



GEMEINDE ADELSDORF

BEBAUUNGSPLAN „ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Verminderung der Versiegelung

Zur Verminderung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Sickerpflaster, Betonsteinpflaster mit großem Fuganteil, Rasenpflaster, Natursteinpflaster mit Splittfugen, wassergebundene Decke).

Garagen bzw. Carports sollen mit einer Extensivbegrünung (8-10 cm starke strukturstabile Vegetationsschicht und Moos-Sedum-Kraut-Begrünung) versehen werden.

Private Grünflächen

Die privaten Hausgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich der Schutzstreifen der SB-Leitung der E.ON Bayern AG entlang der Albert-Schweitzer-Straße sowie der Abwasserleitung entlang der Nordostgrenze des Baugebietes ist das Bepflanzen mit tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern nur in einem lichten Abstand von mindestens 3,0 m zwischen dem Stamm und den Leitungen gestattet.

Flächen mit Pflanzbindungen

Die Flächen gemäß Planeintrag sind mit Sträuchern bzw. einzelnen Kleinbäumen der Pflanzen-Artenliste im Anhang (Punkt B bis C) durchmischt als 2-3-reihige Hecke zu pflanzen, zu unterhalten und bei Angang zu ersetzen. Die Flächen dienen der Landschaftlichen Einbindung des Baugebietes, während der Vegetationsperiode besitzt die Pflanzung auch schallmindernde Funktionen. Bei den Pflanzungen sind die Grenzabstände des Nachbarnschaftsrechts sowie die erforderlichen Abstände zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke in den Bereichen WA 1 und WA 2. Es ist mindestens je ein klein- bis mittelkroniger Baum je Parzelle zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu verwenden (siehe Artenliste im Anhang).

Nadelbäume und Nadelgehölze sind nicht zulässig. Mindestqualität für klein- bis mittelkronige Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm. Bei den Pflanzungen sind die Grenzabstände des Nachbarnschaftsrechts sowie die erforderlichen Abstände zu vorhande-nen Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

Ortsrandeigrünung

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes wird am Südostrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (interne Ausgleichsfläche) festgesetzt. Es wird eine 3-reihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzarten zur Ortsrandeigrünung und Abgrenzung der privaten Nutzung zu den öffentlichen Landschaftsräumen gepflanzt. An den Gehölzrändern und im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen Entsorgungsleitung wird eine Gras-Kraut-Flur entwickelt (Mahd alle 2-3 Jahre). Im Bereich der Hecke sind mind. fünf großkronige Laubbäume (Stieleiche, Hainbuche) als Überhälter zu pflanzen. Die Heckenpflanzung dient vorrangig einer Verbesserung von Lebensraum- und Biotopvernetzungsfunktionen. Bei den Pflanzungen sind die Grenzabstände des Nachbarnschaftsrechts sowie die erforderlichen Abstände zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

Mindestgröße der Sträucher:
2 x verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 80/100 cm bzw. 100-150cm, Pflanzabstände 1 m

Mindestgröße der Bäume:
3 x verpflanzte mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
Baumarten als Überhälter (5 Stück):
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Heckenpflanzen:
Feldahorn (Acer campestre)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
- Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen mit Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Abwasserleitung (unterirdisch) mit 3m Schutzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

Nebenanlagen:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. In den für Pflanzbindungen vorgesehenen Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von min. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Höhe baulicher Anlagen:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist:
- für WA 1 die Straßenoberkante der Bahnhofstraße an der Grundstücksgrenze.
- für WA 2 die Straßenoberkante der Albert-Schweitzer-Straße an der Grundstücksgrenze.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Lärmschutz:

In WA 1 sind in nördlicher, westlicher sowie südlicher Ausrichtung ab einer Höhe von 7m vom maßgeblichen Bezugspunkt der höhe baulicher Anlagen keine Fenster- bzw. Türöffnungen zu schutzbedürftigen Räumen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Die Dachgaubensatzung der Gemeinde Adelsdorf ist anzuwenden.

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind grundsätzlich zulässig.

Für jede Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.

Hinweise:

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Erklärung der Nutzungsschablonen:

- Nur Einzelhausbebauung zulässig
- II** Anzahl der zulässigen Geschosse
- GRZ Maximale Grundflächenzahl
- max. Geb.-länge Maximale Gebäudelänge
- SD/WD 30°-40° Dachform: Satteldach / Walmdach mit Neigung in Grad
- FHmax Maximale Firsthöhe
- Weitere Angaben zur Grünordnung:
Siehe Anhang der Begründung mit Umweltbericht (Umweltbericht Plan 1-4)

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) die durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 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 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509 geändert worden ist,

die Bayerische Bauordnung (BayBO) 1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007,

die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GvBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) 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.

PFLANZEN-ARTENLISTE

Pflanzen-Artenliste vorrangig zu verwendenden Baum- und Gehölzarten für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen (vorwiegend heimische, bodentätige Baum- und Gehölzarten sowie geeignete Bienenweihölzer und bienenfreundliche Gehölze für den Vogelschutz) + Kennzeichnung als giftige Pflanze: 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:
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- B. Mittel- und kleinkronige Bäume:
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Corylus colurna - Baumhasel
 - Crataegus 'Carierei' - Apfelfeldorn
 - Crataegus coccinea - Scharlachdorn
 - Crataegus crus-galli - Hahndorn
 - Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus prunifolia - Pfleumenblättriger Weißdorn
 - Malus communis - Garten-Apfel
 - Malus silvestris - Holzapfel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus cerasifera - Kirschlorbeer
 - Prunus cerasus - Weichselbaum
 - Prunus domestica - Zwetschge
 - Prunus mahaleb - Steinweichsel
 - Prunus padus - Gemeine Traubenkirsche
 - Prunus serotina - Spätblühende Traubenkirsche
 - Prunus communis - Gartenbirne
 - Prunus pyrastor - Wildbirne
 - Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche, Vogelbeere
 - Sorbus aucuparia var. edulis - Eßbare Eberesche
 - Sorbus domestica - Speierling
 - Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
 - Sorbus torminalis - Elsbeere
- C. Sträucher (über 2 m Höhe)
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Amelanchier ovalis - Felsenbirne
 - Amelanchier lamarckii - Kupferfelsenbirne
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Crataegus, in Arten wie Abs. B. - Dorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenlütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Wintergrüner Liguster
 - Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 - Prunus, in Arten wie Abs. B. - Kirsche, Zwetschge
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Ribes aureum - Goldjohannisbeere
 - Ribes divaricatum - Amerik. Wildstachelbeere
 - Ribes sanguineum - Blutjohannisbeere
 - Rosa, in Arten wie: - Wildrosen
 - R. glauca (R. rubrifolia) - Blaue Hechtrose
 - R. multiflora - Vielblütige Rose
 - R. rubiginosa - Schottische Zaunrose
 - R. rugosa - Apfelrose
 - Salix, in Arten wie - Kätzchenweide
 - S. caprea mas - Purpurweide
 - S. purpurea - Schwarzer Holunder
 - Sambucus nigra - Wolliger Schneeball
 - Viburnum lantana - Gemeiner Schneeball
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- D. Sträucher (unter 2 m Höhe)
 - Berberis, niedrige Arten - Berberitze
 - Cornus stolonifera 'Kelsey' - Niedriger Hartriegel
 - Cotoneaster, niedrige Arten - Felsenmispel
 - Ligustrum obtusifolium var. regelianum - Niedriger Liguster
 - Ligustrum vulgare 'Lodense' - Zwergliguster
 - Potentilla, in Arten - Fünffingerstrauch
 - Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
 - Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
 - Ribes uva-crispa - Stachelbeere
 - Rosa, in niedrigen Arten wie: - Allgemeine Strauchrose
 - R. arvensis - Feldrose
 - R. carolina - Wieserose
 - R. nitida - Glanzrose
 - R. pimpinellifolia (R. spinosissima) - Eibenmispelrose
 - Rubus fruticosus - Brombeere
 - Symphoricarpos, in Arten - Schneebere
- E. Kletter- und Schlingpflanzen (für Fassadenbegrünung und Zäune)
 - Selbstklimmender:
 - Hedera helix - Efeu
 - Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' - Wilder Wein
 - Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Wilder Wein
 - Rankhilfe erforderlich:
 - Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
 - Clematis, starkwüchsige Arten - Waldrebe
 - Humulus lupulus - Hopfen
 - Lonicera, in Arten - Geißblatt
 - Polygonum aubertii - Kriecherich
 - Rosa, in Sorten - Kletterrosen
 - Wisteria sinensis - Blauregen
- F. Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung
 - Sedum, Arten wie
 - S. acre - Scharfer Mauerpfeffer
 - S. album - Weißer Mauerpfeffer
 - S. reflexum - Felsenmauerpfeffer
 - Kräuter / Stauden, Arten wie
 - Allium schoenoprasum - Schnittlauch
 - Dianthus carthusianorum - Karthäusermelke
 - Hieracium pilosella - Kleines Habichtkraut
 - Potentilla verna - Frühlingsfingerkraut
 - Petrorhagia saxifraga - Felsenmelke
 - Gräser, Arten wie
 - Agrostis tenuis - Rotes Straußgras
 - Festuca ovina - Schafschwingel
 - Festuca rubra - Rotschwingel

Ansonsten sind die gültigen FL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschafts-entwicklung Landschaftsplanung e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

A) Der Gemeinderat Adelsdorf hat am 21.09.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Albert-Schweitzer-Straße“ aufzustellen. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am 23.09.2011 bekannt gemacht.

Adelsdorf, den _____

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

B) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Auslegung und Anhörung vom Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 04.10.2011 bis 04.11.2011 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 29.09.2011 durch Aufforderung zur Stellungnahme durchgeführt.

Adelsdorf, den _____

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

C) Über alle eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 14.12.2011 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Mit Beschluss vom 14.12.2011 hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht gebilligt. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.12.2011 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2011 bis 27.01.2012 ortsüblich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2011 bis 27.01.2012 beteiligt.

Adelsdorf, den _____

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

D) Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 15.02.2012 mit den Einwendungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange besetzt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht gebilligt.

Adelsdorf, den _____

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

E) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.02.2012 den Bebauungsplan „Albert-Schweitzer-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den _____

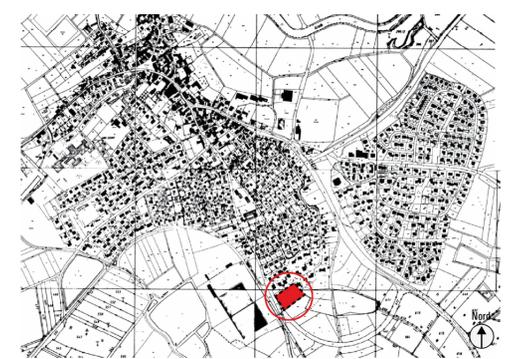
1. Bürgermeister Karsten Fischkal

F) Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf vom 17.02.2012 in Kraft getreten. Die Unterlagen wurden im Baumt der Gemeinde Adelsdorf ausgelegt.

Adelsdorf, den _____

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

LAGEPLAN



15.02.2012

Planverfasser:

Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung
DIPL.-ING. HERBERT STUETRCKER
Freier Landschaftsarchitekt

Sperbenweg 3 Telefon 091 31/481805
91056 Erlangen Telefax 091 31/481854

DSK DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Regionalbüro Nürnberg | Otterberghweg 7 | 90411 Nürnberg | Tel. +49 (0)911 52099 40
Fax +49 (0)911 52099 60 | nuerenberg@dsk-gmbh.de | www.dsk-gmbh.de