



I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise
 - Dachform und -neigung
- WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- I+D/III: Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss plus Dachraum als Vollgeschoss / zwei volle Geschosse)
- 0,4: Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,8: Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- o: offene Bauweise
- SD: Dachform, hier: Satteldach
- 35° bis 48°: Dachneigung von 35° bis 48°
- mind. 15°: Dachneigung mindestens 15° und mehr zulässig
- Baugrenze

II. Zeichnerische Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Grünfläche, öffentlich, Ortsrandgrünung
- Grünfläche, privat
- Pflanzgebot Laubbäume
- Pflanzgebot Hecke

III. Textliche Festsetzungen

- Zulässig sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
- Die Abstandsflächen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

IV. Textliche Hinweise

- Eine Hochwasser angepasste Bauweise wird empfohlen. Es wird eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnkante empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerengangs-türen sollen wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Keller sind als wasserdicke Wannen, Hausöffnungen immer etwas erhöht auszu-führen.

V. Grünordnung

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB
Dem Ausgleichsbedarfs von 2564 qm werden folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
Lage und Fläche:
Die Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Teilfläche von ca. 2564 qm des Flurstücks 193, Gemarkung Weppersdorf. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch den Grund-stücksentwurf als Grunddienstbarkeit (dauerhaft beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Gunsten der Gemeinde Adelsdorf. Die Reallast erfolgt auf eine Dauer von 25 Jahren.



Ausgangszustand
Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt in Kategorie I oben (Ackerfläche). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie II unten (Brache/flächen).

Maßnahme Ackerbrache

- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen/Grubbern/Eggen (je nach Vorkultur) bis zum 15. März
- Ansaat einer mehrjährigen Blühmischung Regionale Saatgut aus niederrheinischen standorttypischen Ackerweidkulturen (Gebietsheimisches Saatgut Region 12 Fränk-sches Hügelland, z.B. Mischung „Blühende Landschaft“ von Rieger & Holmann)
- Ansaat in 2022
- Umbruch der Fläche alle drei Jahre, erstmalig im Herbst/Winter 2025
- Dauer der Ansaat mindestens 25 Jahre

Maßnahme Obstbaumreihe

- Anpflanzung von 8 Obstbäumen an der Ostgrenze der Maßnahmefläche (regionale Sorten, Hochstamm Stü 14-16 cm)
- Pflege der Obstbäume: Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume; die ersten 5 Jah-re ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt der Obstbäume durchzuführen; die Bäume sind in den ersten 5 Jahren ausreichend zu wässern, Ausfälle sind gleichartig zu er-setzen

2. Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Rodung von Gehölzen (Einzelbäume, Obstbäume, Straucher) nur außerhalb der Vogel-brutzeit von 15. März bis 30. September (Artenschutz)

3. Pflanzgebot für Bäume und Sträucher mit Standortbindung

Zur landschaftlichen Einbindung erfolgt an der Nord- und Westgrenze des Geltungs-be-reiches auf einem 5 m breitem Streifen eine Anpflanzung von standortgerechten, heim-ischen Laubbäumen und Sträuchern. Es sind 5 großkronige Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) und eine zweireihige Hecke zu pflanzen. Pflanzqualität: Sträu-cher 2 x verpflanzt 60-100 cm, Heister 100 – 150 cm.

4. Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für zwei Ein-zelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist je ein großkroniger heimischer Laubb Baum sowie ein klein- bis mittelkroniger Laub-baum oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm bzw. Stammumfang 14-16 cm.

5. Gestaltung der bebauten Grundstücke

Zuwege und Zufahrten sind, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

6. Grenzabstände

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

VI. Hinweise zur Grünordnung

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke sind standortgerechte und nach Mög-lichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Schotter- und Kiesflächen ab einer Größe von 5 qm.

VII. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 09.02.2022
.....91413 Neustadt / Aisch
ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Ausschuss „Bau und Umwelt“ hat am 16.06.2021 die Aufstellung der Einbeziehungs-satzung „Weppersdorf West“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Weppersdorf be-schlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 25.06.2021 ortsüblich be-kannt gemacht.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde ver-zichtet.
- Der Entwurf der Einbeziehungsatzung „Weppersdorf West“ bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung mit Umweltbericht, Stand 16.06.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 öffentlich ausgesetzt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am 25.06.2021 bekannt gemacht. Eine erneute Auslegung fand in der Zeit vom 02.11. bis 10.12.2021 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Ge-meinde Adelsdorf am 22.10.2021 und am 12.11.2021 (wegen Verlängerung der Ausle-gungsfrist) bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der Einbeziehungsatzung „Weppersdorf West“, Stand 16.06.2021, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Adelsdorf vom 30.06.2021 beteiligt. Zur erneuten Auslegung vom 02.11.2021 bis 10.12.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schrei-ben der Gemeinde Adelsdorf vom 27.10.2021 beteiligt.
- Der Ausschuss „Bau und Umwelt“ hat am 09.02.2022 die Einbeziehungsatzung „Wep-persdorf West“ bestehend aus dem Planblatt und Begründung mit Umweltbericht, Stand 09.02.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Adelsdorf,
18.02.22

Gemeinde Adelsdorf

Fischkal

Erster Bürgermeister



Adelsdorf,
18.02.22

Gemeinde Adelsdorf

Fischkal

Erster Bürgermeister

Übersichtsplan, unmaßstäblich



VIII. Präambel:

Die Gemeinde Adelsdorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, folgende Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Weppersdorf West“ im Ortsteil Wep-persdorf der Gemeinde Adelsdorf.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.V.v. 23.06.2021, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: Das Plangebiet umfasst die Flur-nummern 32/1, 23, 23/1 und Teilfläche Fl. Nr. 30 (Weg), Gemarkung Weppersdorf. Die Flur-nummern sind auch in der Begründung aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:

Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Plan-teil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Ausschuss „Bau und Umwelt“ am 09.02.2022 beschlossene Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Weppersdorf West“ wird hiermit ausfertigt.

Adelsdorf, den 18.02.22



.....
(Fischkal, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Adelsdorf

Landkreis ERLANGEN-HÖCHSTADT

Ortsteil Weppersdorf

**Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung
"Weppersdorf West" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Fertigung

Maßstab 1 : 1000

Stand 09.02.2022



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Mathias Ruhl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner, BYAK, SFL
Herbert Stadtrucker Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30, Tel.: 0916167 45 15
mathias.ruehl@online.de www.stadtumland.net