
BESCHLUSSFASSUNG	13.04.2011	
MASSTAB:	1:1000	

