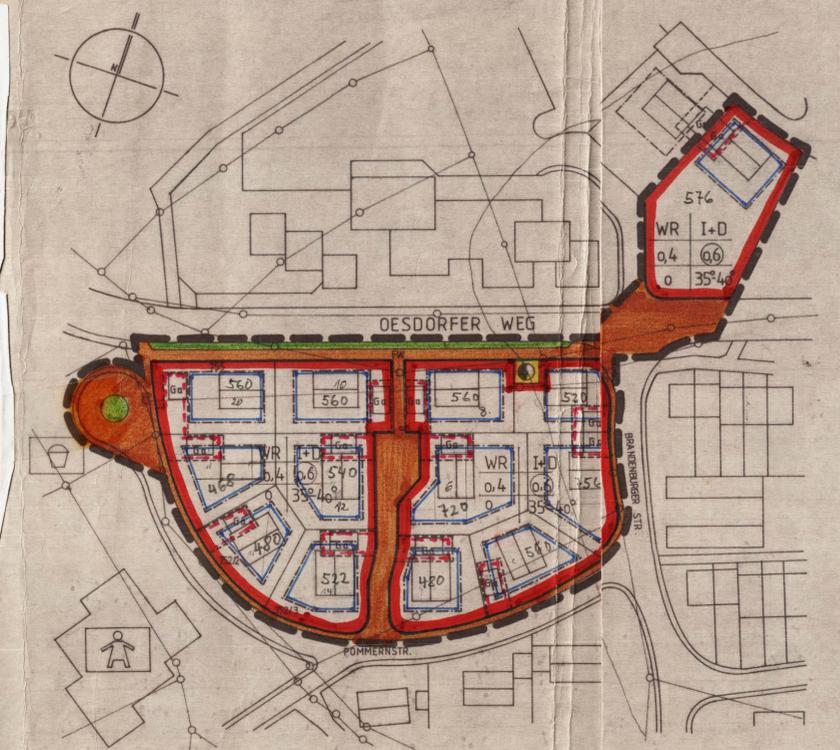


VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN ADELSDORF V POMMERNSTRASSE



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS O. BEBAUUNGSPLANES
- REINES WOHNGEBIET § 3 BauNVO
- ZAHL D. VOLLGESCHOSSE ALS HÖHSTGRENZE, DACHAUSBAU MÖGLICH
- OFFENE BEBAUUNG
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHE
- FUSSWEG
- STRASSENGRENZE
- TRANSFORMATORSTATION
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- GARAGE MIT ZUFART
- LEITUNGSRECHT AUF PRIVATEN GRUND

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE:

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FLURNUMMER
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GEBÄUDESTELLUNG MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG
- BESTEHENDE HÖHELINIE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG

MASSTAB 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pommernstr.“ 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**
Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Bau NVO, soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschöbzahlen 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 haben. (§ 3 Abs. 4 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 Nebengebäude sind als Ausnahme zulässig gem. § 11 Abs. 1 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 35°, die maximale Dachneigung beträgt 40°.
Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.
- 6.2 Dachaufbauten**
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 1,50 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**
Die Garagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen.
Flachdächer sind unzulässig.
Grenzgaragen sind in der Bauflucht, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen. Die maximale Traufhöhe darf, von der Zufahrtsseite gemessen, 2,75 m nicht überschreiten.
- 6.6 Dachdeckung**
Die Materialien der geeigneten Dächer sind im Farbton als rote Ziegel zu erstellen.

6.7 Außengestaltung

- Alle Gebäude sind glatt zu verputzen oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.
- Grelle Farben sind unzulässig.
- Betonformsteine mit Possenmarkierung für Sockel und andere Bauteile sind untersagt.
- 7. Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen des EVO werden mit 1,0 m Grenzabstand in den Baugrundstücken verlegt.
- 8. Einfriedung**
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind senkrechte Lattenzäune zulässig. Sockel maximal 20 cm hoch, die Gesamthöhe der Einfriedung einschließlich Sockel darf 1,0 m nicht überschreiten.
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.
- 9. Höhenlage der Gebäude**
Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen maximal 40 cm über dem natürlichen Gelände verlaufen. Terrassenanböschungen von mehr als 0,50 m sind unzulässig. 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.

VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Pommernstraße wurde mit Begründung gem. § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 17.10.1985 bis 21.10.1985 öffentlich ausgelegt.

Adelsdorf, den 15.01.1986

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen - Höchststadt hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Pommernstraße mit Schreiben vom Nr. gem. § 11 BBauG genehmigt.

Höchststadt, den

Die Gemeinde Adelsdorf hat die Genehmigung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 12 BBauG im Amtsblatt Nr. 1 vom 10.01.1986 öffentlich bekanntgegeben.

Mit dieser Bekanntmachung ist die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Adelsdorf, den 15.01.1986

1. Bürgermeister

Bebauungsplan Adelsdorf V "Desdorfer Weg", "Änderung im Bereich Pommernstraße"

Die Gemeinde Adelsdorf erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 10 BBauG und Art. 105 Abs. 1 Nr. 11, 107 Abs. 4 BayBO folgende

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das Gebiet Adelsdorf V "Desdorfer Weg", im Bereich der Pommernstraße, wird der vom Architekturbüro H. Popp, Herzogenaurach, am 27.02.1985 ausgearbeitete Änderungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt vom 27.02.1985 und diesem Textteil.

§ 3

Da keine Anregungen und Bedenken 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 "Desdorfer Weg" außer Kraft.

Adelsdorf, 15.01.1986
Gemeinde

1. Bürgermeister

GEMEINDE ADELSDORF
VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN ADELSDORF V
FEB. 1985 M 1:1000 GEZ.: FA
ARCHITEKT HELMUT POPP DIPL.-ING. FH
BIRO: HELMUT POPP DIPL.-ING. FH ARCH. HÖCHSTADTER STR. 1 8555 ADELSDORF