

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Alte Gärtnerei“

Gemeinde Adelsdorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Die Gemeinde Adelsdorf erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BauGB), sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 Abs. 2-4 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ bestehend aus der Planzeichnung und dem Text für die Grundstücke Fl. Nr. 337 und 337/1 der Gemarkung Adelsdorf.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das eingeschränkte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe entspr. § 6 Abs. 2.1 - 2.6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
max. GRZ: 0,35 bzw. 0,50; max. GFZ: 0,60 bzw. 0,80
- Bauweise und Baugrenze
 - Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen des Art. 6 BauBO sind generell anzuwenden.
 - Kniestock**
Kniestockhöhe max. 50 cm (0k Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Außenmauer mit Unterkante Sparren).
 - Dachneigung und -deckung**
Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude zu versehen. Carports sind als Flachdach möglich. Als Dachdeckungsmaterial für sämtliche Gebäude ist rotes bis rot-braunes Ziegelmateriale zu verwenden.
 - Dachgauben und -einschnitte**
Die Dachgaubensatzung der Gemeinde Adelsdorf (Inkrafttreten am 01.08.1994 / 12.03.2004) gilt auch für diesen Bebauungsplan.
 - Einfriedigungen**
 - Zum öffentlichen Strassenraum sind Einfriedigungen als senkrechte Holzlaten- bzw. Stahlgittermattenzäune -H = 1,00 m- zulässig.
 - Zu den Nachbargrundstücken sind Einfriedigungen als Maschendraht- oder Stahlgittermattenzäune -H = 1,50 m- zulässig.
 - Alle Zäune sind ohne Sockel auszuführen.
 - PKW-Stellplatznachweis**
Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für jede Wohnung über 60 qm BGF sind 2 Stellplätze für Pkw auf dem Privatgrund, für jede Wohnung unter 60 qm BGF ist ein Stellplatz nachzuweisen. Garagenzufahrten dürfen zur Erschließungsstrasse auf einer Tiefe von 5,00 m nicht eingefriedet werden.

Bei Einbau gewerblicher Flächen in die Einzelhäuser gilt vorgenannter Stellplatzbedarf sinngemäß.
Zur Strassenbegrenzungslinie sind Mindestabstände einzuhalten.

	zur Frontseite	zur Längsseite
Für Garagen	5,00 m	5,00 m
Für Carports	1,50 m	0,75 m
Für offene Stellplätze	0,50 m	0,75 m

- Schallimmissionen**
Zum Schutz bestehender bzw. geplanter Wohnnutzungen vor unzulässigen Gewerbelmissionen werden für das Plangebiet folgende max. zulässige Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgelegt:
Tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 50dB(A)/m²
Nachts (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 40dB(A)/m²
Die Flächengröße des Plangebietes beträgt 9175 qm.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll möglichst auf den Privatgrundstücken oberflächennah versickert werden.
- Im Baugebiet wird die Rückhaltung und Verwendung von Regenwasser (in Zisternen), Insbes. zur Bewässerung von Gärten und Grünanlagen, empfohlen.
- Die Einhaltung der festgelegten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist vor der Errichtung oder der wesentlichen Änderung von Vorhaben zu prüfen. Bei der schalltechnischen Ermittlung ist die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung" vom Juli 2002 anzuwenden, wobei insbesondere auf die dort, gemäß den Ziffern 2 und 4.1.1 verankerte Anwendung der DIN ISO 9613-2 verwiesen wird. Die Ermittlung der Immissionswirksamen Schalleistungen im Mischgebiet beruht dabei, ausgehend von den zulässigen Orientierungspegeln an den Immissionsorten (NA: tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)), auf der ausschließlichen Berücksichtigung des geometrischen Abstandsmaßes im Vollraum (DIN ISO 9613-2, Ziffer 7.1).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 69 Abs. 1 BauBO im Zuge nachfolgender Baugenehmigungen eine Beteiligung des Immissionsschutzes erfolgen soll. Eine Prüfung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier insbesondere die Einhaltung der Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel) muss durch die zuständige Genehmigungsbehörde im Einzelbauverfahren erfolgen. Soweit das Vorhaben dem Freistellungsverfahren unterliegt, fällt die Feststellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in die Verantwortung der Gemeinde Adelsdorf.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen**
Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.

- Pflanzenartenliste**
Für Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen an Grundstücksgrenzen sind die Pflanzen-Artenliste (Anhang zur Begründung) aufgeführten Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden.
- Pflanzgebot für Bäume**
Je Baugrundstück ist je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum in der Mindestqualität "Hochstamm mind. 14-16 cm Stammumfang" oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumstandort sollte dem Vorschlag im Planwerk entsprechen. Pro Baum ist ein Lebensraum von 12-16 qm von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.
- Wand- bzw. Dachbegrünung**
 - Fensterlose Gebäudeteile von mehr als 3,50 m Breite, Insbes. Fassaden von Garagen und Nebengebäuden sind unter Berücksichtigung architektonischer Belange mit einer Handbegrünung zu versehen. Je 3,00 m Wandlänge ist eine geeignete Kletterpflanze vorzusehen. Die vegetationsstechnischen Erfordernisse sind zu berücksichtigen.
 - Für Carports zugelassene Flachdächer hat eine Begrünung, mind. als Extensivbegrünung mit 8-10 cm starker strukturstabiler Substratschicht, zu erfolgen.
- Stellplatzflächen und Garagenzufahrten.**
Die Pflasterbeläge der Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit Rasen- oder Splittfugen sowie mit sonstig sicherfähigen Belagsarten auszuführen.
- Leitungsverlegung**
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände (Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk) zu den vorhandenen und geplanten Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Ausgleichsfläche**
Die zur Zeit vorhandene Versiegelung wird durch die festgelegte neue Bebauung wesentlich unterschritten. Eine externe Ausgleichsfläche wird deshalb nicht gefordert.

VERFAHRENSHINWEISE

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.06.06 / 28.10.06 die Aufstellung beschlossen und den Bebauungsplanentwurf "Alte Gärtnerei" gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.06 / 20.10.06 ortsüblich bekanntgegeben.
- Die vorzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 07.07.06 bis 07.08.06 stattgefunden.
- Mit dem Beschluss vom 18.10.2006 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt; der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18. Oktober 2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.06 bis einschl. 28.11.06 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.10.06 ortsüblich bekannt gemacht.
- Mit dem Beschluss vom 13.12.2006 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt; der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.12.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.06 bis einschl. 31.01.07 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.12.06 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2006 bis 28.11.2006 und vom 28.12.2006 bis 31.01.2007 beteiligt.
- Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14. Feb. 2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14. Feb. 2007 als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, _____

Stempel

1. Bürgermeister

Adelsdorf, _____

Stempel

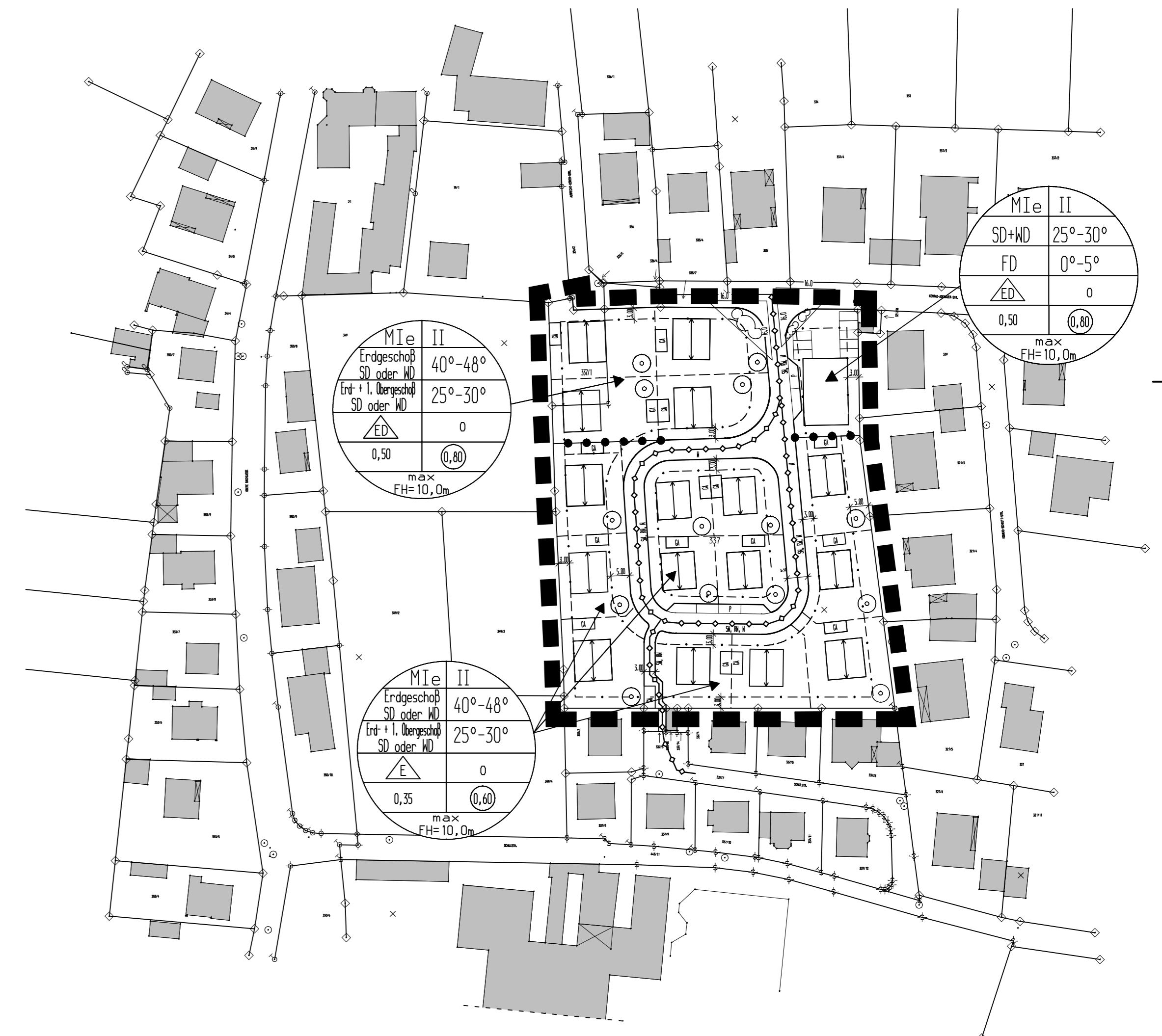
1. Bürgermeister

Der Entwurfsverfasser:
Architekt Alfons Eck
Niederlindacher Strasse 8
91093 Heßdorf-Hannberg

Heßdorf, 14. Feb. 2007

Satzung:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nebenstehenden Lageplan durch eine Grenze (siehe Festsetzungen) festgesetzt.
- Der Lageplan M = 1 : 1000 mit Zeichenerklärung sowie die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.
- Der Bebauungsplan der Gemeinde Adelsdorf enthält die notwendigen Festsetzungen für die bauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
- Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.



M = 1:1000

Bebauungsplan
„Alte Gärtnerei“
mit integriertem Grünordnungsplan

gezeichnet	10. Mai 2006
geändert	13. Dezember 2006

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Mie Eingeschränktes Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17/1 und § 19/1 - 4 BauNVO)

z.B. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17/1 und § 20/1 - 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

O Offene Bauweise

FH z.B. 10,0 m Firsthöhe max. 10,0 m über natürlichem Gelände

Nur Einzelhäuser zulässig
Je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

Abgrenzung unterschiedlichen Masses der Nutzung

Baugrenze (§ 12 1/3/6 BauNVO), Garagen sind außerhalb zulässig

Firstrichtung

SD+HD+FD Zulässige Dachformen sind Sattel-, Malm- und Flachdächer

z.B. 15° - max. 30° Dachneigung von 25° - max. 30° bei Erdgeschoßausführung

z.B. 10° - max. 30° Dachneigung von 25° - max. 30° bei Erd- und Obergeschoßausführung

4. Verkehrs- und Grünflächen

Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Strassenverkehrsflächen

Ga Garage

Laub- bzw. Obstbaum, hochstämmig zu pflanzen mit Standortvorschlag

Sträucher

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumliche Geltungsbereiches

4,50 Einmässung (in m)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Parzellengrenzen

Bestehende Grundstücksgrenzen

z. B. 337 Flurstücksnummer

Baubestand

Bebauungsvorschlag mit schematischer Gebäudeform
Die Bautiefe (Hausbreite) darf 11,0 m nicht überschreiten.

Leitungs- Trassen für Regen- und Schmutzwasser-Ableitung
sowie Wasserversorgung

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (in m) (§ 9/1/2 BauGB)
Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf den Baugrundstücken keine baulichen Anlagen errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel und sonst. Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

Öffentliche Parkplätze