

### 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 Kellerangänge sollen wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Keller sind als wasserdicke Wannen, Hausöffnungen immer etwas erhöht auszuführen.

### 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 Ausgleichsbedarf 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 Grundstückseigentümer 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 (Bracheflächen).

### I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
  - Art der baulichen Nutzung
  - Anzahl der Vollgeschosse
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschosflächenzahl (GFZ)
  - Bauweise
  - Dachform und -neigung
  - nicht belegt
- 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
- 0 offene Bauweise
- SD Dachform, hier: Satteldach
- 35° bis 48° Dachneigung von 35° bis 48°
- mind. 15° Dachneigung mindestens 15° und mehr zulässig
- Baugrenze

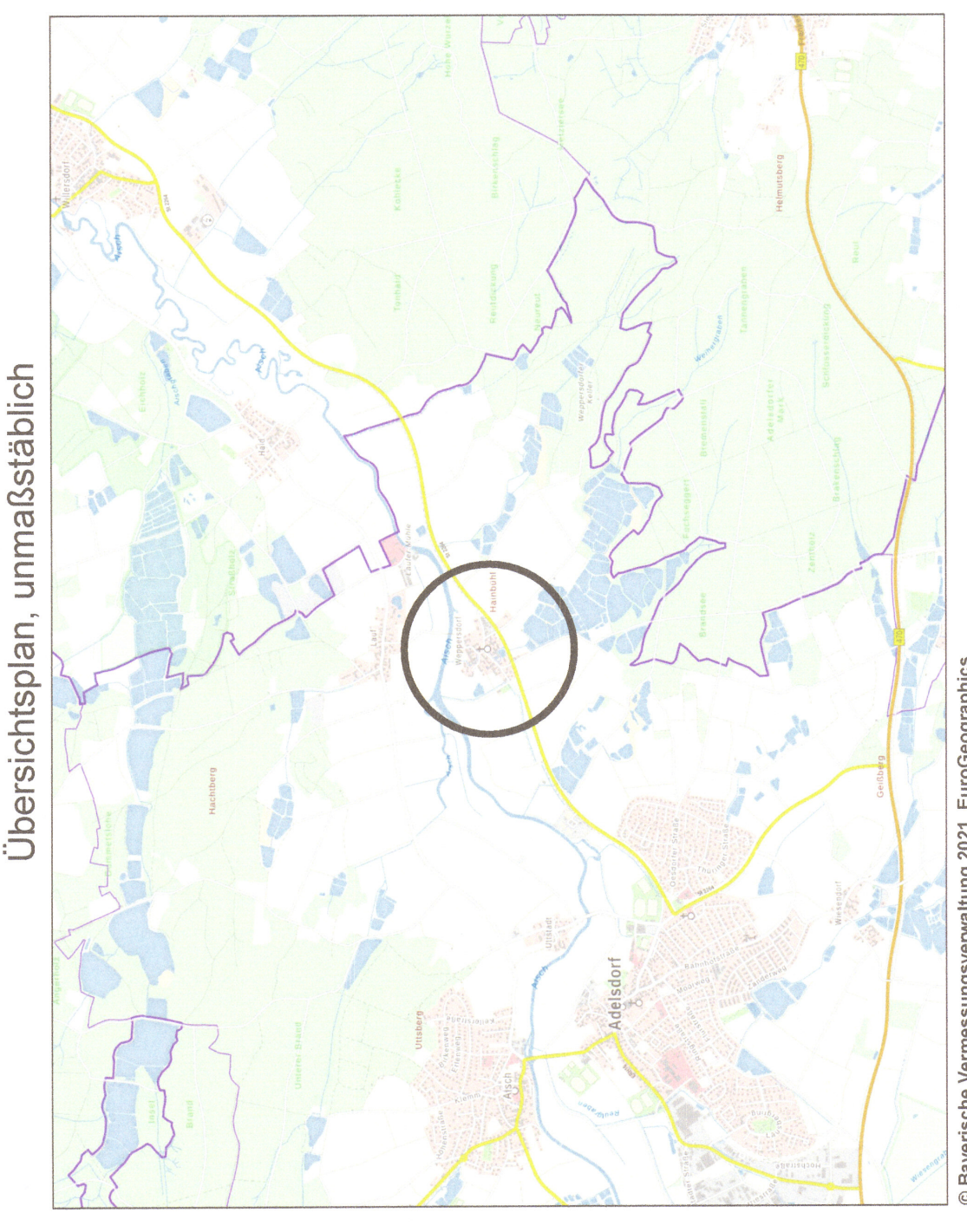
### II. Zeichnerische Hinweise

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

### VII. Aufstellungsvermerke

- Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:**  
Neustadt/Aisch, den 09.02.2022  
ARGE STADT & LAND
- Verfahren:**
  - Der Ausschuss „Bau und Umwelt“ hat am 16.06.2021 die Aufstellung der Einbeziehungsatzung „Weppersdorf West“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Weppersdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 25.06.2021 ortsüblich bekannt 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 verzichtet.
  - Der Entwurf der Einbeziehungsatzung „Weppersdorf West“, Stand 16.06.2021, wurden 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 Gemeinde Adelsdorf am 22.10.2021 und am 12.11.2021 (wegen Verlängerung der Auslegungsdauer) 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 Schreiben der Gemeinde Adelsdorf vom 27.10.2021 beteiligt.
  - Der Ausschuss „Bau und Umwelt“ hat am 09.02.2022 die Einbeziehungsatzung „Weppersdorf West“ bestehend aus dem Planblatt und Begründung mit Umweltbericht, Stand 09.02.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
  - Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf vom 18.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungsatzung „Weppersdorf West“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Die Satzung liegt zusammen mit der Begründung ab dem 18.02.2022 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

Adelsdorf, den 09.02.22  
Gemeinde Adelsdorf  
Fischkal  
Erster Bürgermeister



**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 Weppersdorf 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 Flurnummern 32/1, 23, 23/1 und Teilfläche Fl. Nr. 30 (Weg), Gemarkung Weppersdorf. Die Flurnummern 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 09.02.22  
(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  
Matthias Ruhl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner, BYAK, SFL  
Herbert Stadtrucker Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30, Tel.: 0916167 45 15  
matthias.ruehl@online.de www.stadtuundland.net