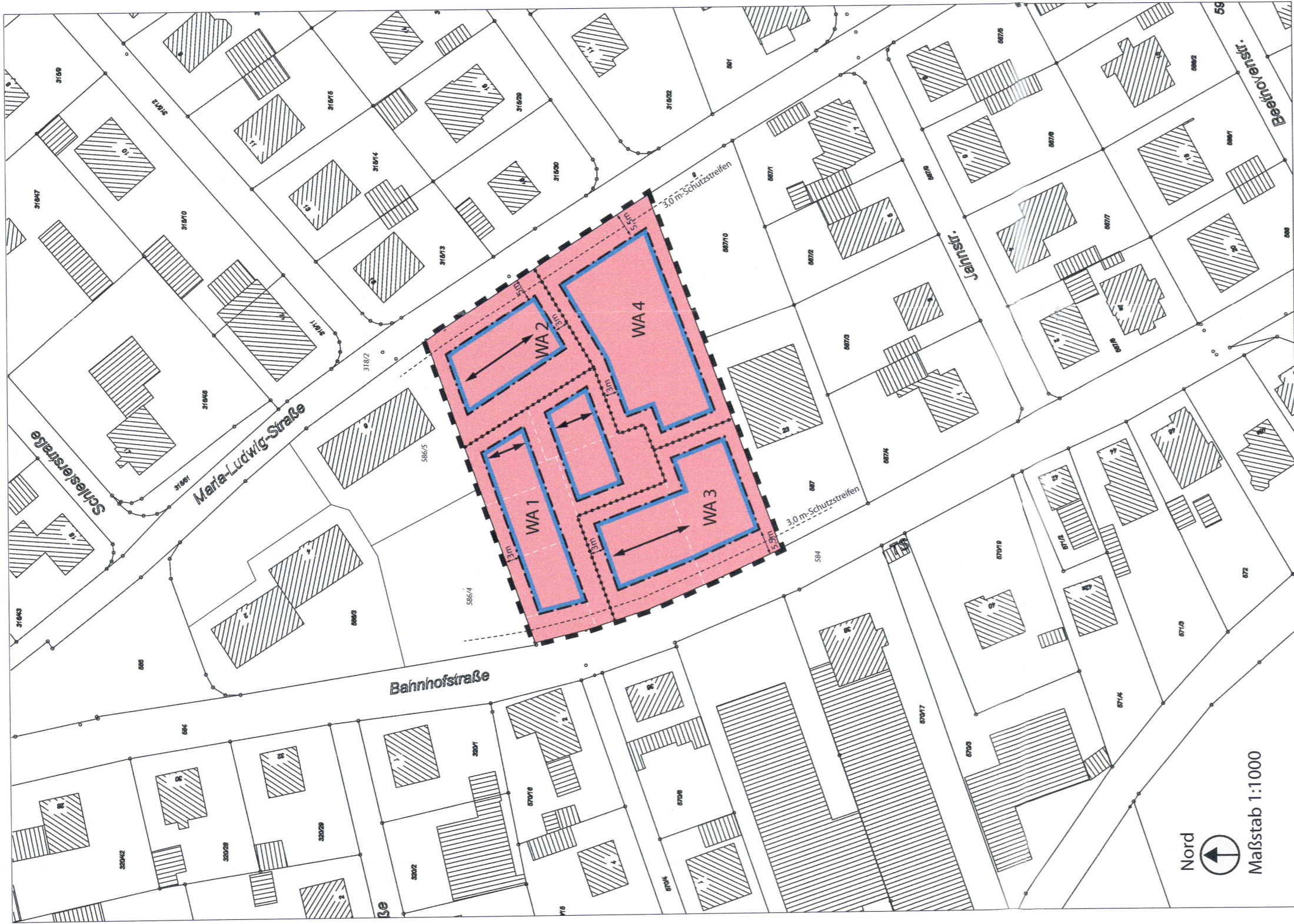




GEMEINDE ADELSDORF BEBAUUNGSPLAN „WOHPARK ADELSDORF“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN mit 1. Änderung



Nord
Maßstab 1:1.000

NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
Δ	\emptyset	Δ	\emptyset
Geschosse IH+D max. Geb.-länge 15 m	Geschosse IH+D	Geschosse IH+D max. Geb.-länge 20 m	Geschosse IH+D
grz 0,4	grz 0,4	grz 0,4	grz 0,4
Dachform SD/WD/PPD 10°-45°	Dachform SD/WD/PPD 30°-45°	Dachform SD/WD/PPD 30°-45°	Dachform SD/WD/PPD 30°-45°
FH _{max} 8,0 m	FH _{max} 12,0 m	FH _{max} 12,0 m	FH _{max} 12,0 m

LAGEPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
- Zulässig in WA 1 sind ausschließlich Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. (Wohngebäude)
- BAU** Baugrenze § 23 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- ABG** Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
- STP** Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
WA 1-4: Für jede Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
- WA** Der Stellplatznachweis für Seniorenwohnanlagen richtet sich, je nach Realisierung (Seniorenwohnungen, Seniorenheim u.Ä.) nach den Vorgaben der Gasteliv Bayern (siehe Rechtsgrundlagen).
- VOR** Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von min. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- GA** Die Festsetzungen hinsichtlich Dachform gelten nicht für Nebenanlagen (insbes. Garagen und überdachte Stellplätze).

- GE** Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- ST** Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) (gilt nicht für Nebenanlagen in Flachdach-Ausführung)
- NEB** Nebenanlagen: Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- HO** Höhe baulicher Anlagen: Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist:
- für WA 1 und 3 die Straßenoberkante der Bahnhofstraße an der Grundstücksgrenze;
- für WA 2 und 4 die Straßenoberkante der Maria-Ludwig-Straße an der Grundstücksgrenze.
- AB** Abstandsflächen: Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- ÖB** Örtliche Bauvorschriften: Die Dachgaubensatzung der Gemeinde Adelsdorf ist anzuwenden.
- PS** Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind grundsätzlich zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN:

- VG** Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
--- 3,0 m-Schutzstreifen zu unterirdischen Leitungen / Kanal im Straßenraum
- K** Karaster mit Flurstücksgrenzen, Gebäudebestand und Flurstücksnummern bzw. Hausnummern
- ENW** Entwässerung:
Eine nach Möglichkeit dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser kann unter die Niederschlagsfreistellungsverordnung - NWFreiV fallen. Die technischen Regeln zum schadlochen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKGW) müssen beachtet werden.
Für alle Teilbereiche gilt die Maßgabe hinsichtlich der Baugenehmigung, bauliche Anlagen (mindestens im Erdgeschoss) in barrierefreier Bauweise zu errichten. Vorzugsweise sollen insbes. in den Teilbereichen WA 3 und 4 die folgenden Vorhaben realisiert werden:
- Vorhaben i.S. des Mehrgenerationenwohnens / Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren
- Den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbes. Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie
- Der Mehrgenerationen- / Seniorenereinrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts- und Büroräume

- VOR** -Vornehmlich der Mehrgenerationen- / Senioreneinrichtung dienende gastronomische Einrichtungen
- ALLE** -Alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze und Zufahrten
- TECH** Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) 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)
Immissionsort im Dorf- oder Mischgebiet: tags (06.00-22.00): 60 db(A)
Nachts (22.00-06.00): 45 db(A)
- NACHW** Der Nachweis 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.

ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

- Δ** Nur Einzelhausbebauung zulässig
- Δ** Nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
- o** Offene Bauweise
- IHD** Anzahl der zulässigen Geschosse
- grz** Maximale Grundflächenzahl
- Geb.-länge** Maximale Gebäudelänge
- SD/WD/PPD** Dachform: Satteldach / Walmdach / Pultdach mit Neigung in Grad
- FH_{max}** Maximale Firsthöhe

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind:
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI I S.2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI I S. 1509) geändert worden ist,
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baugutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI I S. 132), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI I S. 466) geändert worden ist,
die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBI I S. 58), die durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBI I S. 1509) geändert worden ist,
die Bayerische Bauordnung (BayBO) 1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007,
die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GBlB. S. 796, BayRS 2020-1) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 22.07.2009 (GBlB. S. 400),
die Verordnung über den Bau und Betrieb von Gasden sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GasStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch § 2 v. 8.2.2009, 332,
jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

A) Der Gemeinderat Adelsdorf hat am 18.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Adelsdorf / Wohnpark Adelsdorf“ im Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am 27.04.2012 bekannt gemacht. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Adelsdorf, den _____
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

B) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung zum Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 07.05.2012 bis 08.06.2012 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde in der Zeit vom 07.05.2012 bis 08.06.2012 durch Aufforderung zur Stellungnahme durchgeführt.

Adelsdorf, den _____
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

C) Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 18.07.2012 mit den Einwendungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befasst und den Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan und Begründung gebilligt.

Adelsdorf, den _____
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

D) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.07.2012 den Bebauungsplan „Adelsdorf / Wohnpark Adelsdorf“ mit integriertem Gründungsplan und Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den _____
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

E) Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 1 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf vom 20.07.2012 in Kraft getreten. Die Unterliegen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Änderungsentwurf wurde im Amtsblatt vom 14.06.2013 bekannt gemacht.

Adelsdorf, den _____
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Adelsdorf“

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Adelsdorf hat in seiner Sitzung vom 12.06.2013 den Änderungsentwurf des Bebauungsplans „Wohnpark Adelsdorf“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 14.06.2013 bekannt gemacht.

Adelsdorf, den 12.06.13
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

Der Gemeinderat Adelsdorf hat in seiner Sitzung vom 12.06.2013 die Billigung und Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Adelsdorf“ beschlossen.

Adelsdorf, den 12.06.13
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 24.06.2013 - 24.07.2013 stattgefunden.

Adelsdorf, den 13.07.13
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

Der Gemeinderat Adelsdorf hat in seiner Sitzung vom 18.09.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Adelsdorf“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat Adelsdorf hat weiterhin am 18.09.2013 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes in den seit 20.07.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan zu integrieren.

Adelsdorf, den 18.09.13
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt vom 20.09.2013 bekannt gemacht.

Adelsdorf, den 23.09.13
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

18.09.2013

GEMEINDE ADELSDORF

Planverfasser:



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Regionalbüro Nürnberg | Osterweg 7 | 90411 Nürnberg | Tel.: +49 (0)911 52095-40
Fax: +49 (0)911 52095-60 | nuernberg@dsk-gmbh.de | www.dsk-gmbh.de