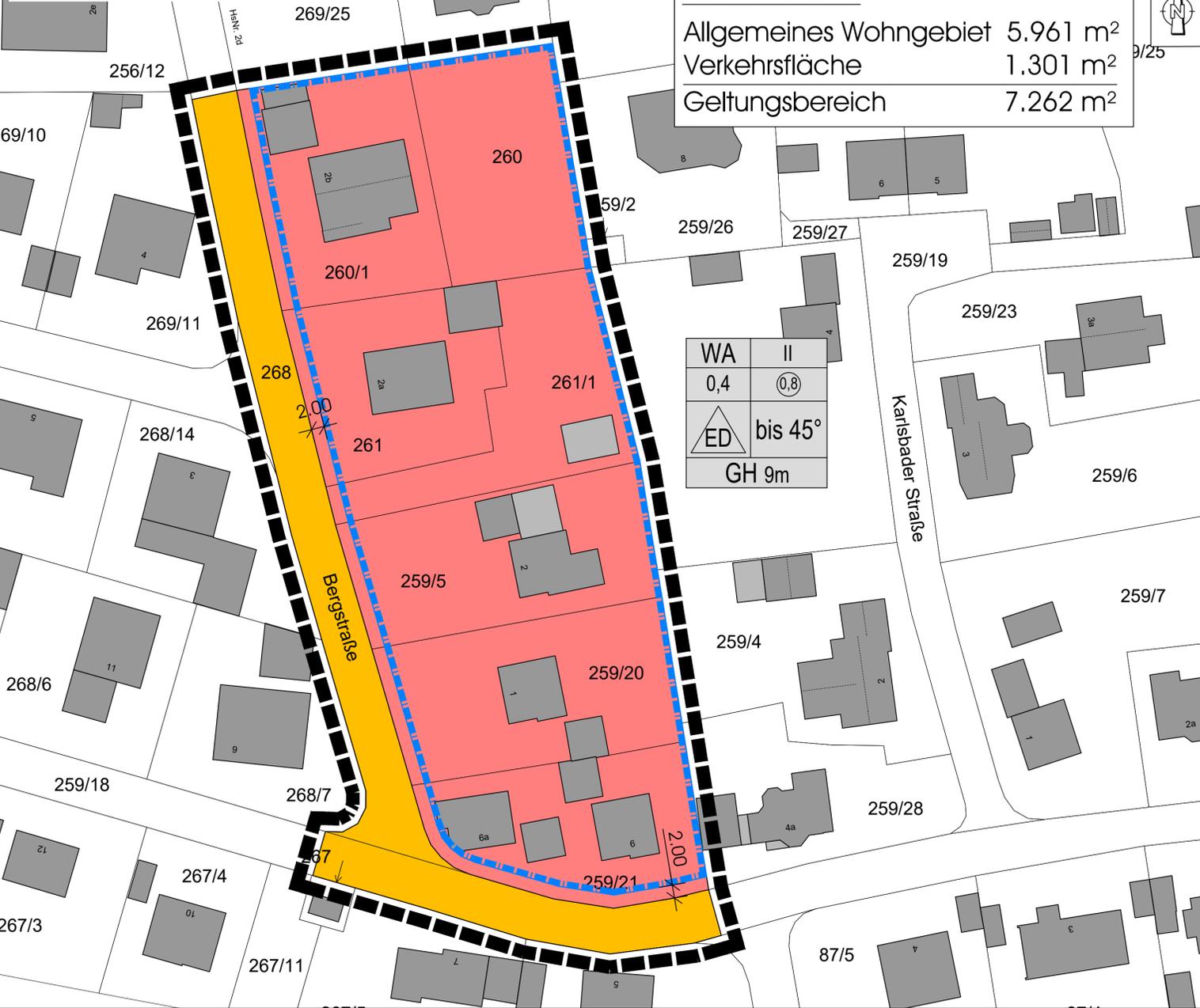


BEBAUUNGSPLAN



Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	5.961 m ²
Verkehrsfläche	1.301 m ²
Geltungsbereich	7.262 m ²

WA	II
0,4	0,8
ED	bis 45°
GH 9m	

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1 - Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)
3	4	2 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
5	6	3 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
7		4 - Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
		5 - Hausformen (§ 22 BauNVO)
		6 - Zulässige Dachneigung
		7 - max. zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiet§ 4 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Flurstücksgrenzen

bestehende Gebäude mit Hausnummer

bestehende Flurnummern

Bemaßung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Unzulässig sind Gebäude und Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- a. Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) **0,4**
- c. Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) **0,8**
- d. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) **II**

3. BAUGRENZE, BAUWEISE

Die im Plan festgesetzte Baugrenze gilt als Mindestabstand zu der vorhandenen Erschließungsstraße. Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung vorrangig. Als Hausform (§ 22 BauNVO) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. HÖHENLAGE UND HÖHENENTWICKLUNG DER GEBÄUDE

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf maximal 0,5 m über der Straßenoberkante liegen. Gemessen wird von Mitte Hauptgebäude senkrecht zur Verkehrsfläche, über die die Zufahrt erfolgt. Die Gebäudehöhe darf max. 9,00 m betragen und bemisst sich von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum obersten Gebäudeabschluss (Firsthöhe, OK Atlika).

5. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie für Anlagen für regenerative Energien gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUM ERHALT VON NATUR UND LANDSCHAFT

- a. Zuwegungen und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Drain-Pflaster, Rasen-Pflaster, Rasengitterstein, Spurpflasterung etc.).
- b. Bei der Gestaltung der privaten Grundstücke sind heimische Laubgehölze zu verwenden.
- c. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Dachflächen auch aufgeständert zulässig.

7. DACHGESTALTUNG

- a. Zulässig sind für Hauptgebäude alle Dachformen bis zu einer Neigung von 45°.
- b. Alle Dachflächen bis 15° Neigung sind zu begrünen, ausgenommen sind diejenigen Flächen, die von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden.
- c. Für Garagen und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flach- und Pultdächer bis maximal 15° zulässig. Diese Dächer sind zu begrünen.
- d. Die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mindestens 50 % mit Solar- oder Photovoltaikmodulen auszustatten. Nicht nutzbar sind dabei nach Norden ausgerichtete (WNW- bis ONO-Ausrichtung), erheblich beschattete Dachflächen oder Teile von Dachflächen, die bereits technisch genutzt werden (z.B. Dachfenster, Gauben, Schornsteine, etc.).

8. EINFRIEDUNGEN

- a. Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,3 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,3 m Höhe (im Mittel gemessen auf einer Länge von 3 Metern) zulässig.
- b. Mauern an der Grundstücksgrenze sind als Stützmauern zu Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Straßenraum hin zulässig. Die maximale Ansichtshöhe darf 0,5 m über dem angrenzenden fertigen Gelände (öffentlich oder privat) nicht überschreiten. Der Nachweis ist im Bauantrag durch erläuternde Schnitte zu erbringen.
- c. Freistehende Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sind unzulässig.

IV. HINWEISE

- Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von 90 m genehmigungsfähig.
- Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.
- Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) unterliegen.
- Auf die Belange des Bodenschutzes, den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden sowie eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen hingewiesen.
- Die Vorgaben der Satzung über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Bepflanzung von Gebäuden sowie der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelsdorf sind zu berücksichtigen. Es gilt die jeweils aktuelle Fassung zum Zeitpunkt eines Bauantrages.

V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

BEGRÜNDUNG

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 10.07.2024

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ausschuss "Bau- und Umwelt" hat in der Sitzung vom **17.04.2024** die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Aisch I" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung mit direkt anschließender Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom **22.04.2024** bis **07.06.2024** statt. Die Bekanntmachung erfolgte am **19.04.2024** im Mitteilungsblatt der Gemeinde Adelsdorf.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **17.04.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.04.2024** bis **07.06.2024** beteiligt.
- Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss des Ausschusses "Bau- und Umwelt" vom **10.07.2024** die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Aisch I" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom **10.07.2024** als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, _____
Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Adelsdorf, _____
Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.
Adelsdorf, _____
Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

91325 Gemeinde Adelsdorf

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AISCH I" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



BAUHERR: **GEMEINDE ADELSDORF**
RATHAUSPLATZ 1
91325 ADELSDORF



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERINGASSE 79, 91315 HOCHSTADT /A.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SAINT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544

DATUM _____ UNTERSCHRIFT _____
10.07.2024
DATUM _____ UNTERSCHRIFT _____

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AISCH I" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	UNTERLAGE	1
	PROJEKT-NR.	242953
	PLANFLÄCHE	0,37 m ²

PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS	ENTW.	10.07.2024	SCHEIDIG
		GEPR.	10.07.2024	SCHREIBER
MASSTAB	1 : 500			