

## A. Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 3

estgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Im Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVOsind nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 a BayBO, ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Grundfläche des III. Vollgeschosses darf maximal 80% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen. Bei Hausgruppen ist für Reihenmittelhäuser eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis maximal 0,45 zulässig, wenn bezogen auf die gesamte Hausgruppe eine GRZ von 0,4 nicht überschritten wird. Bei der Ermittlung der GRZ ist für die gesamte Hausgruppe sind hierbei jeweils 2 Reihenendhäuser sowie die dazwischenliegenden Reihenmittelhäuser einschließlich ihrer Grundstücke als Gesamtheit zu betrachten. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im WA 2 für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine Überschreitung bis zu 55 vom Hundert zugelassen. Im allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten

Grundflächenzahl GRZ durch Terrassen im Rahmen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig. Die festgesetzte maximale Traufhöhe ist das Maß zwischen dem zukünftigen Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die festgesetzte maximale Gesamthöhe ist das Maß zwischen dem zukünftigen Gelände und der Oberkante First. Bei Flachdächern ist die zulässige maximale Traufhöhe gleichzeitig die maximal zulässige Gesamthöhe.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden die folgenden, von Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO abweichenden Maße der Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen festgesetzt: Grenzen zwei Giebelseiten aneinander, genügt eine Tiefe der Abstandsfläche von je 3 m. Im Übrigen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Erdgeschossige Wintergärten und Terrassenüberdeckungen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Tiefe von 3 m zulässig.

# Nebengebäude, Garagen und Carports

Je Grundstück ist ein Gartenhäuschen als Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO zulässig mit einer Grundfläche von bis zu 8 m². Gartenhäuschen sind aus Holz zu errichten, eine farbige Lackierung ist unzulässig. Darüber hinaus ist je Grundstück auf der Eingangsseite eine Einhausung für Abfallbehälter mit folgenden maximalen Abmessungen zulässig: Höhe 1,50 m, Breite 2,50 m, Tiefe 1,00 m. Garagen und Carports Garagen sind nur sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei Garagen sind ausschließlich geneigte Dächer, die in Dachneigung, Eindeckungsmaterial und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes entsprechen sowie begrünter Flachdächer zulässig. Begrünte Flachdächer sind durch eine extensive Dachbegrünung mit

trockenheitsresistenten Arten zu begrünen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Gestaltung Carport (o.M):

IPE 140 Stahlstützen Ø 100 Vor- und Rückansicht Stahlstützen Ø 100

Carports sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zulässig. Carports sind als filigrane Metallkonstruktion gemäß Zeichnung zu errichten. Der maximal zulässige Durchmesser bzw. Querschnitt von Stützen beträgt 6 cm, die maximale Konstruktionshöhe der Träger beträgt 14 cm. Seitliche Wände sind unzulässig.Bei Carports sind ausschließlich transluzente Dacheindeckungen zulässig. Garagen und Carports auf selbständigen Grundstücken sind innerhalb der hierfür festgesetzten

Soll an eine bestehende Garage angebaut werden, so ist die geplante Garage in Höhe und Gestaltung der bestehenden Garage anzupassen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Abweichend von § 2 Abs. 2 der GaStS der Gemeinde Adelsdorf ist ein dritter Stellplatz pro Wohneinheit erst ab einer Wohnfläche von 165 m² erforderlich. Abweichend von § 3 Abs. 3 der GaStS der Gemeinde Adelsdorf beträgt der erforderliche Stauraum bei Garagen zu Gehwegen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen, die als verkehrsberuhigter

Je Baukörper (Doppelhaus, Haugruppe) sind Dachform und Dachdeckung einheitlich auszuführe <u> 2 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte</u> Dachaufbauten mit einer Höhe von mehr als 1,20 m sind unzulässig.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der rauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Zwischen Dachgauben oder Dachfenstern muss ein Abstand von mindestens einer Dachgauben- bzw. Dachfensterbreite liegen, wenigstens jedoch 1,00 m. Der Abstand zum Ortgang hat mindestens 1,50 m zu betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand zum First von mindestens 1,00 m

Gauben sind als Satteldach- oder Flachdachgauben zulässig. Je Baukörper ist nur eine Gaubenform zulässig. Die vorgenannten Festsetzungen gelten sinngemäß auch für Zwerchhäuser. Wird eine Dachfläche mit Dacheinschnitten versehen, dürfen auf dieser Dachfläche keine Dachgauben oder Dachaufbauten angeordnet werden.

rot, grau oder schwarz. Zusätzlich ist eine extensive oder intensive Dachbegrünung zulässig. Unabhängig vom Material sind Nebendächer in der Farbe der Hauptdächer auszuführen. Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) darf maximal 30 cm, der Dachüberstand der Traufe bzw. Pultfirst maximal 60 cm betragen. Bei Hausgruppen und zusammengebauten Doppelhaushälften sind die Einzelgebäude gestalterisch anzupassen. Dies gilt vor allem für:

Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe Format, Farbe, Größe, eventuelle Sprossenteilung der Fenster

Material, Oberfläche und Farbe der Außenwände Höhe und Gestaltung des Gebäudesockels Form und Gestaltung von Vordächern

Maßgebend ist das zuerst zur Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung eingereichte Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Sichtmauerwerk und Glas zulässig, als Fassadenfarben vorwiegend helle und gedeckte Farben, grelle und glänzende Farben sowie glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig. Es sind nur reflexionsarme Oberflächenbeschichtungen zulässig.

Eine Überbauung oder Überdachung von Dachterrassen ist unzulässig, zulässig sind lediglich Markisen und Sonnensegel. Anbauten jeder Art, insbesondere Wintergärten und Terrassenüberdachungen und Vordächer sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen und diesen unterzuordnen. Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Dachgeschoss als Vollgeschoss bis maximal 0,5 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, zulässig.

Anbauten jeder Art, insbesondere Wintergärten und Terrassenüberdachungen und Vordächer sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen und diesen unterzuordnen. Sie sind als filigrane Metallkonstruktion zu errichten. Der maximal zulässige Durchmesser bzw. Querschnitt von Stützen beträgt 10 cm, die maximale Konstruktionshöhe der Träger beträgt 14 cm. Es sind ausschließlich transluzente Überdachungen zulässig.

Als Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum sind Metall- und Holzzäune aus senkrecht stehenden Stäben bzw. Latten sowie Stabgitter mit einer maximalen Höhe von 1,30 m gestattet, sowie Hecken aus heimischen Gehölzen. Einfriedungen zum Straßenraum sind mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu hinterpflanzen. Zwischen den Baugrundstücken sind außerdem Maschendrahtzäune von maximal 1,30 m Höhe zulässig. Ferner sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m zulässig. Für Einfriedungen aus Holz sind graue und braune Farbtöne zu verwenden, für Maschendrahtzäune graue und grüne Farbtöne.

Als Einfriedungen zum Ortsrand bzw. zur freien Landschaft sind Maschendrahtzäune von maximal 1,30 m Höhe zulässig. Die an die freie Landschaft angrenzenden Privatgärten zwischen der Fußwegeverbindung vom Reuthseering zum Spielplatz (WA2) und dem südwestlichen Quartiersplatz (Kreuzung Zanderweg / Extensivwiese nasser Standorte (Erhalt) Am Reuthsee, WA1) sind nach Westen hin einzufrieden. Gartentore sind in diesem Bereich Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen beispielsweise mit Planen oder

7. Grünordnung und Pflanzbindungen Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Art der Pflanzgebote ist im Plan angegeben und in der Begründung mit Pflanzenvorschlagsliste konkretisiert. Es sind mindestens die in der Artenliste definierten Pflanzqualitäten zu verwenden. Alle Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich mit Ausnahme der beiden Bäume an der Kreuzung Bahnhofstraße / Am Alten Bahnhof und der beiden östlichen Quartiersplätze sind mit heimischen Gehölzen auszuführen. Für die Baumpflanzungen im Straßenraum sind auch stadtklimafeste Zuchtformen (Sorten) heimischer Arten zulässig. Für alle zeichnerisch oder textlich festgesetzten Gehölzpflanzungen sind Arten der jeweils entsprechenden Kategorie der Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung auszuwählen. Die Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres ab Bezug der Wohneinheiten umzusetzen.

Die Anpflanzungen gemäß den Pflanzgeboten sind artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen (s. Pflanzliste). Für die Bäume im öffentlichen Straßenraum ist je Straßenzug eine der als Straßenbäume (Wuchsklasse II) vorgeschlagenen Arten (darunter einzelne nicht heimische Arten) auszuwählen. Zur Sicherstellung einer ansprechenden Straßenraumgestaltung, d.h. um einen Rhythmus in den Baumpflanzungen zu erzeugen, ist entlang der straßenzugewandten Traufseiten von Doppelhäusern und Hausgruppen je 2 Häuser ein Baum zu pflanzen; bei Hausgruppen mit ungerader Anzahl von Häusern kann diese Zahl abgerundet werden. Die Pflanzungen sind so durchzuführen, dass eine gesunde Entwicklung der Bäume und deren

langfristiges Überleben sicher gestellt sind. Sofern aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich der Straßenbäume Staunässe nicht ausgeschlossen werden kann, sind entsprechende technische Gegenmaßnahmen zu treffen (z.B. Dränschicht, Drainagesystem). Die Baumpflanzungen auf den beiden westlichen Quartiersplätzen sind mit Arten der Wuchsklasse I durchzuführen, die Baumpflanzungen auf den beiden östlichen Quartiersplätzen mit Arten der

Sofern in den zeichnerischen Festsetzungen nicht anders angegeben, sind die zu pflanzenden Bäume in den öffentlichen und privaten Grünflächen sind in ihrer Lage nicht fest, die zeichnerisch festgesetzte Anzahl in der jeweiligen Grünfläche ist jedoch bindend. Auf Grundstücken von Einzelhäusern, Reihenendhäusern und von Doppelhaushälften ab 250 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen (Arten und Sorten laut Vorschlagsliste in der Begründung). Die gemäß sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf Privatgrundstücken zu pflanzenden Bäume sind dabei einzurechnen. Die Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum sind mit ausdauernden Staudenmischungen trockener Standorte, mit Bodendeckerpflanzungen aus Gehölzen, aus Blütenstauden und Gräsern

oder mit Bodendeckerrosen zu bepflanzen.

4. Tonnendächer sind nicht zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten und in der öffentlichen Grünfläche zwischen Regenrückhaltebecken und Ortsrand sind zur Eingrünung einreihige Hecken aus Sträuchern (Pflanzabstand in der Reihe: 1m) mit einzelnen Bäumen der Wuchsklasse 2 (Baumabstände gemäß zeichnerischer Festsetzung) zu pflanzen In den Privatgärten im übrigen Bereich des westlichen Ortsrandes ist zur Eingrünung eine mindestens einreihige Hecke aus Sträuchern (Pflanzabstand in der Reihe: 1m) mit einzelnen Bäumen der Wuchsklasse 2 (mindestens ein Baum je Grundstück) zu pflanzen. In der öffentlichen Grünfläche Grünfläche zwischen dem geplanten Fuß- und Radweg und der gewerblichen Bebauung auf Fl.Nr. 570/5 und 570/3 ist eine mindestens dreireihige Laubgehölzhecke zu pflanzen (Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen: 70 cm). Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten beiden östlichen Quartiersplätze sind mit wassergebundener Wegedecke zu befestigen. Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten beiden westlichen Quartiersplätze sind mit Ausnahme interner, mit wassergebundenem Belag auszubildenden Fußwegeverbindungen als unversiegelte Wiesenfläche auszubilden.

An den Gebäuderiegeln im Osten des Plangebietes (Teilgebiet WA2), welche parallel zur Bahnhofstraße ausgerichtet sind, sind Aufenthaltsräume vorzugsweise auf die Südwestseiten der Gebäude zu orientieren. Sofern dies nicht durchgehend möglich ist, sind für Aufenthaltsräume mit Fenstern an der Nordostfassade passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, im Fall von Schlafräumen in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) erforderlich. An den Gebäuderiegeln im Südosten des Plangebietes (Teilgebiet WA2), welche senkrecht zur Bahnhofstraße ausgerichtet sind, sind für Fenster von Aufenthaltsräumen an der Nordostfassade (Giebelfassade) passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) erforderlich. Auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann für diese Räume verzichtet werden, sofern es sich nicht um Schlafräume handelt oder der Raum mindestens eine zusätzliche Lüftungsmöglichkeit auf einer weiteren Fassade, d.h. der Nordwest- oder Südostfassade aufweist

B. Textliche Festsetzungen für das Allgemeinen Wohngebiete WA 3 1. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel maximal 0,30 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks. Dem Bauantrag sind ein Höhenplan und ein erläuternder Schnitt beizufügen, aus dem sich die Höhenverhältnisse zweifelsfrei ergeben. 2. Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Dachgeschoß als Vollgeschoß bis maximal 0,5 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, zulässig. 3. Als Dacheindeckung sind glänzende Materialien unzulässig.

5. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude sowie Flachdächer oder Pultdächer bis maximal 15° zulässig. 6. 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 ausnahmsweiseauch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Zufahrt zwischenGarage und öffentlicher Erschließungsstraße mindestens 5 m lang ist. 7. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

8.Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelsdorf 9. An direkt an der Bahnhofsstraße gelegenen Wohngebäuden sind Aufenthaltsräume vorzugsweise auf die Südwestseiten der Gebäude zu orientieren. Sofern dies nicht durchgehend möglich ist, sind für Aufenthaltsräume mit Fenstern an der Nordostfassade passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, im Fall von Schlafräumen in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) erforderlich.

### C. Textliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer anrechenbaren Gesamtfläche von 27.366 m² zu erbringen. Die <u>innerhalb des Geltungsbereichs</u> gelegenen Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 5.525 m² sind zu 100% als Ausgleichsfläche anrechenbar.

Die Entwicklungsziele für diese Flächen sind: Ausgleichsfläche A1 (1.655 m²): Flutmulde mit Zu- und Ablaufgerinne vom bzw. zum Reuthgraben, Entwicklung von Feuchtvegetation. Ausgleichsfläche A2 (3.870 m²): flache Feuchtmulden mit Röhrichten und Großseggenrieden und Zudem werden den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsmaßnahmen <u>außerhalb</u> <u>des Geltungsbereichs</u> auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 931, Gemarkung Weppersdorf, Nr. 808,

Gemarkung Adelsdorf, Nr. 28, Gemarkung Wiesendorf und Nr. 317, Gemarkung Aisch zugeordnet. Die dem Bebauungs- und Grünordnungsplan zugeordnete, anrechenbare externe Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 20.656 m² (reale Fläche) bzw. 21.841 m² (anrechenbare Fläche). Diese Fläche wird zu 100% als Ausgleichsfläche angerechnet.

Die Entwicklungsziele für diese externen Ausgleichsflächen sind: Ausgleichsfläche A3 (Fl.Nr. 931, Gemarkung Weppersdorf, 4.939 m² zzgl. 1.185 m² Verzinsung):

magere, artenreiche Extensivwiese trockener Standorte (Ziel bereits größtenteils erreicht)

Ausgleichsfläche A4 (Teilfläche derFl.Nr. 808, Gemarkung Adelsdorf, 8.100 m²):



magere, artenreiche Extensivwiese, am Hangfuß extensive Feucht-/ Nasswiese und Feuchtmulden

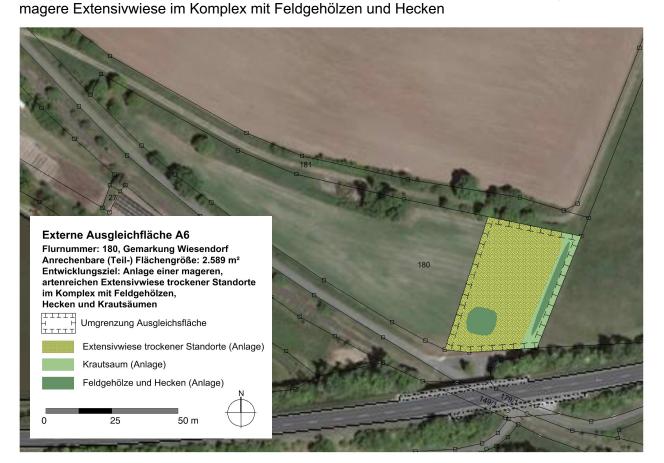
Umgrenzung Ausgleichsfläche Extensivwiese feuchter Standorte (Erhalt)

Extensivwiese nasser Standorte (Anlage) Gehölze (Erhalt) ---- temporär wasserführender Graben (Erhalt)

Ausgleichsfläche A5 (Fl.Nr. 317, Gemarkung Aisch, 5.028 m²): extensiv bewirtschafteter Acker im Wechsel mit Ackerbrache, Bruthabitat für Feldlerche und

Der Nachweis des passiven Lärmschutzes gemäß VDI-Richtlinie 2719 für Aufenthaltsräume in Gebäuden entlang der Bahnhofstraße und mit Fenstern an der straßenzugewandten Fassade ist rne Ausgleichfläche A5/ CEF 3 im Zuge des Bauantrages bzw. im Falle der Befreiung vor Baubeginn zu erbringen. Gemäß technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei echenbare Flächengröße: 5.028 m² einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (Z.B, Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) wicklungsziel: Extensiv bewirtschafteter Acker im Wechsel mit Ackerbrache, Bruthabitat für Feldlerche in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen: Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: Umgrenzung Ausgleichsfläche tags (06:00 22:00) 55 dB(A) Nachts (22:00-06:00) 40 dB(A) Extensiv bewirtschafteter Acker (Anlage) Hinweise zur Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte und ergänzende Hinweise zur Ackerbrache (Anlage) baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen: 25 50

Ausgleichsfläche A6 (Teilfläche der Fl.-Nr. 180 Gemarkung Wiesendorf: 2.589 m²):



Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan detailliert beschrieben.

CEF-Flächen / Artenschutz-Maßnahmen: Um Lebensräume der Zauneidechse, des Rebhuhns und der Feldlerche als Ersatz für durch die Planung verloren gehende Habitate zu entwickeln, sind die folgenden CEF-Maßnahmen auf den unten angegebenen Flurstücken durchzuführen:

**CEF 1** (innerhalb des Geltungsbereichs:Teilfläche der Fl.Nr. 566, Gemarkung Adelsdorf): Anlage von 4 Reptilienmeilern unter Verwendung von Sand, Steinen und Wurzelstöcken, dort Einbringen der im Jahr 2016 im Geltungsbereich abgefangenen Zauneidechsen

Anlage von 3 Reptilienmeilern unter Verwendung von Sand, Steinen und Wurzelstöcken, dort Einbringen der im Jahr 2015 im Geltungsbereich abgefangenen Zauneidechsen

CEF2 (auf Fl.Nr. 476, Gemarkung Aisch):



CEF 3: Anlage eines Bruthabitats für Rebhuhn und Feldlerche (s. Ausgleichsfläche A5)

kterne Ausgleichfläche A3

rnummer: 931, Gemarkung Weppersdorf

Umgrenzung Ausgleichsfläche

Auf die Fachgutachten (Baugrunduntersuchung mit orientierender Altlastenerkundung sowie Historische Erkundung), Büro ACI vom 30.11.2012 wird verwiesen. Im Bereich der bekannten Bodenbelastungen (Betriebstankstelle/LKW-Waschanlage -MKohlenwasserstoffe; Gleisschotter im Bereich der ehem. Bahnlinie - u.a. PAK, Z1.1 bis Z 1.2 nach LAGA) werden im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung die vorhandenen Substrate seitlich gelagert, durch einen qualifizierten Bodengutachter geprüft / beprobt und nach den abfallrechtlichen Vorgaben entsorgt bzw. wiederverwendet.

Gemäß Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, Burg 4 zu melden. Des Weiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

### Flächengröße: 4.939 m² zzgl. 1.185 m² Verzinsung Anrechenbare Flächengröße: 6.124 m² 3. Bodenversiegelung Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger artenreichen Extensivwiese trockener Standorte (Ziel bereits größtenteils erreicht) Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster oder Rasengittersteine.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjährigen Pflanzen anzusäen. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert. Auf die Vorschriften des § 202 BauGB wird verwiesen. Bei den Bauarbeiten ist auf eine bodenschonende Ausführung unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371 zu achten. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen der Geländeveränderung vermieden werden.

Zum Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen gegen das Eindringen von Baumwurzeln sind sämtliche Leitungen (auch im Bereich der Hausanschlüsse) in ausreichender Entfernung zu den Baumstandorten zu verlegen bzw. wurzelsicher auszubilden. Alternativ können auch Wurzelschutzbahnen zwischen Baumstandorten und Leitungen vorgesehen werden, wobei ein ausreichend großer Wurzelraum für die Bäume sicher zu stellen ist.

6. Wasserwirtschaft Die vorübergehende Absenkung/Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG. Ein entsprechender Antrag ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erlangen Höchstadt - Sachgebiet Wasserrecht - einzureichen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht genehmigt werden. In diesem Fall sind anderweitige bautechnische Maßnahmen zu ergreifen.

7. Definition von Vollgeschossen Gemäß Art. 83 Abs. 7 BavBO gilt für die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses nach § 20 Abs. 1 BauNVO Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO.

8. Ausgleichsflächen Die Eingriffsbilanzierung zu diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt auch die Eingriffe im Geltungsbereich des durch den vorliegenden B-Plan ersetzten Bebauungsplanes "Alter Bahnhof", da die im Bebauungsplan "Alter Bahnhof" zugeordnete Ausgleichsfläche durch den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan anderweitig überplant wird. Der im Rahmen des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" errechnete Ausgleichsbedarf von 2.437 m² wurde daher zum in der Eingriffsbilanz für das WA1 und das WA2 errechneten Bedarf addiert. Die im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen und maßnahmen beinhalten daher auch die Kompensation für die Eingriffe im Geltungsbereich des früheren Bebauungsplanes

Verfahrensvermerke A) Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2013 bekannt

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen,

die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (.B. Wärmepumpen-Splitgeräte,

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw.

auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur

(für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet

gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können sollen weitere

Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der

Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, "Leitfaden für die Verbesserung des

Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft

Wärme Pumpen und Mini Blockheizkraftwerke)" und dem vom Bayerischen Landesamt für

landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen, sind von den zukünftigen

Umwelt 2011veröffentlichten Leitfaden "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und

Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße

Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden

Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern,

Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und

Abluftführung direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume

zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen

Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen

Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen

Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

(Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]

bzw. Strömungsgeschwindigkeiten)

(z.B: Schlafzimmer) soll vermieden werden.

sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)".

10. Landwirtschaftliche Emmissionen

Grundstückseigentümern zu dulden.

B) Zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.03.2013 bis 25.04.2013 die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

C) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2015 bis 22.07.2015 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

D) Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ...... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...... als Satzung

Gemeinde Adelsdorf, den .....

bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

Gemeinde Adelsdorf, den .....

(Fischkal, 1. Bürgermeister)

www.wegner-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt BDLA SRL

Glockenhofstraße 28 90478 Nürnberg

Tel. 0911/331996 Fax 0911/331968

info@landschaftsplanung-klebe.de

www.landschaftsplanung-klebe.de

Sebastian Klebe

Gemeinde Adelsdorf Bebauungsplan "Wohnen am Reuthsee" mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1.000 aufgestellt: 10.06.2015 bearbeitet: Wegner/Klebe geändert: 12.08.2015 gezeichnet: Klose/Klebe geprüft: Wegner Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 STADTPLANUNG info@wegner-stadtplanung.de