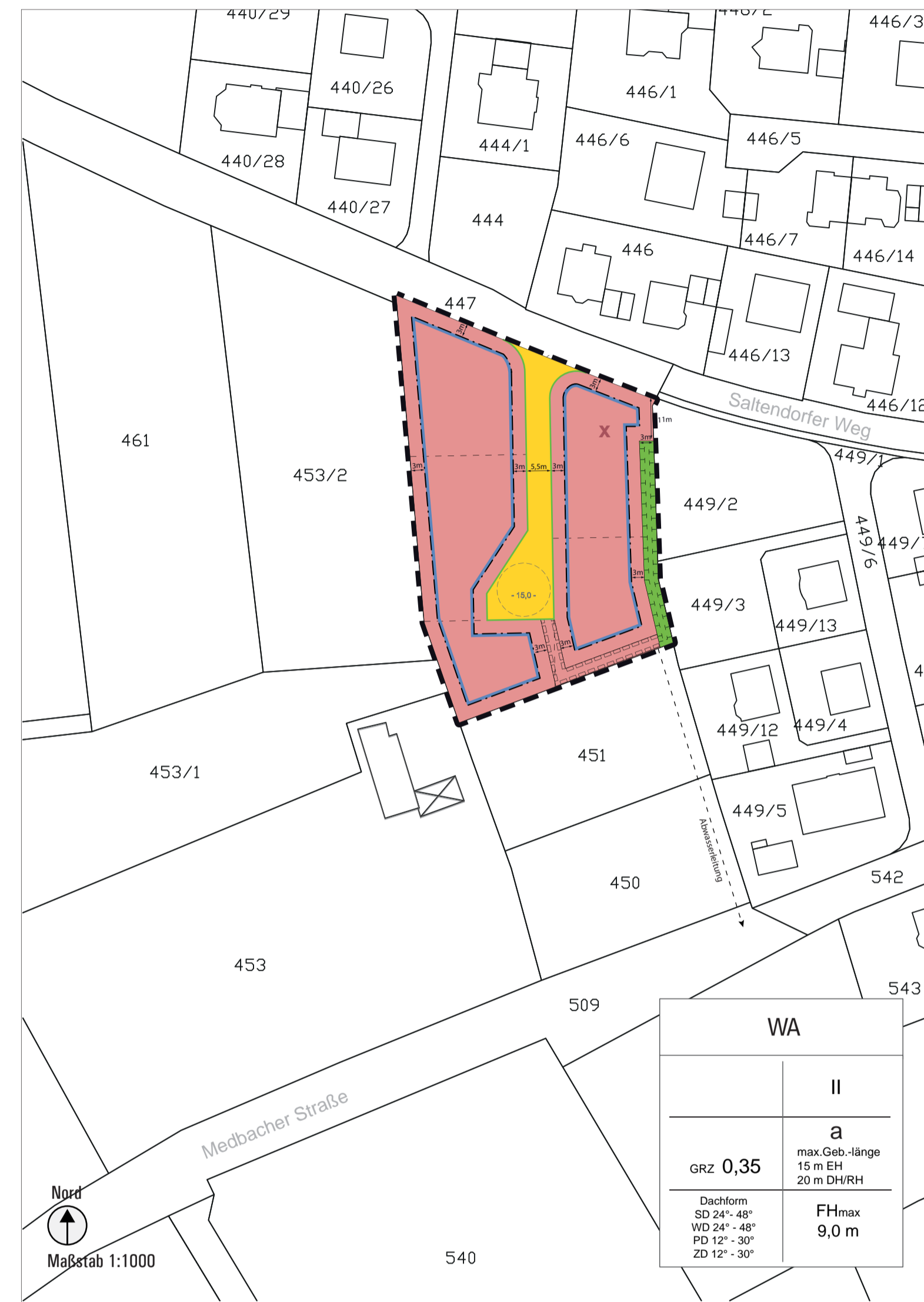




GEMEINDE ADELSDORF

BEBAUUNGSPLAN „AISCHTALBLICK BAUABSCHNITT I“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



WA	
II	
a	
GRZ 0,35	max. Geb.-länge 15 m EH 20 m DH/RH
FHmax 9,0 m	
Dachform SD 24° - 48° WD 24° - 48° PD 12° - 30° ZD 12° - 30°	

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGI I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGI. I S. 1548) geändert worden ist,

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGI. I S. 132) die durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGI. I S. 466) geändert worden ist,

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGI. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 BGI. I S. 1509 geändert worden ist,

die Bayerische Bauordnung (BayBO) 1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 2012,

die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-I) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400),

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5,0 m und bei überdachten Stellplätzen von min. 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

a Abweichende Bauweise mit maximaler Gebäudelänge (15m max. Geb.-länge bei freistehenden Einfamilienhäusern und 20m max. Geb.-länge bei Doppelhäusern und Hausreihen)

II Anzahl der zulässigen Geschosse: II

GRZ Maximale Grundflächenzahl: 0,35

FHmax Maximale Firsthöhe: 9 m

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche am jeweiligen Grundstück.

Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Natur
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Hier: Die vorhandene Heckenstruktur ist zu erhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Sickerpflaster, Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil, Rasenpflaster, Natursteinpflaster mit Splittfugen u.ä.).

Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Es ist mindestens ein kleinkroniger Baum je Baugrundstück zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu verwenden (siehe Artenliste).

Mit Leitungsrecht belastete Fläche
§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Hier: Abwasserleitung; Berechtigter: Gemeinde Adelsdorf

Die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur in einem lichten Abstand von min. 3,0m zwischen dem Stamm und der Leitung gestattet.

Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind zulässig. Die Anordnung der Einzelmodule muss in einer rechteckigen zusammenhängenden Fläche erfolgen.

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

SD 24°- 48° Satteldach mit Dachneigung von 24° bis 48°

WD 24°- 48° Walmdach mit Dachneigung von 24° bis 48°

PD 12°- 30° Pultdach mit Dachneigung von 12° bis 30°

ZD 12°- 30° Zelt Dach mit Dachneigung von 12° bis 30°

Bei Garagen und Nebenanlagen sind über die Festsetzungen zu Dachformen hinaus auch Flachdächer zulässig.

Die Dachgaubensatzung der Gemeinde Adelsdorf ist nicht anzuwenden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

X Kartiertes Bodendenkmal (Siedlung des Neolithikums)
Die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 DSchG ist zu beachten.

HINWEISE

— Straßenbegrenzungslinie

- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Kataster mit Flurstücksgrenzen, Gebäudebestand und Flurstücknummern

PFLANZEN-ARTENLISTE

Pflanzen-Artenliste vorrangig zu verwendender Baum- und Gehölzarten für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen (vorwiegend heimische, bodenständige Baum- und Gehölzarten sowie geeignete Bienenweidengehölze und beeren- tragende Gehölze für den Vogelschutz) - Kennzeichnung als giftige Pflanzen:
Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt.
(Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

A.	Großkronige Bäume:	-	Traubeneiche
	Quercus petraea	-	Stieleiche
	Quercus robur	-	Winterlinde
	Tilia cordata	-	Sommerlinde
	Tilia platyphyllos	-	
B.	Mittel- und kleinkronige Bäume:	-	Feldahorn
	Acer campestre	-	Hainbuche
	Carpinus betulus	-	Baumhasel
	Corylus colurna	-	Apfelorn
	Crataegus 'Carriere'	-	Scharlachorn
	Crataegus coccinea	-	Hahndorn
	Crataegus crus-galli	-	Zweigfelliger Weißdorn
	Crataegus laevigata	-	Eingriffeliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	-	Pflaumenblättriger Weißdorn
	Malus communis	-	Garten-Apfel
	Malus silvestris	-	Holzapfel
	Prunus avium	-	Vogelkirsche
	Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
	Prunus cerasus	-	Weichselbaum
	Prunus domestica	-	Zwetschge
	Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
	Prunus padus	-	Gemeine Traubenkirsche
	Prunus serotina	-	Spätblühende Traubenkirsche
	Pyrus communis	-	Gartenbirne
	Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
	Sorbus aria 'Magnifica'	-	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche, Vogelbeerbaum
	Sorbus aucuparia var. edulis	-	Eßbare Eberesche
	Sorbus domestica	-	Speierling
	Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
	Sorbus torminalis	-	Elsbeerbaum
C.	Sträucher (über 2 m Höhe)	-	Feldahorn
	Acer campestre	-	Felsenbirne
	Amelanchier ovalis	-	Kupferfelsenbirne
	Amelanchier lamarckii	-	Hainbuche
	Carpinus betulus	-	Kornelkirsche
	Cornus mas	-	Roter Hartriegel
	Cornus sanguinea	-	Haselnuß
	Corylus avellana	-	Dom
	Crataegus, in Arten wie Abs. B.	-	Pflaumenthüthen
	Eurymyrtus europaeus	-	Liguster
	Ligustrum vulgare	-	Wintergrüner Liguster
	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	-	Gemeine Heckenkirsche
	Lonicera xylosteum	-	Kirsche, Zwetschge
	Prunus, in Arten wie Abs. B.	-	Schlehe
	Prunus spinosa	-	Goldjohannisbeere
	Ribes aureum	-	Amerik. Wildstachelbeere
	Ribes divaricatum	-	Blutjohannisbeere
	Ribes sanguineum	-	Wildrosen
	Rosa, in Arten wie:	-	Blaue Hechtrose
	R. glauca (R. rubrifolia)	-	Vielblütige Rose
	R. multiflora	-	Schottische Zaunrose
	R. rubiginosa	-	Apfelrose
	R. rugosa	-	Kätzchenweide
	Salix, in Arten wie	-	Purpurweide
	S. caprea mas	-	Schwarzer Holunder
	S. purpurea	-	Wolliger Schneeball
	Sambucus nigra	-	Gemeiner Schneeball
	Viburnum lantana	-	
	Viburnum opulus	-	
D.	Sträucher (unter 2 m Höhe)	-	Berberitze
	Berberis, niedrige Arten	-	Niedriger Hartriegel
	Cornus stolonifera 'Kelsey'	-	Felsenmispel
	Cotoneaster, niedrige Arten	-	Niedriger Liguster
	Ligustrum obtusifolium var. regelianum	-	Zwergliguster
	Ligustrum vulgare 'Lodense'	-	Fünffingerstrauch
	Potentilla, in Arten	-	Alpenjohannisbeere
	Ribes alpinum	-	Schwarze Johannisbeere
	Ribes nigrum	-	Stachelbeere
	Ribes uva-crispa	-	Allgemeine Strauchrose
	Rosa, in niedrigen Arten wie:	-	Feldrose
	R. arvensis	-	Wiesenrose
	R. carolina	-	Glanrose
	R. nitida	-	Bienenmelrose
	R. pimpinellifolia (R. spinosissima)	-	Brombeere
	Rubus fruticosus	-	Schneebere
	Symphoricarpos, in Arten	-	
E.	Kletter- und Schlingpflanzen (für Fassadenbegrünung und Zäune)	-	Efeu
	Selbstklimmend:	-	Parthenocissus 'Engelmannii' - Wilder Wein
	Hedera helix	-	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Wilder Wein
	Rankhilfe erforderlich:	-	Pfeifenwinde
	Aristolochia macrophylla	-	Walddrebe
	Clematis, starkwüchsige Arten	-	Hopfen
	Humulus lupulus	-	Geißblatt
	Lonicera, in Arten	-	Klätterrosen
	Polygonum aubertii	-	Blauregen
	Rosa, in Sorten	-	
	Wisteria sinensis	-	
F.	Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung	-	Sedum, Arten wie
	S. acre	-	Scharfer Mauerpfeffer
	S. album	-	Weißer Mauerpfeffer
	S. reflexum	-	Felsenmauerpfeffer
	Kräuter / Stauden, Arten wie	-	Schnittlauch
	Allium schoenoprasum	-	Karthäusernelke
	Dianthus carthusianorum	-	Kleines Habichtkraut
	Hieracium pilosella	-	Frühlingsfingerkraut
	Potentilla verna	-	Felsennelke
	Petrorhagia saxifraga	-	
	Gräser, Arten wie	-	Rotes Straußgras
	Agrostis tenuis	-	Schafschwingel
	Festuca ovina	-	Rotschwingel
	Festuca rubra	-	

Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

A) Der Gemeinderat Adelsdorf hat am 18.07.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Aischtalblick Bauabschnitt I“ aufzustellen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am 20.07.2012 bekannt gemacht. In der Sitzung vom 14.11.2012 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan mit angepasstem Geltungsbereich erneut beschlossen. In der selben Sitzung wurde die Auslegung des Bebauungsplans beschlossen und der Planentwurf gebilligt.

Adelsdorf, den _____
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

B) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Auslegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 26.11.2012 bis 27.12.2012 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 20.11.2012 durch Aufforderung zur Stellungnahme durchgeführt.

Adelsdorf, den _____
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

C) Über alle eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatsitzung am Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Mit Beschluss vom hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht gebilligt. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ortsüblich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Adelsdorf, den _____
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

D) Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am mit den Einwendungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befasst und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht gebilligt.

Adelsdorf, den _____
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

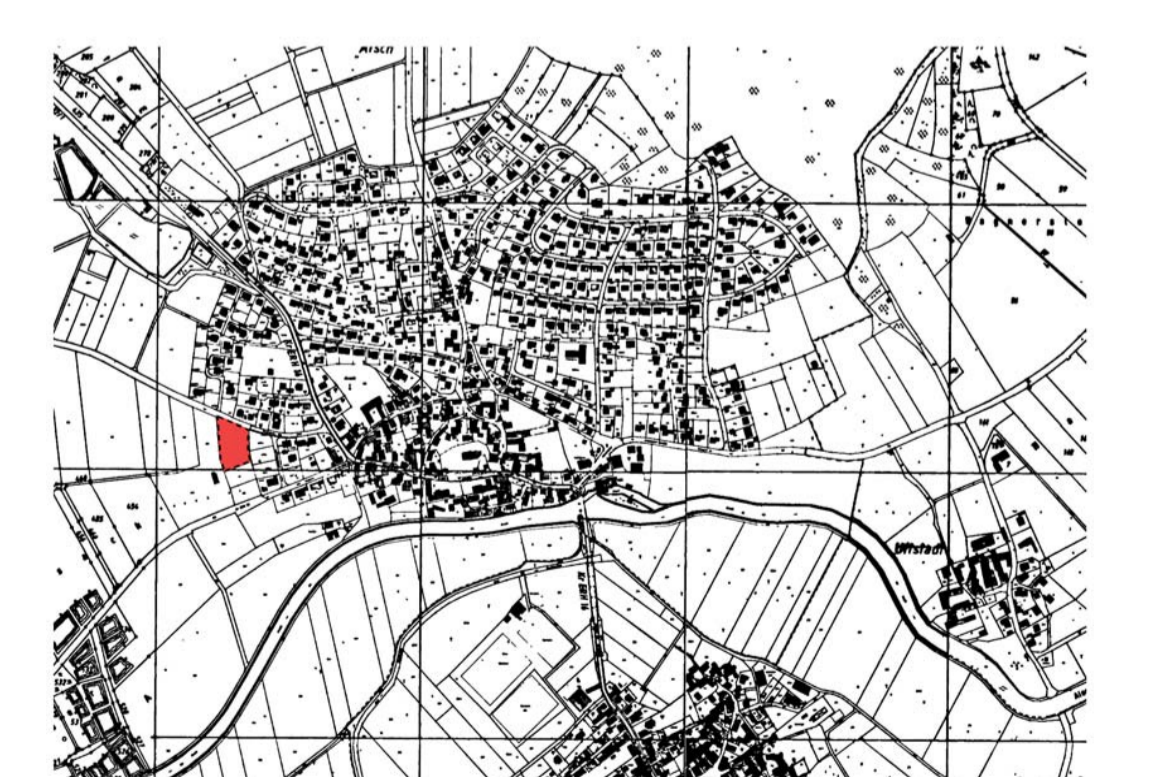
E) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Aischtalblick Bauabschnitt I“ mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den _____
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

F) 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 Baumarkt der Gemeinde Adelsdorf ausgelegt.

Adelsdorf, den _____
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

LAGEPLAN



17.07.2013

Planverfasser: