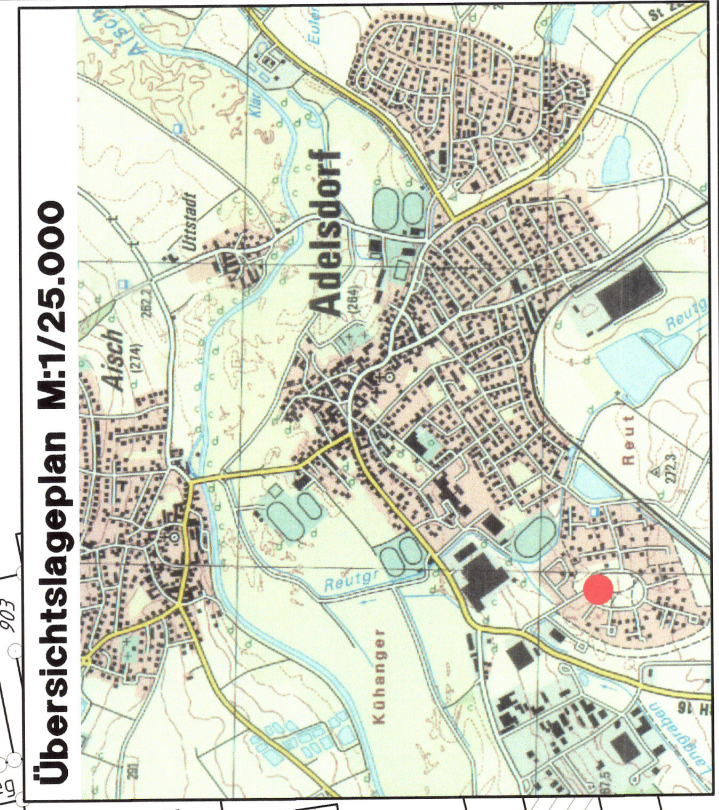


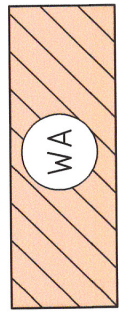
4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Läuseberg", Gemeinde Adelsdorf



Übersichtslegeplan M:1/25.000

Festsetzungen

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sollen Einrichtungen des seniorengerechten Wohnens untergebracht werden.
 - 1.1.2. Geschosflächenzahl
Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximal zulässige Geschosflächenzahl von 0,85 festgesetzt (GFZ 0,85). Die Geschosflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 - 1.1.3. Grundflächenzahl
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (GRZ 0,4).
 - 1.1.4. Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei festgesetzt.
 - 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen
Die Wandhöhe von Gebäuden darf eine maximale Höhe von elf Metern nicht überschreiten (WH 11m). Die geplanten Carports dürfen eine lichte Höhe von 2,80 Meter nicht überschreiten. Die Höhen bemessen sich von der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche in der Achse der Hauptzufahrt (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wandfläche mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
- 1.2. **überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - 1.2.1. Baugrenze
Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.
- 1.3. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Pflanzgebot für Bäume
Innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß den Planeartragungen heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
privater Sammelgraben für Oberflächenableitung (lagernäßig gebunden)
- 1.4. **Sonstige Planzeichen**
 - 1.4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches (4. Änderung) fest.

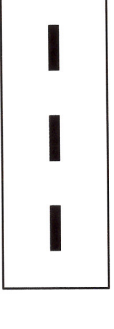
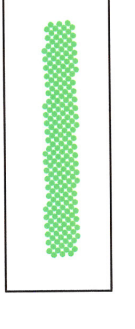
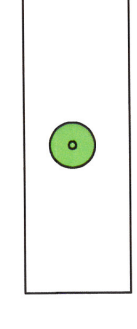
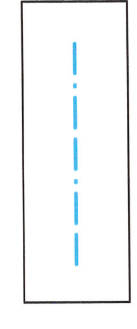


GFZ 0,85

GRZ 0,4

III

WH 11m



- 2.2. **Fassadengestaltung**
Gebäudefassaden sind als verputzte Fassaden in hellen Pastelltönen auszuführen. Im Dachgeschoss sind Verkleidungen aus grauem Zinkblech zulässig.
- 2.3. **Nebengebäude**
Betriebliche Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen sind an die Hauptgebäude baulich und gestalterisch anzugleichen.
- 2.4. **Stellplätze**
Stellplätze sind mit Pflaster oder anderen wasserdurchlässigen Belägen zu betonen.

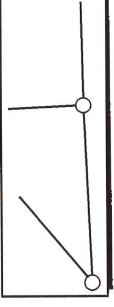
3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,85
Geschosflächenzahl	GRZ 0,4	III
Zahl der Vollgeschosse	WH 11m	PD>5°
Dachform und Dachneigung		

Flurstücksnummern

vorhandene Grundstücksgrenzen



871

5. Verfahrensmerkmale

- 5.1. **Änderungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Adelsdorf beschließt in seiner Sitzung vom 13. Dezember 2007 die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Läuseberg“. Der Änderungsbeschluss wurde ordentlich bekannt gemacht.
- 5.2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- 5.3. **frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
- 5.4. **öffentliche Auslegung**
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Läuseberg“ in der Fassung vom 13. Dezember 2007 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 13. Dezember 2007 nach ordentlicher Bekanntmachung, im Rathaus der Gemeinde Adelsdorf vom 2. Januar bis 4. Februar 2008 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit wurde den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden Stellungnahmen zur Auslegung gegeben. Über alle eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung vom Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 5.5. **Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13. Februar 2008 die 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Läuseberg“ in der Fassung vom 13. Februar 2008 als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den 13. Februar 2008

.....
Gemeinde Adelsdorf
A. Gofs
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

5.6. Inkrafttreten

Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 22. Februar 2008 ordentlich bekanntgemacht, dabei wurde darauf hingewiesen, daß der geänderte Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Adelsdorf zu jedermanns Einsicht ab 22. Februar 2008 öffentlich ausgelegt wird. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Läuseberg“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Adelsdorf geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensmängel, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensmängel eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Adelsdorf, den 22. Februar 2008

.....
Gemeinde Adelsdorf
A. Gofs
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)
Proj.-Nr. und Bauvorhaben:

1.37.01

4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Läuseberg" der Gemeinde Adelsdorf

Planungsstand:	13. Februar 2008, Endfassung
Maßstab:	1/1.000



bearb. / gepr.:

Ort, Datum:

Am Kehlgraben 7a - 96317 Kronach
Tel. (09761) 6062-0 - Fax (09761) 6062-60
e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de

kö / pb

Kronach, im Februar 2008

M. Gofes
Dipl.-Geogr. Norbert Köhler

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. **Dächer**
Geplante Gebäude sowie Carports sind mit flachgeneigten Pultdächern zu versehen. Diese sind mit einer Dachneigung von mindestens 5° auszuführen. Die Dächer sind grauen Zinkblechen als Dachbedeckung zu versehen.

4.4. Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG (Telefon 0972/16751312, Telefax 0972/16751359) einweisen lassen.

4.5. Weitere Festsetzungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Läuseberg“, zu denen im Rahmen dieses Änderungsvertrains keine Aussagen getroffen wurden, gelten weiter.