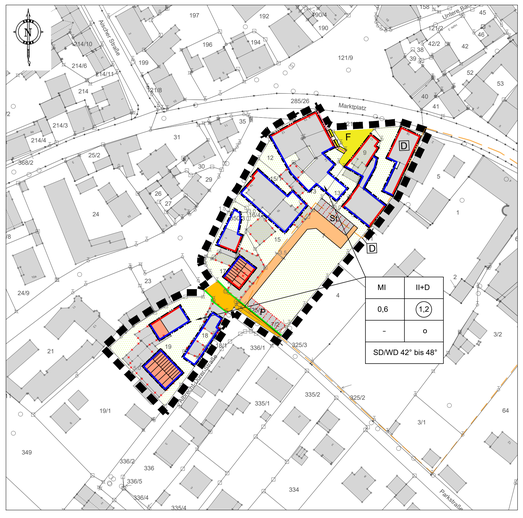

I. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone:

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

MI	Mischgebiet § 6 BauNVO
II+D	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(1,2)	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
o	Offene Bauweise
42°- 48°	Dachneigung
SD/WD	Zulässige Dachform: Satteldach/Walmdach
	Baugrenze
	Baulinie
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
F	Öffentlicher Fußweg
P/St	Fläche für Parkplätze/Stellplätze (P: öffentlich, ST: privat)
	Straßenbegrenzungslinie
	Eigentümerweg (private Verkehrsfläche)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

II. Zeichnerische Hinweise/nachrichtliche Übernahmen

8/2	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
7	Bestehende Bebauung
	Geplante Gebäude
	Abzubrechende Gebäude
	Grundstücksfläche, privat
	Telekomleitungen digitalisiert
D	Denkmalschutzobjekt
	Abgrenzung Bodendenkmal
z.B. 3,5	Bemaßung in Metern

Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 05.07.2021

III. Städtebauliche Festsetzungen:

1. Es dürfen nur Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO sind einzuhalten. Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 gelten Vollgeschosse.

   Zahl der Vollgeschoße:

   II + D: als Höchstgrenze (Das dritte Geschoß befindet sich im Dachraum).
   Für Hauptgebäude gilt eine Mindestanzahl von 2 Vollgeschossen.

2. Für den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb ist die Erweiterung, der Umbau oder die Neuerrichtung von die umgebende Wohnnutzung nicht beeinträchtigenden Anlagen oder Anlagenteilen wie Garagen, landwirtschaftlichen Lagerräumen und Maschinenhallen zulässig. Gemäß § 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO sind die Erweiterung der Umbau oder die Neuerrichtung von Ställen, die die umgebende Wohnnutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beeinträchtigen können, unzulässig. Umbauten des Wohnhauses sowie Umbauten von vorhandenen Einrichtungen mit dem Ziel der Wohnnutzung oder damit verbundener Nutzungen (z.B. Garagen) sind zulässig.

3. Es sind klare, einfache Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge, mit symmetrischem Sattel- oder Walmdach für Hauptgebäude und Nebengebäude – letztere auch mit Pultdach zulässig – und einer regelmäßigen Fassadengliederung mit hochformatigen Fensterformaten und Einhaltung von Fensterachsen zulässig.

4. Es ist eine maximale Firsthöhe von 12,0 m zulässig. Gemessen wird an der am höchsten aufragenden Firstseite rechtwinklig zur Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

5. Ein Kniestock ist unzulässig.

6. Die Dacheindeckung hat bei Sattel- und Walmdächern in rotem oder rotbraunem Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzende Materialien, z.B. edelengobierte Ziegel sind unzulässig.

7. Bei Sattel- und Walmdächern ist die Belichtung des Dachraumes über Gauben und Standgiebel zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben und eines Standgiebels darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Der Abstand der Oberkante von Gaube und Standgiebel zur Firstoberkante des Gebäudes (senkrecht gemessen) muss mindestens 1,0 m betragen. Der seitliche Abstand der Gaube von der giebelseitigen Aussenwand muss mindestens 1,50 m betragen.
   Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Räume (Treppenhäuser, WC, Abstellräume) bis zu einer Größe von 60 x 80 cm lichte Weite zulässig.

8. Fenster sind hochformatig auszubilden oder hochformatig zu teilen.

9. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude sowie Pultdächer bis maximal 15° zulässig.

10. Bei Garagen ist ein Stauraum von 5 m zur Erschließungsstraße bzw. zum Straßengrundstück einzuhalten.

11. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. In Vorgärten sind Nebenanlagen unzulässig.

12. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelsdorf.

13. Einfriedungen sind als transparente Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen hin in einer Gesamthöhe von 1,40 m einschließlich Sockel zulässig. Sockel sind bis max. 30 cm Höhe zulässig.

14. Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

IV. Textliche Hinweise:

1. Es wird empfohlen Keller als wasserdichte („Weiße") Wannen auszuführen. Den Bauwerbern wird empfohlen, ein Bodengutachten durchführen zu lassen.

2. Eventuell bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler, u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen usw. unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg und der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Fürth. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu lassen.

3. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Erlangen-Höchstadt und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

4. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

5. Bei aneinander gebauten Gebäuden sollen diese in ihrer Form, Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.), Ausführung und Farbgebung gleichartig ausgeführt bzw. aufeinander abgestimmt werden. Das zuerst genehmigte oder freigestellte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.

6. Durch die neuen Baugebiete können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenw5tsser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

7. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-Bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-381. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

8. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind Merkblätter zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

9. Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zu-grunde gelegten Maß hinausgehen.

V. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 15.03.2017

.....
ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

1. Der Ausschuss „Bau und Umwelt" hat am 29.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Marktplatz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Marktplatz", bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand 29.03.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2017 bis einschließlich 10.05.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf vom 31.03.2017 bekannt gemacht. Eine erneute Auslegung fand in der Zeit vom 14.08.2017 bis einschl. 18.09.2017 statt. Eine weitere Auslegung fand in der Zeit vom 28.12.2020 bis einschl. 29.01.2021 statt.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Marktplatz", Stand 29.03.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Adelsdorf vom 06.04.2017 beteiligt. Zum Entwurf vom 26.07.2017 (erneute Beteiligung) wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Adelsdorf vom 10.08.2017 beteiligt. Zum Entwurf vom 09.12.2020 (erneute Beteiligung) wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Adelsdorf vom 21.12.2020 beteiligt

5. Der Ausschuss „Bau und Umwelt" hat am 14.07.2021 den Bebauungsplan „Marktplatz" bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, jeweils Stand 14.07.2021, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Adelsdorf, den

   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 00.00.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Marktplatz" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit der Begründung ab dem 00.00.2021 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

   Adelsdorf, den

   Gemeinde Adelsdorf

   Siegel

   Fischkal
   Erster Bürgermeister

VI. Präambel:

Die Gemeinde Adelsdorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan „Marktplatz" in Adelsdorf.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 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:
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 7, Marktplatz 18, Fl. Nr. 13/1, Fl. Nr. 9, Marktplatz 17, Fl. Nr. 13, Marktplatz 14, Fl. Nr. 11, Marktplatz 13, Fl. Nr. 12, Marktplatz 12, Fl. Nr. 15, Obere Bachgasse 1b, Fl. Nr. 15/1, Obere Bachgasse 1a, Fl. Nr. 16/4, Fl. Nr. 350/3, Obere Bachgasse 1, Fl. Nr. 17, Obere Bachgasse 3, Fl.-Nr. 121/10 Teilfläche, Fl.-Nr. 325/1, Fl.-Nr. 7/2, Fl.-Nr. 19, 18 und 18/1, Obere Bachgasse 7 und Fl. Nr. 18, 350 TF (Teilfläche aus Obere Bachgasse), jeweils Gemarkung Adelsdorf. Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen. Im Planteil ist der Geltungsbereich der Änderung zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 14.07.2021 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan " Marktplatz " wird hiermit ausgefertigt.

Adelsdorf, den .....

.....
(Fischkal, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Adelsdorf

Landkreis ERLANGEN-HÖCHSTADT

Bebauungsplan "Marktplatz"

Fertigung — Stand 14.07.2021

Maßstab 1 : 1000

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