



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- WR** REINES WOHNGEBIET § 3 BAU-NVO
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE DACHHAUSBAU MÖGLICH JEDOCH NICHT ALS VOLLGESCHOSS
- O OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT GEHWEG UND STELLPLÄTZEN
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT GEHWEG UND PFLANZSTREIFEN
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - WOHNSSTRASSE
- BEGRENZUNGSLINIE ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN
- TRANSFORMATORENSTATION
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ZU PFLANZENDE BÄUME (PFLANZGEBOT)
- GARAGE MIT ZUFAHRT

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSNUMMER
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GEBÄUDESTELLUNG
- MASSLINIEN, MASSE
- BESTEHENDE HÖHENLINIE
- LÄRMSCHUTZWALL

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Adelsdorf, Oesdorfer Weg BA III 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 ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Sofern keine Nutzungsziffern angegeben sind, ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus den überbaubaren Flächen in Verbindung mit den zulässigen Geschößzahlen. § 17 Bau-NVO

3. Bauweise

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.

5. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig.

Garagen mit überdachtem Freisitz und Nebengebäuden sind als Ausnahme zulässig gem. § 14 Abs. 1 Bau NVO sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch angliedern.

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 38°, die maximale Dachneigung beträgt 52°.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.

6.2 Dachaufbauten

Schleppgauben, Satteldachgauben und abgewalmte Gauben sind bei Berücksichtigung folgender Auflagen zulässig:
Stichhöhe maximal 1,0 m, Breite der Dachaufbauten maximal 1,75 m, seitlicher Abstand zum Dachrand mindestens 1,50 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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Garagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Flechddächer sind unzulässig.

Der Stauraum vor den Garagen muß offen gehalten werden.

Grenzgaragen sind in der Bauflucht, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen. Die max. Traufhöhe darf von der Zufahrtseite gemessen 2,75 m nicht überschreiten.

6.6 Uacndeckung

Für die Dacheindeckung sind gebrannte Tonziegel bzw. Betondachsteine zulässig. Farbe der Dacheindeckung rot bis rotbraun.

6.7 Außengestaltung

Alle Gebäude sind glatt zu verputzen oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.

Grelle Farben sind unzulässig.

Betonformsteine mit Posenmarkierung für Sockel und andere Betonteile sind untersagt.

7. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen des EVO können mit 1,0 m Grenzabstand in den Baugrundstücken verlegt werden.

8. Einfriedung

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechter Lattenzaun zu gestalten. Sockel maximal 25 cm hoch, die Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Sockel darf 1,0 m nicht überschreiten. Hecken sind ebenfalls zulässig.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind mit Kunststoff ummanteltem grünem Maschendrahtzaun 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 öffentlichen Wegfläche nicht eingezäunt werden.

Die gemeinsamen Grundstücksgrenzen der Doppelhausbebauung dürfen nicht mit festen Einfriedungen (z.B. Mauern, Matten o.ä.) versehen werden.

9. Höhenlage der Gebäude

Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen maximal 60 cm über dem natürlichen Geländeverlauf vorgesehen werden. Terrassenanböschungen von mehr als 0,50 m sind unzulässig. Das natürliche Gelände wird erst nach dem Ausbau der Straße sichtbar. Es ist aus den Verbindungslinien der Straßenoberkanten, der die Grundstücke umgebenden Straßen und Wege, zu ermitteln.

10. Pflanzgebot

Entlang der Ortsrandbebauung, der Straßenzüge, des Grünzuges und des Lärmschutzwalles besteht Pflanzgebot mit einheimischen Gehölzen.

11. Lärmschutz

Zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Staatsstraße 2264 wird wie im beiliegenden Planteil gezeichnet, ein Lärmschutzwall errichtet. Der Lärmschutzwall wird nach dem noch zu erstellenden Gutachten ausgeführt.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 Bau GB erfolgt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 18.03.89.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Oesdorfer Weg BA III, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB vom ...28.11.1988... bis ...29.12.1988... öffentlich ausgelegt.

Adelsdorf, den ...16.12.1989... Gemeinde Adelsdorf

Goß
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ...16.12.1989... den Bebauungsplan Oesdorfer Weg BA III gemäß § 10 Bau GB als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den ...16.12.1989... Gemeinde Adelsdorf

Goß
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Oesdorfer Weg BA III, wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (Bau GB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Höchstädt mit Schreiben vom 22.12.1988... angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, wurde innerhalb von drei Monaten nicht geltend gemacht bzw. es wurde vom Landratsamt Erlangen-Höchstädt vor Ablauf der Frist erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Adelsdorf, den ...09.02.2000... Gemeinde Adelsdorf

Goß
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Oesdorfer Weg BA III, wurde im Amtsblatt Nr. ... vom ...09.02.2000... der Gemeinde Adelsdorf gemäß § 12 Bau GB öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Adelsdorf, den ...09.02.2000... Gemeinde Adelsdorf

Goß
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

Die Gemeinde Adelsdorf erläßt gem. Gemeinderatsbeschluß vom ...05.07.1989... auf Grund von

§ 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO)

folgende

Bebauungsplan - Satzung

§ 1
Für das Gebiet begrenzt durch die Thüringer Straße im Norden und Westen, durch die Staatsstraße 2264 im Süden und durch die Grundstücke Flur-Nr. 663/2, 664 und Flur-Nr. 648 Teilfl. im Osten wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2
Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
Planblatt zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 1 000
Begründung zum Bebauungsplan und
den textlichen Festsetzungen.

§ 3
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 Bau GB im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Adelsdorf, den ...16.12.1989... 1. Bürgermeister

GEMEINDE ADELSDORF

Adelsdorf, den 12.03.1988
geändert lt. Beschluss des Gemeinderates vom 07.09.1988
geändert lt. Beschluss des Gemeinderates vom 05.07.1989

ARCHITEKT HELMUT POPP
BÜRO: HELMUT POPP DIPL.-ING FH ARCH. HÖCHSTÄDT STR. 1 8555 ADELSDORF
GEZ: 12.03.1988 P.R./A.D.

DIPL.-ING. FH