



Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Flurstücksgrenzen
- Gewerbegebiet § 8 BauNVO Art. 1
- Grünfläche, privat
- "Sonstige Grünanlagen"
- Baugrenze
- Öffentliche Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)
- Baum, zu pflanzen, nach exemplarischer Pflanzliste
- Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv, mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16-18 cm
- Acer pseudoplatanus
- Carpinus betulus
- vorhandene Wasserleitung von Bebauung freizuhalten

Festsetzungen durch Text

- § 1 Geltungsbereich**
Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 285/21 der Gemarkung Adelsdorf mit 1,624 m². Es gilt die vom Planungsbüro Nilslein, Weidenweg 19, 91315 Höchstädt a.d. Aisch ausgearbeitete Zeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:500 vom 12. 10.2016, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
- § 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
"GE" (§ 8 BauNVO - Gewerbegebiet)
- § 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 LV.m § 18 BauNVO)
Als maximal Traufhöhe wird 12,0 m festgelegt
Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.
Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,8.
Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 1,6.
3.2 Flächen für Stellplätze und Zufahrten (§ 9 (1) BauGB)
Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
Garagen für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.

§ 4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer sind als Putzdach bis 15° zugelassen. Ein begrüntes Flachdach ist möglich.
Solar Kollektoren und Solarzellen sind zulässig.
Ebenso zulässig sind Anlagen zur Energiegewinnung an der Fassade.

§ 5 Umgang mit Oberflächenwasser

Zufahrten, Stellplätze und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

§ 6 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Öffentliche Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB):
Es sind im Restier von 1,5 x 1,5 m folgende Arten zu verwenden:
Crataegus monogyna - Weißdorn
Corylus avellana - Haselnuss
Rosa canina - Hunds-Rose
Cornus mas - Kornelkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Sal-Weide
Prunus spinosa - Schlehe
Qualität: oB, 125-150

HINWEISE

1. Hinweise der Bayerwerk AG
Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayerwerk AG darf nicht beeinträchtigt werden.
Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen der Bayerwerk AG, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das NC Bamberg, Tel.: 0951 700 93 20. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder erfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.
Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und liekuziehende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

2. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes

Abwasserbeseitigung.
Bei der Durchführung der weiteren Erschließung ist zunächst darauf zu achten, dass bei einer Trennwasserung die Regenwasserbeseitigung nach den Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 zu erfolgen hat.

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt werden, müssen vorab die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden.

Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Atlasien). Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen können nur in stark eingeschränkten Einsatzbereichen z. B. für unproblematische Dachflächen, in Wohngebieten oder vergleichbaren Gewerbegebieten mit geringer Luftverschmutzung, toleriert werden.
Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit sind der unterirdische Versickerungsanlage in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NWFFreV fallen.

Hochwasser
Das überplante Grundstück grenzt unmittelbar an das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aisch, eine Überflutung im Hochwasserfall kann nicht ausgeschlossen werden. Wir verweisen auf eine hochwasserangepasste Bauweise der Bauwerke. Die rechnerisch ermittelte Hochwasserlinie beträgt bei einem Hochwasserereignis mit etwa 100-jährlicher Häufigkeit ca. 263,72 m ü. NN.

Durch die neuen Baulichkeiten können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Bodenschutz.
Ist eine Überbauung der Flächen unumgänglich, so sind Beeinträchtigungen des Retentionsvermögens durch Vermeidungsmaßnahmen zu mindern oder die Belange des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen (z.B. Entseelung von Flächen, Wiedervermässung ehem. feuchter oder nasser Standorte, Reduzierung des Nähr- und Schadstoffeintrags durch gezielte Düngung, usw.) zu sichern.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Bei den nicht versteigerten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vermässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeaufüllung vermieden werden.

Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

3. Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungshöhe in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumsandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 12.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. X „Gewerbe- und Industriegebiet Am Langgraben“ nebst Begründung im Bereich einer Teilfläche des Grundstücks Höchststadter Straße, Fl. Nr. 285/21“ beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Adelsdorf Nr. 41 am 14.10.16 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Reguläre Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.10.2016 zum Entwurf des Planes mit Begründung mit Stand vom 12.10.2016 beteiligt worden.

3. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 12.10.2016 wurde gemäß Beschluss vom 12.10.2016 in der Zeit vom 24.10. bis 24.11.16 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Adelsdorf Nr. 41 vom 14.10.16).

4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 07.12.2016 den Plan mit Begründung in der Fassung vom 07.12.2016 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den 09.12.16
FISCHKAL
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Adelsdorf Nr. 41 vom 12.12.16 ortsüblich bekannt gemacht. Der Behauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Adelsdorf, den 12.12.16
FISCHKAL
1. Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. X - Gewerbe- und Industriegebiet
Am Langgraben
4. Änderung**

Maßstab: M 1:1.000
Datum: 12.10.2016
Gültigkeit/Ergänzt: 07.12.2016

Kathrin Nilslein
Landschaftsarchitektin
www.landschaftsarchitektin-nilslein.de

Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Weidenweg 19, 91315 Höchstädt a.d. Aisch
Tel: 09193-50 11 789