



I. Zeichnerische Festsetzungen

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - ■ ■ Innerörtliche Straße (Öffentliche Verkehrsfläche)
 - gepflanzte Laubbäume
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - gepflanzte Gebäude
 - Öffentliche Grünfläche
- Nutzungsschablone:**
- nicht belegt
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl (GRZ) nicht belegt
 - Bauweise nicht belegt
 - Dachform und -neigung nicht belegt
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,3 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - SD bis 30° Satteldach, max. Dachneigung
 - Baugrenze
 - gepflanzte Laubbäume
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

II. Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Freileitung 20 KV, mit Schutzstreifen, nicht eingemessen

Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 05.08.2020

V. Festsetzungen zur 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
 Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 297 qm des Flurstücks 155, Gemarkung Heppstadt, innerhalb des Geltungsbereiches, nördlich an die Baufläche angrenzend, festgesetzt.
Maßnahmen
 - Ergänzende Ansaat einer extensiven Wiesenmischung (Regio-Saatgut der Region 12, Fränkisches Hügelland) und ergänzende Pflanzung von 2 Obstbäumen (regionale Sorten, Mindestqualität Hochstamm 14-16 cm SU)
 - Mahd der Obstweise 2x im Jahr Ende Juni und Ende September
 - Abtransport des Mähgutes, keine Düngung der Fläche
 - keine Einzäunung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin.
2. Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der privaten Grundstücke: Zur gründerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für zwei Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist mindestens zwei klein- bis mittelkronige Laubbäume oder Obstbäume je Wohneinheit zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm. Artenauswahl siehe Gehölzliste Abschnitt b.
3. Gestaltung der bebauten Grundstücke: Zuwege und Zufahrten sind, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
4. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

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

Artenauswahl heimische Gehölze (i.w.S.) für den Bereich der Pflanzgebote

- a) Großkronige Laubbäume
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- b) Mittlere und kleine Bäume
- | | |
|------------------|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- Regionale Obstbäume in Sorten als Hochstamm
- c) Heimische Wildsträucher
- | | |
|---------------------|---------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hassel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |
- d) Empfehlenswerte Sträucher für die gärtnerischen Gestaltung (Auswahl bienen-, insekten- und vogelfreundlicher Ziersträucher)
- | | |
|-------------------------|-------------------|
| Amelanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbime |
| Berberis (hohe Arten) | Berberitze |
| Buddleja davidii | Sommerflieder |
| Hibiscus in Sorten | Strauch-Eibisch |
| Hydrangea paniculata | Rispentortensie |
| Maius Hybriden | Zierapfel |
| Philadelphus coronarius | Bauernjasmin |
| Pyracantha | Feuerdorn |
| Ribes sanguineum | Blutjohannisbeere |
| Syringia vulgaris | Flieder |
| Symphoricarpos albus | Schneebeere |
| Viburnum x bodnatense | Winter-Schneeball |

III. Textliche Festsetzungen:

1. Die Dachendeckung hat in mattem, nicht glänzendem Material (z.B. „edelengobiert“) zu erfolgen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf dem Dach und an der Fassade zulässig. Eine Aufständerung von Dachanlagen ist unzulässig.
2. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginn herzustellen. Die Fertigstellung ist dem Landratsamt anzuzeigen.

IV. Textliche Hinweise:

1. Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge sind Hausöffnungen (z.B. Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen. Keller sind als dichte Wannen auszubilden.
2. Landwirtschaftliche Immissionen sind zu Tages- und Nachtzeiten zu dämpfen, soweit sie aus der ordnungsgemäßen Ausübung der Landwirtschaft entstehen.

VI. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
 Neustadt/Aisch, den 25.09.2020

Matthias Rühl
 ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

1. Der Gemeinderat hat am 25.11.2020 die Aufstellung einer Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am 04.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
3. Der Entwurf der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Heppstadt“ bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand 25.11.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am 04.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Weitere Auslegungen erfolgten in der Zeit vom 17.05. bis 18.06.2021 (2. Auslegung). Bekanntmachung im Amtsblatt am 07.05.2021 sowie Auslegung vom 30.08. bis 01.10.2021 (3. Auslegung). Bekanntmachung im Amtsblatt am 20.08.2021.
4. Die Träger öffentlicher Belange (TOB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde vom 09.12.2020 beteiligt. Zur 2. Auslegung wurden die TOB mit Schreiben vom 12.05.2021 und zur 3. Auslegung mit Schreiben vom 25.08.2021 beteiligt.
5. Der Gemeinderat hat am 24.11.2021 die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Heppstadt“, bestehend aus dem Planblatt und der Begründung, jeweils Stand 24.11.2021, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Adelsdorf,
 Gemeinde Adelsdorf
 Fischkal
 Erster Bürgermeister

Adelsdorf,
 Gemeinde Adelsdorf
 Fischkal
 Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf vom 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Heppstadt“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Kraft getreten. Sie liegt zusammen mit der Begründung ab dem öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Adelsdorf eingesehen werden. Auf Verlangen wird Auskunft gegeben.

VII. 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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist, folgende Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Heppstadt“ 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. 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 Teilflächen der Flurnummern 153/1, 155/2 und 155, alle Gemarkung Heppstadt. Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
 Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken. Eine Begründung mit Umweltbericht ist beigelegt.
 Im Planblatt ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 24.11.2021 beschlossene Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Heppstadt“ wird hiermit ausgefertigt.

Adelsdorf, den

 (Fischkal, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Adelsdorf
 Landkreis ERLANGEN-HÖCHSTADT

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung
„Heppstadt“

Fertigung Stand 24.11.2021

Maßstab 1 : 1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
 Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner ByAK, SRL
 Herbert Studtrucker, 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 UmG geschützt