VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN ADELSDORF V
MECKLENBURGER STRASSE

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICH DL BEBAUUNGSPLANES
- WA — ALLGEM. WOHNGEBIET § 4 BauNVO
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- O — OFFENE BAUWEISE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- FW — FUSSWEG
- STRASSENGRENZE
- GARAGE MIT ZUFAHRT
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- TS 13 — FLURNUMMER
- SPIELPLATZ
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GEBÄUDESTELLUNG MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- BAUGRENZE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG

MASSTAB 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Adelsdorf V entsprechend den im Planblatt festgesetzten Nutzungen als allgemeines Wohngebiet (§4 Bau NVO) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 2 + 3 Bau NVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Sofern keine Nutzungsziffern angegeben sind, ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus den überbaubaren Flächen in Verbindung mit den zulässigen Geschoßzahlen.

Innerhalb der offenen Bauweise dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 4 Abs. 4 Bau NVO)

3. Bauweise

Im Planteil ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 + 2 Bau NVO festgesetzt.
Garagen sind, soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.

4. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 Bay BO ergeben, werden diese festgesetzt.

5. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig.
Garagen mit überdachtem Freisitz und Nebengebäude sind als Ausnahme zulässig gem. § 11 Abs. 1 BBauG, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch angliedern. Eine überbaute Fläche von 55 qm darf nicht überschritten werden.

6. Baugestaltung

6.1 Dachform und Dachneigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Als Ausnahmen sind Sonderbauformen zulässig, wenn sie sich in das städtebauliche Bild einfügen.

Die Mindestdachneigung beträgt 35°, die maximale Dachneigung beträgt 40°.

Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.

6.2 Dachaufbauten

Schleppgauben, Satteldachgauben und abgewalmte Gauben sind bei Berücksichtigung folgender Auflagen zulässig:
Stichhöhe maximal 1,0 m, Breite der Dachaufbauten maximal 1,50 m, seitlicher Abstand zum Dachrand mindestens 1,50 m, Abstand zwischen Aufbauten mindestms 1,25 m. Dachflächenfenster sind zulässig.

6.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.4 Kniestock

Ein Kniestock von 50 cm ist zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante des Sparrens gemessen.

6.5 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher Bauweise sind unzulässig.
Der Stauraum vor den Garagen muß offengehalten werden.

Grenzgaragen sind in der Bauflucht und Bauhöhe aufeinander abzustimmen.
Die maximale Höhe der Garagen darf 2,75 m nicht überschreiten.

Es sind nur Flachdachgaragen zulässig. (Dachneigung 0° - Kiespressdach)

6.6 Dachdeckung

Die Materialien der geneigten Dächer sind im Farbton als dunkelbraune Dachpfannen zu erstellen.

6.7 Außengestaltung

Alte Gebäude sind glatt zu verputzen oder in Sichtmauerwerk auszuführen.
Stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.

Grelle Farben sind unzulässig.

Betonformsteine mit Fugenmarkierung für Sockel und andere Bauteile sind untersagt.

7. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen des EVO werden mit 1,0 m Grenzabstand in den Baugrundstücken verlegt.

8. Einfriedung

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenzugsweise einheitlich zu gestalten. Sockel maximal 30 cm hoch, die Gesamthöhe der Einfriedung einschließlich Sockel darf 1,00 m nicht überschreiten.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind mit Kunststoff ummantelttem grünem Maschendrahtzaun maximal 1,0 m hoch zu erstellen.

Betonpossenteine für sichtbare Teile der Einfriedung sind unzulässig.

Zufahrten zu den Garagen müssen mindestens 5 m tief sein und dürfen auf Garagenbreite von der öffentlichen Wegfläche nicht eingezäunt werden.

Die Grundstücke der Reihenhaus- und Doppelhausbebauung dürfen nicht mit festen Einfriedungen (z.B. Mauern, Matten o.ä.) versehen werden.

9. Höhenlage der Gebäude

Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen maximal 40 cm über dem natürlichen Geländeverlauf vorgesehen werden. Terrassenanböschungen von mehr als 0,50 m sind unzulässig. Das natürliche Gelände wird erst nach den Ausbau der Straßen sichtbar. Es ist aus den Verbindungslinien der Straßenoberkanten, der die Grundstücke umgebenden Straßen und Wege, zu ermitteln.

VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Mecklenburger Straße wurde mit Begründung gem. § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 7. 10. 1985 bis 21. 10. 1985 öffentlich ausgelegt.

Adelsdorf, den 15. 01. 1986

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen - Höchstadt hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Mecklenburger Straße mit Schreiben vom ..... Nr. ..... gem. § 11 BBauG genehmigt.

Höchstadt, den .....

Die Gemeinde Adelsdorf hat die Genehmigung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 12 BBauG im Amtsblatt Nr. 1 vom 10. 01. 1986 öffentlich bekanntgegeben.

Mit dieser Bekanntmachung ist die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Adelsdorf, den 15. 01. 1986

1. Bürgermeister

Bebauungsplan Adelsdorf V "Oead orfer Weg",
"Änderung im Bereich Mecklenburger Straße"

Die Gemeinde Adelsdorf erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 10 BBauG und Art. 105 Abs. 1 Nr. 11, 107 Abs. 4 BayBO folgende

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das Gebiet Adelsdorf V "Oesdorfer Weg", im Bereich der Mecklenburger Straße, wird der vom Architektenbüro H. Popp, Herzogenaurach, am 27.02.1985 ausgearbeitete Änderungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt vom 27.02.1985 und diesem Textteil.

§ 3

Da keine Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden, bedarf die vereinfachte Änderung nach § 13 BBauG keiner Genehigung. Der Änderungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich. Zum gleichen Zeitpunkt treten die betreffenden Festsetzungen des am 07.12.1981 genehmigten Bebauungsplanes Adelsdorf V "Oesdorfer Weg" außer Kraft.

Adelsdorf, 15. 01. 1986
Gemeinde

Münch
1. Bürgermeister

GEMEINDE ADELSDORF
VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN ADELSDORF V
SEPT. 1985 M 1 : 1000 GEZ. PR.
ARCHITEKT HELMUT POPP DIPL.-ING. FH
BÜRO: HELMUT POPP DIPL.-ING. FH ARCH. HÖCHSTÄDTER STR. 1 8555 ADELSDORF