



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- REINES WOHNGEBIET
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- NUR EINZELBEBAUUNG ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT BÜRSTREIFEN UND GEHWEG
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- BEGRENZUNGSLINIE ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN
- EINFAHRT
- ZU PFLANZENDE BÄUME O. STRÄUCHER (PFLANZGEBOT)
- BÄUME
- GARAGE MIT ZUFAHRT
- SCHNITTLÄCHE

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- FLURSTÜCKSNUMMER
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GEBÄUDESTELLUNG MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG
- MASSLINIEN, MASSE
- BESTEHENDE HOHENLINIE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WR	0,4
E+D	0,5
SD	40 - 50°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Bauweise

Im Planteil ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 + 2 Bau NVO festgesetzt. Die Garagen dürfen nur an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle errichtet werden. Garagen, sind soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbauung zugelassen. Ausschließlich zugelassen ist Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten. Bei E + U + D maximal drei Wohneinheiten. Doppelhaushälften sind unzulässig.

3. Abstandsflächen

Es gelten vorrangig die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

4. Nebenanlagen

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

5. Baugestaltung

5.1 Dachform und Dachneigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Als Ausnahmen sind Sonderbauten zulässig, wenn sie sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die Mindestdachneigung für Wohngebäude beträgt 38 Grad, die maximale Dachneigung beträgt 50 Grad.

5.2 Dachaufbauten

Für Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Adelsdorf vom 01.08.1994. Dachflächenfenster sind zulässig.

5.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

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.

5.5 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Garagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptdach abzustimmen. Mindestdachneigung 35°, maximale Dachneigung 50°. Flachdächer sind unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen muß offen gehalten werden und mindestens 5,00 m betragen. Der Abstand vom Fahrbandrand zum Carport muß mindestens 3,00 m betragen. Carports mit Flachdach sind unzulässig. Zusammengebauete Garagen und Carports sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

5.6 Dachdeckung

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

5.7 Außengestaltung

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

6. Versorgungsleitungen

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

7. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechter Lattenzaun zu gestalten. Sockel maximal 25 cm hoch, die Gesamthöhe der Einfriedungen einschl. Sockel darf 1,0 m nicht überschreiten, Hecken sind ebenfalls zulässig. Grundstücke die an den Außenbereich angrenzen dürfen nur mit Maschendrahtzaun und einen Rabattensockel von maximal 10 cm über der Oberkante Gelände eingefriedet werden (maximale Gesamthöhe 1,0 m). Im Maschendrahtzaun dürfen keine Zugänge zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen werden. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind durch Kunststoff ummanteltem grünen Maschendrahtzaun, maximal 1,0 m hoch, zu erstellen. Betonpossensteine für sichtbare Teile der Einfriedung sind unzulässig. Zufahrten zu den Garagen müssen mindestens 5,0 m bei Carports 3,00 m tief sein und dürfen auf Garagenbreite von der öffentlichen Wegfläche nicht eingezäunt werden.

8. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fußboden Erdgeschoß der Wohngebäude darf maximal 35 cm über dem bergseitigen Geländeverlauf liegen. Der entgeltliche Geländeverlauf wird erst nach dem Ausbau der Straßen sichtbar. Als Bezugspunkt gilt die für jedes Gebäude im Planblatt eingetragene Schnittfläche OK Öffentliche Verkehrsfläche. Terrassenanböschungen von mehr als 0,60 m sind unzulässig; ersatzweise kann ein Balkon angebaut werden. Die Höhe von OKFF EG bis zum First darf max. 10 m betragen.



9. Pflanzgebot

Entlang der westlichen Ortsrandbebauung und in öffentlichen Grünflächen besteht Pflanzgebot. Die Bepflanzung darf nur mit heimischen, standortgerechten und nicht giftigen Gewächsen erfolgen. Im Süden, entlang des Saltendorfer Weges, ist dieses mit Linden- und Kastanienbäumen auszuführen.

VERFAHRENSHINWEISE

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Aisch VII der Gemeinde Adelsdorf für das Gebiet Aisch, zwischen Saltendorfer Weg und Bamberger Straße, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB vom 8. AUG. 1994 als 8. SEP. 1994 öffentlich ausgelegt.

Adelsdorf, den 27 FEB. 1995
Gemeinde Adelsdorf

Ewald Münch
1. Bürgermeister
Ewald Münch

Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 9. NOV. 1994 den Bebauungsplan Aisch VII der Gemeinde Adelsdorf für das Gebiet Aisch, zwischen Saltendorfer Weg und Bamberger Straße, gemäß § 10 Bau GB als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den 27 FEB. 1995
Gemeinde Adelsdorf

Ewald Münch
1. Bürgermeister
Ewald Münch

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

Die Gemeinde Adelsdorf erläßt gem. Gemeinderatsbeschluß vom 5. 9. NOV. 1994 auf Grund von

§ 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO)

folgende
Adelsdorf, den 27 FEB. 1995
Gemeinde Adelsdorf

Bebauungsplan - Satzung

§ 1

Für das Gebiet begrenzt im Norden durch die Bamberger Straße, Kreisstraße ERH 16 Flur-Nr. 435 und im Osten durch den Parkplatz Flur-Nr. 436, dem Friedhof Flur-Nr. 445, die Grundstücke Flur-Nr. 446/1, 446/6 und 446; durch den Saltendorfer Weg Flur-Nr. 447 im Süden; und im Westen durch das Grundstück Flur-Nr. 441 und 443 wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
Planblatt zum Bebauungsplan, Maßstab 1:1000
Begründung zum Bebauungsplan
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 27 FEB. 1995
Gemeinde Adelsdorf

Ewald Münch
1. Bürgermeister
Ewald Münch

BEBAUUNGSPLAN AISCH VII

GEMEINDE ADELSDORF

