I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone:

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise
- Dachform und -neigung
- Anzahl der Vollgeschoße
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- nicht belegt

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
I+D/II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoß plus Dachraum als Vollgeschoß / zwei volle Geschosse)
0,4	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(0,8)	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
o	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 (82)
- Bestehende Bebauung
- Grünfläche, öffentlich, Ortsrandeingrünung
- Grünfläche, privat
- Pflanzgebot Laubbäume
- Pflanzgebot Hecke

III. Textliche Festsetzungen

1. Zulässig sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
2. Die Abstandsflächen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

IV. Textliche Hinweise

1. Eine Hochwasser angepasste Bauweise wird empfohlen. Es wird eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden, Keller sind als wasserdichte Wannen, Hausöffnungen immer etwas erhöht auszuführen.

V. Grünordnung

1. 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 Ausgleichsbedarfs 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 (Brachefläche).

Maßnahme Ackerbrache
- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen/Grubbern/Eggen (je nach Vorkultur) bis zum 15. März
- Ansaat einer mehrjährigen Blühmischung Regionalsaatgut aus niederwüchsigen, standorttypischen Ackerwildkräutern (gebietsheimisches Saatgut Region 12 Fränkisches Hügelland z.B. Mischung „Blühende Landschaft" von Rieger & Hofmann)
- Ansaat in 2022
- Umbruch der Fläche alle drei Jahre, erstmalig im Herbst/Winter 2025
- Dauer der Ansaat mindestens. 25 Jahre

Maßnahme Obstbaumreihe
- Anpflanzung von 8 Obstbäumen an der Ostgrenze der Maßnahmenfläche (regionale Sorten, Hochstamm Stu 14-16 cm)
- Pflege der Obstbäume: Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume; die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt der Obstbäume durchzuführen; die Bäume sind in den ersten 5 Jahren ausreichend zu wässern, Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen

2. Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Rodung von Gehölzen (Einzelbäume, Obstbäume, Sträucher) nur außerhalb der Vogelbrutzeit von 15. März bis 30. September (Artenschutz)

3. Pflanzgebot für Bäume und Sträucher mit Standortbindung

Zur landschaftlichen Einbindung erfolgt an der Nord- und Westgrenze des Geltungsbereiches auf einem 5 m breitem Streifen eine Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern. Es sind 5 großkronige Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) und eine zweireihige Hecke zu pflanzen. Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt 60 -100 cm, Heister 100 – 150 cm.

4. Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für zwei Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke Es ist je ein großkroniger heimischer Laubbaum sowie ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm bzw. Stammumfang 14-16 cm.

5. Gestaltung der bebauten Grundstücke

Zuwege und Zufahrten sind, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

6. Grenzabstände

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

VI. Hinweise zur Grünordnung

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Schotter- und Kiesflächen ab einer Größe von 5 qm.

VII. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 09.02.2022

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

1. Der Ausschuss „Bau und Umwelt" hat am 16.06.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „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.
2. 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.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Weppersdorf West" bestehend aus dem Planblatt 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 ausgelegt. 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 Auslegungsfrist) bekannt gemacht.
4. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „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.
5. Der Gemeinderat hat am 09.02.2022 die Einbeziehungssatzung „Weppersdorf West" bestehend aus dem Planblatt und Begründung mit Umweltbericht, Stand 09.02.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Adelsdorf, ...

   Gemeinde Adelsdorf — Siegel

   Fischkal
   Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf vom ....., ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Weppersdorf West" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Die Satzung liegt zusammen mit der Begründung ab dem ..... öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

   Adelsdorf, ...

   Gemeinde Adelsdorf — Siegel

   Fischkal
   Erster Bürgermeister

Übersichtsplan, unmaßstäblich

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics

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.W.v. 23.06.2021, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 09.02.2022 beschlossene Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung "Weppersdorf West" wird hiermit ausgefertigt.

Adelsdorf, den

.....
(Fischkal, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Adelsdorf

Landkreis ERLANGEN-HÖCHSTADT

Ortsteil Weppersdorf

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung "Weppersdorf West" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Fertigung — Stand 09.02.2022

Maßstab 1 : 1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner, ByAK, SRL
Herbert Studtrucker Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30, Tel.: 09161/87 45 15
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

Der Plan ist nach §2 Abs.1 Nr.7 UrhG geschützt

Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 19.03.2021