

I. Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
	bestehende Bebauung
	Geplante Gebäude
	Schleppkurve (Lieferwagen)
	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
	Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
	Offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
	Dachneigung
	Maximale Anzahl Wohneinheiten je Grundstück
	Zulässige Dachform: Satteldach
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Fläche für Garagen und Stellplätze
	Parkplatz
	Müllsammelstelle
	Grünfläche, öffentlich, Verkehrsbegleitgrün
	geplante Laubbäume
	Anpflanzen von Sträuchern
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Pflanzbindung

II. Zeichnerische Hinweise

	Fläche für Garagen und Stellplätze
	Parkplatz
	Müllsammelstelle
	Grünfläche, öffentlich, Verkehrsbegleitgrün
	geplante Laubbäume
	Anpflanzen von Sträuchern
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Pflanzbindung

III. Städtebauliche Festsetzungen:

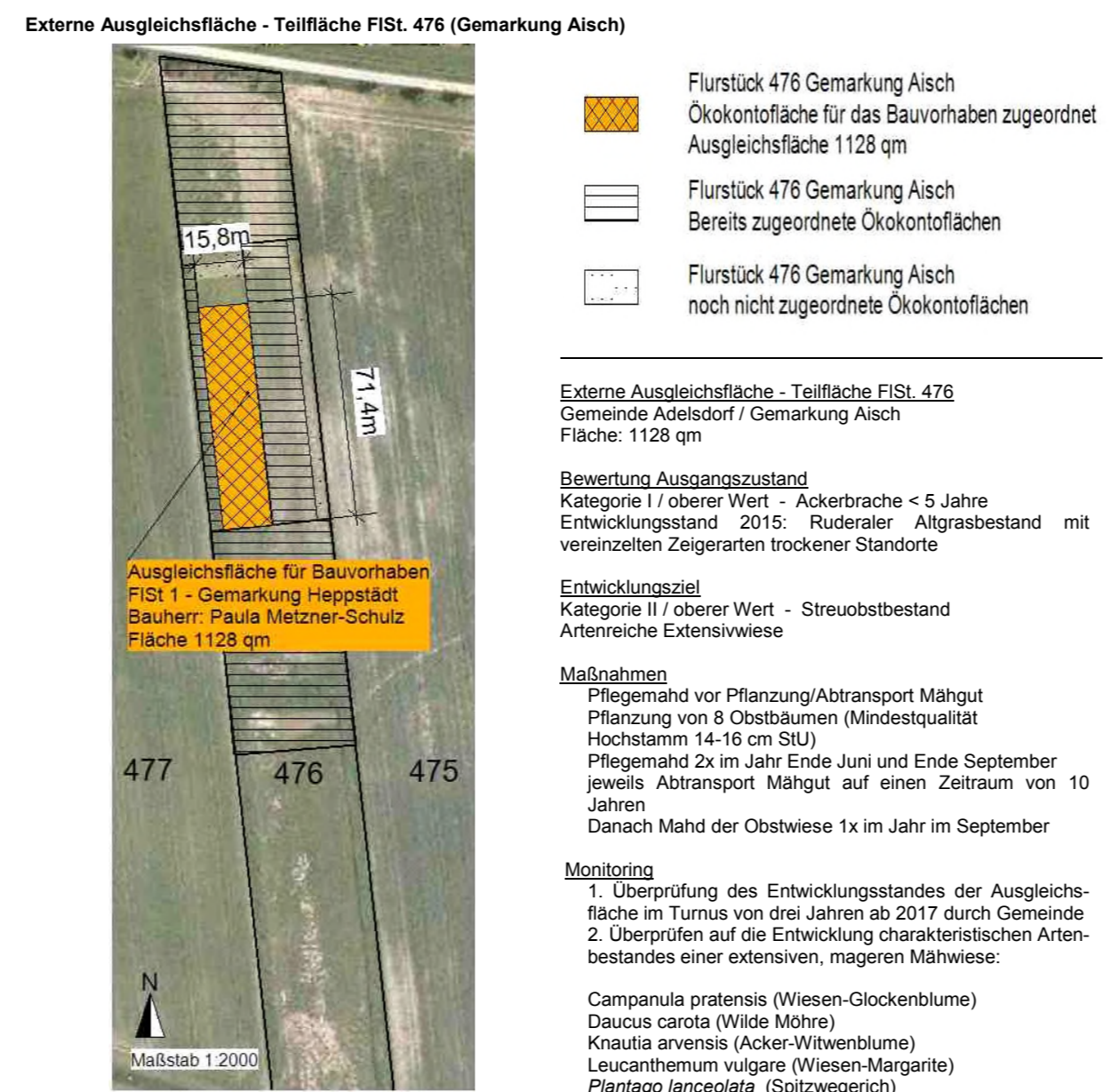
- Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 gelten Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
Z = I + D: Ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß (Das zweite Geschöß befindet sich im Dachraum).
Als Definition 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.“
- Je Wohngebäude ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Einliegerwohnungen sind unzulässig.
- Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel maximal 0,50 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen.
- Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Dachgeschöß als Vollgeschöß bis maximal 0,5 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, zulässig.
- Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern in Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausdrücklich zulässig und vom Ausschluss glänzender Materialien nicht betroffen.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude sowie Flachdächer oder Putzdächer bis maximal 15° zulässig.
- 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.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Für jede Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auszubauen.
- Zäune dürfen straßenseitig eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Frei stehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

IV. Städtebauliche Hinweise:

- Wärmepumpen/Klimageräte:
- Es wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Splitgeräte).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen oder Klimageräten direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschemsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken, oder zwischen zwei Wänden, bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher vermieden werden.
Freiräume im Wärmepumpen-1 Klimagerätsockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken.
Der Abstand zum Nachbarhaus muss so gewählt werden, dass der für das Gebiet gültige Immissionsrichtwert dort um 5 dB(A) unterschritten wird.
- Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 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 Wohnräume:
Immissionsorte im Dorf- oder Mischgebiet:
tags (06.00-22.00): 60 dB(A)
nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)
Immissionsorte Wohngebiet (WA.):
tags (06.00-22.00): 55 dB(A)
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.
- Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

V. Grünordnerische Festsetzungen

Zuordnungsfestsetzung:
Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine externe Ausgleichsfläche von 1128 qm erforderlich. Dazu wird aus dem Ökotopt der Gemeinde Adelsdorf eine entsprechende Teilfläche des Flurstücks 476 zugeordnet.



Externe Ausgleichsfläche - Teilfläche FlSt. 476
Gemarkung Adelsdorf / Gemarkung Aisch
Fläche: 1128 qm
Bewertung Ausgangszustand: Kategorie I / oberer Wert - Ackerbrache < 5 Jahre Entwicklungsstand 2015. Ruderaler Allgrassbestand mit vereinzelten Zeigewiesen trockener Standorte
Entwicklungsstand: Kategorie II / oberer Wert - Streuobstbestand Artenreiche Extensivwiese
Maßnahmen: Pflegemaßnahme vor Pflanzung/Abtransport Müllgut Pflanzung von 8 Obstbäumen (Mindestqualität Hochstamm 14-16 cm StU)
Pflegemaßnahme 2x im Jahr Ende Juni und Ende September jeweils Abtransport Müllgut auf einen Zeitraum von 10 Jahren
Danach Mahd der Obstwiese 1x im Jahr im September
Mehrfachnutzung: 1. Überprüfung des Entwicklungsstandes der Ausgleichsfläche im Turnus von drei Jahren ab 2017 durch Gemeinde 2. Überprüfen auf die Entwicklung charakteristischer Artenbestandes einer extensiven, mageren Mähwiese:
Campanula pratensis (Wiesen-Glockenblume)
Daucus carota (Wilde Möhre)
Knaulda arvensis (Acker-Wilwenblume)
Lactuca thymus (Wiesen-Margarete)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Rhinanthus angustifolius (Großer Klappertopf)
Salvia pratensis (Wiesenweib)
Trigonon pratense (Wiesen-Socksaß)
Crepis biennis (Wiesen-Papp)

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher mit Standortbindung am nördlichen und am westlichen Rand des Bebauungsgebietes:

In einem 3 m breiten Streifen im Norden und in einem 5 m breiten Streifen im Westen des Baugebietes erfolgt eine punktuelle Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grundstücke. Je Grundstück sind ein heimischer klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Mindestgröße: Hochstamm, 14-16 cm StU) und fünf heimische Sträucher (Mindestgröße: 100-150 cm Strauch 3x verpflanzt, Pflanzung in 1 bis 2 Gruppen) zu pflanzen (siehe Gehölzartenliste). Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher ohne Standortbindung im Bereich der privaten Grundstücke:

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist mindestens je ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum je Wohneinheit zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (siehe Gehölzartenliste).

Artenauswahl heimische Wildgehölze (i.w.S.) für den Bereich der Pflanzgebote

- a) Großkronige Laubbäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Obstbäume in Sorten als Hochstamm
- c) Heimische Wildsträucher
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Weißdorn
Euonymus europaea Pfleflerröhchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirnsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundrose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Holunder

VI. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
Neustadt/Aisch, den 19.01.2016
ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 23.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Heppestädt I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 25.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31.07.2014 bis 01.09.2014 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Adelsdorf vom 29.07.2014 im selben Zeitraum beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Heppestädt I“, bestehend aus dem Planblatt und je einer Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 15.10.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2014 bis einschließlich 03.12.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am 24.10.2014 bekannt gemacht. Eine erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.05.2015 bis 26.06.2015 nach Bekanntmachung vom 15.05.2015 und vom 02.11.2015 bis 02.12.2015 nach Bekanntmachung vom 23.10.2015, statt.
- Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Heppestädt I“, Stand 15.10.2014, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Adelsdorf vom 31.10.2014 beteiligt.
- Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Heppestädt I“, Stand 06.05.2015, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Adelsdorf vom 22.05.2015 beteiligt.
- Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Heppestädt I“, Stand 21.10.2015, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Adelsdorf vom 28.10.2015 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat am 12.08.2015 den Bebauungsplan „Heppestädt I“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 12.08.2015 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 12.08.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Gemeinderat hat am 21.10.2015 den Satzungsbeschluss vom 12.08.2015 wegen Abwägungsmängeln aufgehoben.
- Der Gemeinderat hat am 27.01.2016 den Bebauungsplan „Heppestädt I“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 27.01.2016 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 27.01.2016, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, 28.01.2016 Gemeinde Adelsdorf	Siegel
Fischkal Erster Bürgermeister	
Adelsdorf, 00.00.2016 Gemeinde Adelsdorf	Siegel
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 mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Heppestädt I" im Ortsteil Heppestädt der Gemeinde Adelsdorf.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfaßt Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 1 nördlich der Kreisstraße. Die Flurnummer ist 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 27.01.2016 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Heppestädt I" wird hiermit ausgefertigt.

Adelsdorf, den 00.00.2016

(Fischkal, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Adelsdorf

Landkreis ERLANGEN-HÖCHSTADT

Bebauungsplan "Heppestädt I"

Fertigung Stand 27.01.2016

Maßstab 1 : 1000



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

Der Plan ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 7 UrtG geschützt