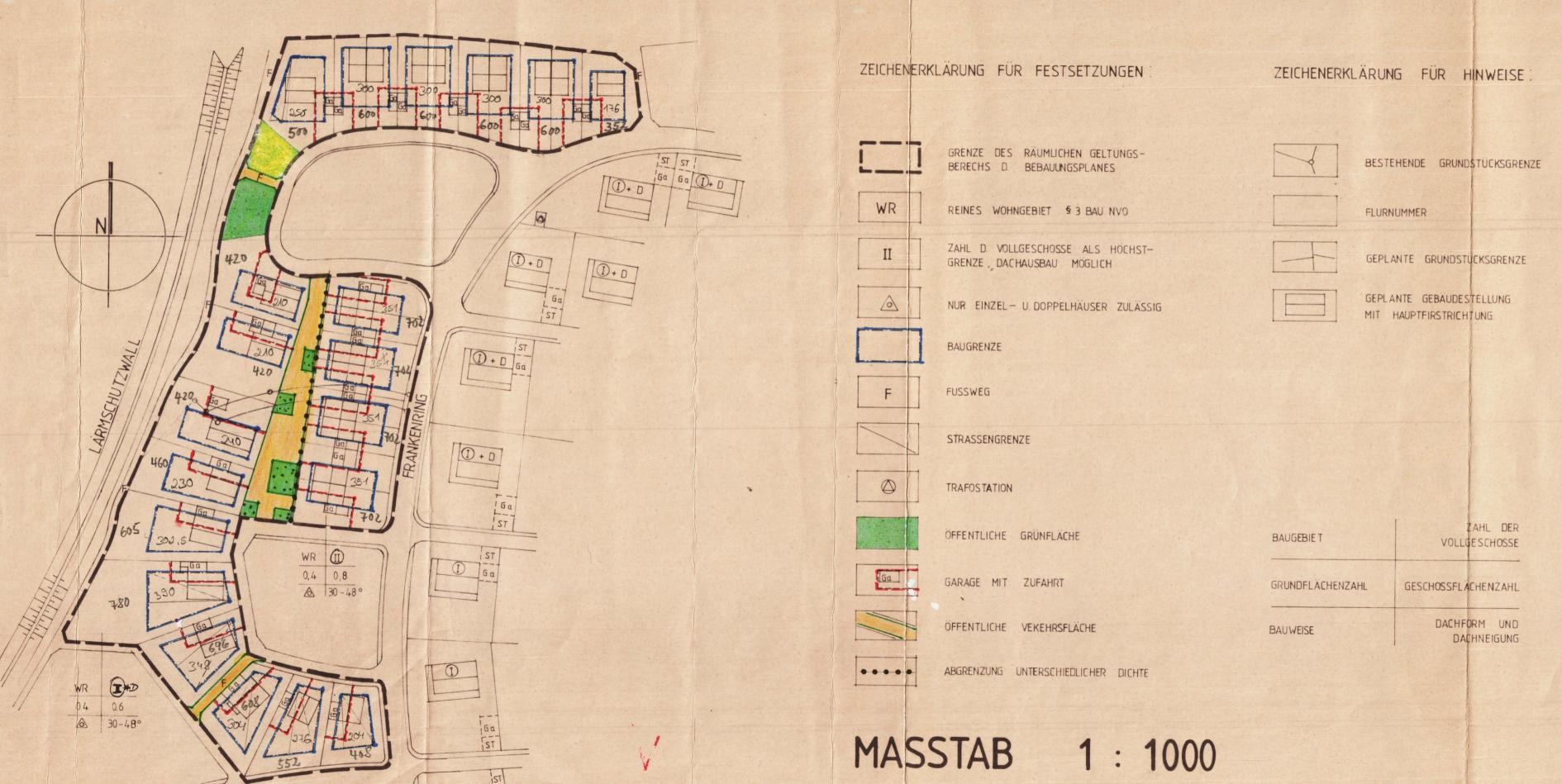
VEREINFACHTE ANDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ADELSDORF V, FRANKENRING



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend den im Planblatt festgesetzten Nutzungen als reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO) festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 3 Bau NVO auch nicht

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Bau NVO, soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschoßzahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

Innerhalb der offenen Bauweise dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen

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.

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. I 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 30°, die maximale Dachneigung beträgt 48°. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausge-

6.2 Dachaufbauten

führt werden.

Schleppgauben, Satteldachgauben und abgewalmte Gauben sind bei Berücksichtigung folgender Auflagen zulässig: Stichhöhe maximal 1,0 m, Breite der Dachaufbauten maximal 1/3 der Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand mindestens 1,25 m, Abstand zwischen Aufbauten mindestens 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

Die Garagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzu-

Flachdächer sind zulässig.

Grenzgaragen sind in der Bauflucht, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen. Die maximale Traufhöhe darf, von der Zufahrtsseite gemessen. 2.75 m nicht überschreiten.

Die Materialien der geneigten Dächer sind im Farbton als rote Ziegel zu erstellen.

6.7 Außengestaltung

Alle Gebäude sind glatt zu verputzen. Stark auffallende Putzmuster sind unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig. Betonformsteine mit Possenmarkierung für Sockel und andere Bauteile sind untersagt. Der Entwurf für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Pommernstraße wurde mit Begründung gem. § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz vom

8. Einfriedung

Versorgungsleitungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind senkrechte Lattenzäune zulässig. Sockel maximal 20 cm hoch, die Gesamthöhe der Einfriedung einschließlich Sockel darf 1,0 m night überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbarngrundstücken sind mit kunststoffummantelten grünem Maschendrah zaun maximal 1,0 m hoch zu erstellen. Betonpossensteine für sichtbare Teile der Einfriedung sind unzulässig. Zufahrten zu den Garagen müssen mindestens 5 m tief sein und dürfen auf Garagenbreite von der dffentlichen Wegfläche nicht eingezäunt werden.

Versorgungsleitungen des EVO werden mit 1,0 m Grenzabstand in den Baugrund-

9. Höhenlage der Gebäude

Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen maximal 1,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf vorgesehen werden. Das natürliche Gelände wird erst nach dem Ausbau der Straßen sichtbar. Es ist aus den Verbindungslinien der Straßenoberkanten, der die Grundstücke umgebenden Straßen und Wege, zu ermitteln.

Das Landratsamt Erlangen - Höchstadt hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplares Pommernstraße mit Schreiben vom

Nr. gem. § 11 BBauG genehmigt.

Mit dieser Bekanntmachung ist die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes



1. Bürgermeister

VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ADELSDORF V: NOVEMBER 1985 M 1:1000 PLANUNG: NBU IMMOBILIENVERWALTUNGS-GMBH ANNE-FRANK-STRABE 5 8500 NÜRNBERG 40

VERFAHRENSHINWEISE

1.0...02....1986 bis .2.4...02....1986. öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde Adelsdorf erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1,10 BBauG und Art. 105 Abs. 1 Nr. 11, 107 Abs.4 BayBO folgende

Bebauungsplan-Satzung

Bebauungsplan Adelsdorf V "Oesdorfer Weg",

Frankenring Hs.Nrn. 7 - 23, 31 - 53 und 67 - 83.

Änderung im Bereich

Für das Gebiet Adelsdorf V "Oesdorfer Weg", im Bereich Frankenring Hs.Nrn. 7 - 23, 31 - 53 und 67 - 83 wird der im November 1985 von der Firma NBU, Nürnberg, ausgearbeitete Änderungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt vom November 1985 und diesem Textteil.

Da keine Einsprüche vorgebracht wurden, bedarf die vereinfachte Änderung nach § 13 BBauG keiner Genehmigung. 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.

Münch