PLANBLATT M 1:1000

WA 2	II
0,35	o
ED	FH 8 m über öffentlicher Verkehrsfläche
SD 24° - 48° WD 24° - 48° PD 12° - 30° ZD 12° - 30°	OK FB max. 0,50 m über öffentlicher Verkehrsfläche

WA 1	II
0,35	o
E	FH 8 m über öffentlicher Verkehrsfläche
SD 24° - 48° WD 24° - 48° PD 12° - 30° ZD 12° - 30°	OK FB max. 0,50 m über öffentlicher Verkehrsfläche

Festsetzung durch Planzeichen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Gebäudetypus	Gebäudehöhe
Dachform	Höhenlage des Gebäudes

1 Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2 Maß der baulichen Nutzung

0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 8 m über öffentlicher Verkehrsfläche — Zulässige Firsthöhe, hier 8 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Maßbezug ist die mittlere Höhe aller angrenzenden öffentlicher Verkehrsflächen und die Firsthöhe.

OK FB max. 0,50 m über öffentlicher Verkehrsfläche — Zulässige Höhe der Fussbodenoberkante im EG über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Maßbezug ist die mittlere Höhe aller angrenzenden öffentlicher Verkehrsflächen und die Oberkante des fertigen Bodenbelages im EG.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4 Dachform

SD 24° - 48° — Satteldach mit Dachneigung von 24° bis 48°
WD 24° - 48° — Walmdach mit Dachneigung von 24° bis 48°
PD 12° - 30° — Pultdach mit Dachneigung von 12° bis 30°
ZD 12° - 30° — Zeltdach mit Dachneigung von 12° bis 30°

5 Verkehrsflächen

6,00 — Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Gesamtbreite

3,50 — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Angabe der Gesamtbreite

Rad- und Fußweg, landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge — Angabe der Zweckbestimmung, hier Rad- und Fußweg, sowie landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge

P — Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche

6 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Fläche mit Zweckbestimmung für ein Regenrückhaltebecken, naturnah angelegt

7 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Pflanzgebot für Bäume gemäß Pflanzliste

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9 Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Hinweise durch Planzeichen

7247/2 662 647 — Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer

Mögliche neue Grundstücksgrenze

Wendeplatte nach RAST 06

Vorschlag der Gebebäudestellung und Firstrichtung

Höhenlinien bestehendes Gelände mit Höhenangabe über NN

Entwurf

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (*BGBl. I. S. 2414*) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (*BGBl. I S. 3018*), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 *(GVBl. S. 588)* zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 *(GVBl. S. 796)*, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 *(GVBl., S. 400)* erlässt die Gemeinde Adelsdorf folgende

Satzung

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flumummern 724 (Teilfläche), 724/1(Teilfläche), 724/2 und 647 (Teilfläche), Gemarkung Adelsdorf. Das Planblatt ist Bestandsteil dieser Satzung.

Textliche Festsetzungen

1 Nebenanlagen

1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum mit mindestens 5,0 mTiefe freizuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung sind zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachform, Dachneigung
Siehe Eintragung im Planblatt, asymetrische Satteldächer und versetzte Pultdächer sind grundsätzlich zulässig.

3.2 Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind grundsätzlich zulässig. Die Anordnung der Einzelmodule bzw. -kollektoren muss in einer rechteckigen, zusammenhängenden Fläche erfolgen.

3.3 Einfriedungen sind mit Sockel zulässig. Die maximale Sockelhöhe beträgt 15 cm. Die maximale Höhe der Einfriedung die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, beträgt maximal 1,20 m. Die Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 8 cm zur Sockeloberkante auszuführen. Dieser Bereich ist offen zu halten und darf nicht durch Netz, Maschen usw. verschlossen werden.

3.4 Für jede Wohneinheit bis 75 qm Wohnfläche ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten. Für Wohneinheiten über 75 qm sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

3.5 Die Gaubensatzung der Gemeinde Adelsdorf ist im Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung nicht anzuwenden.

4 Grünordnung

4.1 Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die gärtnerischen Maßnahmen sind innerhalb von 12 Monaten nach Bezug der ersten Wohneinheit herzustellen.

4.2 Auf privaten Grundstücken ist pro Woheinheit 1 heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum im Zeitraum von 12 Monaten nach Bezug der 1 Wohneinheit zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Stammumfang mindestens 14-16 cm.

Pflanzen-Artenliste
Pflanzen-Artenliste zu verwendender Baum- und Gehölzarten für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen (vorwiegend heimische, bodenständige Baum- und Gehölzarten sowie geeignete Bienennährgehölze und beerentragende Gehölze für den Vogelschutz)

A.Großkronige Bäume:
Quercus petraea-Traubeneiche
Quercus robur-Stieleiche
Tilia cordata-Winterlinde
Tilia platyphyllos-Sommerlinde
B.Mittel- und kleinkronige Bäume:
Acer campestre-Feldahorn
Carpinus betulus-Hainbuche
Corylus colurna-Baumhasel
Crataegus 'Carriere'-Apfeldorn
Crataegus coccinea-Scharlachdorn
Crataegus crus-galli-Hahnendorn
Crataegus laevigata-Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna-Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus prunifolia-Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus communis-Garten-Apfel
Malus silvestris-Holzapfel
Prunus avium-Vogelkirsche
Prunus cerasifera-Kirschpflaume
Prunus cerasus-Weichselbaum
Prunus domestica-Zwetschge
Prunus mahaleb-Steinweichsel
Prunus padus-Gemeine Traubenkirsche
Prunus serotina-Spätblühende Traubenkirsche
Pyrus communis-Gartenbirne
Pyrus pyraster-Wildbirne
Sorbus aria 'Magnifica'-Mehlbeere
Sorbus aucuparia-Gemeine Eberesche, Vogelbeerbaum Sorbus aucuparia var. edulis-Eßbare Eberesche
Sorbus domestica-Speierling
Sorbus intermedia-Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis-Elsbeerbaum

Textliche Hinweise

1 Grundwasser
Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen gegen das Eindringen von Grund- und Schichtenwasser, sowie gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz ist vom Bauwerber zu prüfen. Bei Erfordernis sind geeignete bauliche Maßnahmen vom Bauwerber zu veranlassen und zu verwirklichen.

2 Bodendenkmäler
Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürth) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgetellt werden.

3 Baumstandorte
Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

4 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)
Zur Abklärung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG bezüglich gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten ist die Untere Naturschutzbehörde frühzeitig einzuschalten.

5 Geruchsimmissionen
Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Immissionen im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

6 Betrieb von haustechnischen Anlagen
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) darf bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablustführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

tags (06.00-22.00 Uhr): 55 dB(A)
nachts (22.00-06.00 Uhr): 40 dB(A)

Die Sicherstellung 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.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

A) Der Gemeinderat Adelsdorf hat in seiner Sitzung am 22.09.2010 die Aufstellung beschlossen und den Bebauungsplanvorentwurf "Am Grünsee" gebilligt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt vom 24.09.2010 bekannt gemacht.

Adelsdorf, den 16.05.11

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

B) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 04.10.2010 bis 04.11.2010 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 28.09.2010 durch eine Aufforderung zur Stellungnahme durchgeführt.

Adelsdorf, den 16.05.11

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

C) Über alle eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 11.12.2010 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Mit Beschluss vom 11.12.2010 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht gebilligt; der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 11.12.2010, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2011 bis 03.02.2011 mit dem Hinweis öffentlich ausgelegt, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Adelsdorf, den 16.05.11

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

D) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 03.01.2011 bis 03.02.2011 beteiligt.

Adelsdorf, den 16.05.11

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

E) Über alle eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 13.04.2011 Beschluss gefasst. Das Ergebniss wurde mitgeteilt.
Mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.04.2011 wurde der Bebauungsplangemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.04.2011 als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den 16.05.11

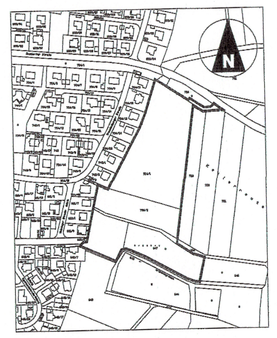
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

F) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 11.11.11 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Adelsdorf, den 11.11.11

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

Übersichtsplan M 1:5000



Bebauungsplan "Am Grünsee"

Stand: 13.04.2011

Gemeinde Adelsdorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Planfertiger:
Projektgemeinschaft
Architekturbüro Helmut Popp
Am Goldberganger 4, 91074 Herzogenaurach
Architekturbüro Thomas Kühnl
Weingasse 16, 91462 Dachsbach

Umweltbericht, Eingriffsbilanz, Grünordnungsplanung:
Büro für Landschafts- und Freiraumplanung
Sperberweg 3, 91056 Erlangen