



**I. Zeichnerische Festsetzungen**

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
  - ← Art der baulichen Nutzung
  - ← Anzahl der Vollgeschosse
  - ← Grundflächenzahl (GRZ)
  - ← Geschossflächenzahl (GFZ)
  - ← Bauweise
  - ← nicht belegt
  - ← Dachform und -neigung
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- z. B. I+D Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- z.B. 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- bis 48° Maximal zulässige Dachneigung
- ← Firstrichtung zwingend
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- F Öffentlicher Fußweg
- St Fläche für Stellplätze, privat
- P Parkplatz, öffentlich
- Grünfläche, öffentlich, Begleitgrün
- geplante Laubbäume, Pflanzgebot
- bestehende Laubbäume, Erhaltungsgebot

**II. Zeichnerische Hinweise**

- 943 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Abzubrechende Gebäude

**III. Städtebauliche Festsetzungen:**

1. Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 gelten Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
 

Z = I + D: Ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (Das zweite Geschoss befindet sich im Dachraum).  
Z = II/III: Zwei/drei Vollgeschosse. Der Dachraum darf nicht zum Vollgeschoss werden.

Als Definition eines Vollgeschosses gelten die Bestimmungen der BayBO 1998 Art. 2 Abs. 5:  
„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mind. 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“
2. Im abgegrenzten Bereich werden Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt.
3. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,30 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Planstraße) liegen.
4. Ein Kniestock ist - bei Hauptgebäuden mit Dachgeschoss als Vollgeschoss - bis maximal 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, zulässig.
5. Für die Dacheindeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausdrücklich zulässig und vom Ausschluß glänzender Materialien nicht betroffen.
6. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude sowie Flachdächer oder Pultdächer bis maximal 15° zulässig.
7. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Carports sind außerhalb der Baugrenzen mit einem Stauraum von mindestens 1 m zur Erschließungsstraße zulässig. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Zufahrt zwischen Garage und öffentlicher Erschließungsstraße mindestens 5 m lang ist.
8. Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigt Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
9. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
10. Für jede Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auszubauen.
11. Zäune dürfen straßenseitig eine Gesamthöhe von 1,30 m ohne Sockel aufweisen. Freistehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

12. Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

**IV. Städtebauliche Hinweise:**

1. Es wird empfohlen Keller als wasserdichte (weiße) Wannen auszubilden.
2. Auf das Baugrundgutachten des Büros Sorge wird ergänzend hingewiesen.
3. Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
 

Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet (WA):  
tags (06.00 - 22.00 Uhr) 55 dB(A), nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 45 dB(A)
4. Zur Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte sind folgende Hinweise zu beachten:
  - Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate sollten Geräte mit dem neuesten Stand der Technik verwendet werden (z.B. Wärmepumpen – Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung);
  - Die Aufstellung von Geräten direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden;
  - Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte vermieden werden;
  - Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallsolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden; Soweit erforderlich sollen bei Bleichen und sonstigen Metallteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche, Minimierung von Vibrationen);
  - Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden;
  - Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmungen, Einbau von Schalldämmern, Luftkanalumleitungen, Gerätetausch).
5. Erdwärmesonden sind grundsätzlich möglich, die maximal zulässige Bohrtiefe je Sonde liegt bei rund 95 Meter. Die Estherienschichten im tieferen Untergrund dürfen dabei nicht vollständig durchbohrt werden. Bohrersinken sind nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

**V. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

1. **Maßnahmen zur Vermeidung**  
Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:  
  
Durchführung von Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufelds ausserhalb der Brutzeit der Vogelarten (also nicht von März bis August).
2. **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**  
Es sind folgende CEF- Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität, i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) erforderlich:  
  
CEF – Maßnahme zum Ersatz von verlorengehenden Fortpflanzungsstätten: Aufhängen von 1 Vogelnistkasten (Zielart Feldsperling, Gartenrotschwanz; kleine Höhlenbrüter) sowie 1 Fledermausflachnistkasten in von Rodung nicht betroffenen Baumbeständen.

**VI. Aufstellungsvermerke**

- A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:**
- Neustadt/Aisch, den 10.03.2015
- .....  
ARGE STADT & LAND
- B. Verfahren:**
1. Der Gemeinderat hat am 11.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Schulsportplatz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 12.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.
  3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Alter Schulsportplatz“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.03.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis einschließlich 23.04.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am 12.03.2014 bekannt gemacht.
  4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Alter Schulsportplatz“, Stand 11.03.2015, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Adelsdorf vom 20.03.2015 beteiligt.
  5. Der Gemeinderat hat am 00.00.2015 den Bebauungsplan „Alter Schulsportplatz“ bestehend aus dem Planblatt, Stand 00.00.2015 und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 00.00.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 

Adelsdorf, 00.00.2015  
Gemeinde Adelsdorf  
Fischkal  
Erster Bürgermeister
  6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf vom 00.00.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Alter Schulsportplatz“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit der Begründung ab dem 00.00.2015 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.
 

Adelsdorf, 00.00.2015  
Gemeinde Adelsdorf  
Fischkal  
Erster Bürgermeister

**VII. Präambel:**

Die Gemeinde Adelsdorf erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert durch § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung der Bay. Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 499) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgenden Bebauungsplan "Alter Schulsportplatz" in Adelsdorf.

**Satzung:**

§ 1 Geltungsbereich:  
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 423 und 439/4 südlich des Reutgrabens und südwestlich der Aischthalle westlich der Bebauung an der Ringstraße. Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:  
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Im Planteil ist der Geltungsbereich der Änderung zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2015 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Alter Schulsportplatz" wird hiermit ausgefertigt.

Adelsdorf, den 00.00.2015

.....  
(Fischkal, 1. Bürgermeister)

**Gemeinde Adelsdorf**  
Landkreis ERLANGEN-HÖCHSTADT

**Bebauungsplan**  
**"Alter Schulsportplatz"**

Entwurf Stand 21.10.2015

Maßstab 1 : 1000



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND  
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)  
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30  
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23  
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net