

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) 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 16.02.2012 (GVBl. S. 30) erlässt die Gemeinde Adelsdorf die Bebauungsplanänderung mit der Bezeichnung "1. Änderung Aisch VII"

als
SATZUNG

1. Festsetzungen durch Planzeichen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten die bisherigen planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Aisch VII", soweit sie nicht durch die nachfolgenden planzeichnerischen Festsetzungen ergänzt oder ersetzt werden.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Öffentliche Verkehrsfläche		
	Reines Wohngebiet		Stellplatz auf öffentlicher Verkehrsfläche		Vorhandene Grundstücksgrenze
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg		Bestehende Höhenlinie
	Maximal zulässige Grundflächenzahl		Einfahrt von öffentlicher Verkehrsfläche auf private Flächen		Vorgeschlagene Firstrichtung
	Maximal zulässige Geschossflächenzahl		Flächen für Garagen und Carports mit Zufahrt		Öffentliche Grünfläche mit Baum als Straßenbegleitgrün
	Satteldach mit Dachneigung von 40-50° Walmdach mit Dachneigung von 16-22°		Zu pflanzende Bäume oder Sträucher (Pflanzgebot)		Maßlinie, Maße
	Nur Einzelhäuser zulässig				Bestehende Bebauung
	Baugrenze				

3. Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten die bisherigen Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Aisch VII", soweit sie nicht durch die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen ergänzt oder ersetzt werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Aisch VII der Gemeinde Adelsdorf zwischen Saltendorfer Weg und Bamberger Str. entsprechend den im Planblatt festgesetzten Nutzungen als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Im reinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

3.2 Bauweise

Im Planblatt ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die Garagen dürfen nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen errichtet werden. Garagen sind, soweit im Planblatt festgesetzt, als Grenzbebauung zulässig. Ausschließlich zugelassen ist Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten. Doppelhaushälften sind unzulässig.

3.3 Abstandsflächen

Es gelten vorrangig die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

3.4 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten zulässig. Garagen mit überdächtem Freisitz und Nebengebäude sind als Ausnahme zulässig gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptbau stehen und sich architektonisch angliedern.

3.5 Baugestaltung

3.5.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50°, sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 16° bis 22°.

3.5.2 Dachaufbauten

Für Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Adelsdorf vom 01.08.1994.

3.5.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.5.4 Kniestock

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

3.5.5 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel bzw. Tondachsteine zulässig. Farbe der Dachdeckung rot bis rotbraun, sowie anthrazit.

3.5.6 Außengestaltung

Alle Gebäude sind glatt zu verputzen oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Stark auffallende Putzmuster sind unzulässig. Betonformsteine mit Possenmarkierungen für Sockel und andere Betonteile sind unzulässig.

4. Textliche Hinweise

1. Betrieb von haustechnischen Anlagen

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

-Immissionsstandort im allgemeinen Wohngebiet	tags (6.00-22.00 Uhr):	55 dB(A)
	nachts (22.00-6.00 Uhr):	40 dB(A)

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises von der Unteren Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt ERH) angefordert werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

A) Der Gemeinderat Adelsdorf hat am 23.05.2012 beschlossen, den Bebauungsplan "Aisch VII" zu ändern. In der Sitzung am 23.05.2012 wurde der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung gebilligt und die Anwendung und Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (analog) wurde abgesehen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf ortsüblich am 25.05.2012 bekannt gemacht. Adelsdorf, den

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

B) Nach amtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am 25.05.2012 erfolgte die Auslegung vom 11.06.2012 bis einschließlich 11.07.2012 im Bauamt der Gemeinde Adelsdorf. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.06.2012 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung informiert. Adelsdorf, den

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

C) Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 18.07.2012 mit den Einwendungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange befasst und die erneute Änderung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der erneuten Bebauungsplanänderung nebst Begründung gebilligt und die Anwendung und Durchführung des Verfahrens gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf ortsüblich am 20.07.2012 bekannt gemacht. Es wurde in der Veröffentlichung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Adelsdorf, den

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

D) Nach amtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am 20.07.2012 erfolgte die erneute Auslegung vom 30.07.2012 bis einschließlich 20.08.2012 im Bauamt der Gemeinde Adelsdorf. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.07.2012 beteiligt und von der erneuten öffentlichen Auslegung informiert. Adelsdorf, den

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

E) Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 17.10.2012 mit den Einwendungen und Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange befasst und den erneut geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung gebilligt. Adelsdorf, den

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

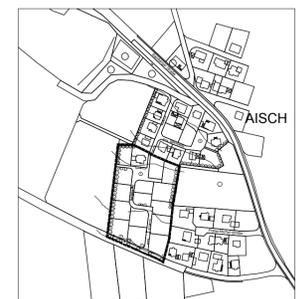
F) Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 17.10.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Aisch VII" mit Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Adelsdorf, den

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

G) Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf vom _____ in Kraft getreten. Die Unterlagen wurden im Bauamt der Gemeinde Adelsdorf ausgelegt. Adelsdorf, den

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

Übersichtsplan M 1:5000



1. Änderung Bebauungsplan "Aisch VII"

Stand 17.10.2012

Gemeinde Adelsdorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt