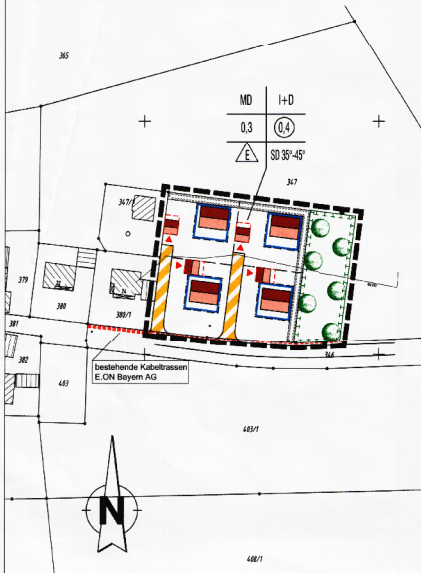


Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Lauf Nordost", Gemeinde Adelsdorf,
Landkreis Erlangen-Höchststadt, M 1:1000



I. PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Adelsdorf folgende Satzung zum Bebauungsplan "Lauf Nordost".

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 18.11.2004, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzonenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MD	Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
0,4	Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
I+D	max. Zahl der Vollgeschosse (hier D=Vollgeschoss)

BAUWEISE

	offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig
	Satteldach mit einer Neigung von 35° - 45°
	Haupttriftnutzung der Hauptgebäude
	Standort und Haupttriftnutzung von Garagen und Carports mit Einfahrt
	Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	private Erschließungsstraße
--	-----------------------------

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - AUSGLEICHSFLÄCHE

	Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung
	Entwicklung zur Streubstüwe
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
	Geltungsbereich

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
GRZ	
Bauweise	Dachform, Dachneigung

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 sowie §§ 8 BauNVO)
Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 5 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO werden Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO ausgeschlossen.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsgelände gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,3, die Geschossflächenzahl wird mit maximal 0,4 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse darf maximal zwei (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss) betragen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser gebaut werden dürfen.

4. Flächen für Nebenanlagen

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. mit Art. 91 BayBO)

1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses.

2. Dachgestaltung

Als Dachkonstruktion sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig. Es ist ein Kniestock mit max. 0,5 m zulässig (siehe Hinweise zum Bebauungsplan). Für die Dachdeckung sind die Farben rot-, naturrot-, hellgrau (beton-) - dunkelgrau (granit-) und dunkelbraun (ziegeltonfarben) zu verwenden.

Hinsichtlich der Gestaltung von Dachgauben und Dachschritten gilt die Satzung über Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dachschritten (Dachgaubensatzung) der Gemeinde Adelsdorf in der zuletzt geänderten Fassung vom 12.03.2004. Zwerchgiebel dürfen an ihrem Fuß ein Drittel der gesamten Traufhöhe nicht überschreiten. Der First muss mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes bleiben. Dachneigung und Dachdeckung von Garagen sind an das Hauptgebäude anzupassen.

3. Befestigung

Zur Erhaltung der Sicherheit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen (z. B. Stellplätze) sind so zu gestalten, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist.

4. Einfriedungen

Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedung liegen. Türen und Tore dürfen diesen Stauraum nicht beeinträchtigen und nicht zur Straße hin aufschlagen. Mauern sind als Einfriedung nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Zäune dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunssockels 1,50 m sowie zur Erschließungsstraße hin 1,20 m nicht überschreiten. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen.

V. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Bodendenkmale

Treten im Zuge der Bauarbeiten Bodenfunde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) auf, so sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 DStGG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die Funde sowie der Fundort gemäß Art. 8 Abs. 2 DStGG unverändert zu belassen.

2. Skizze Kniestock



3. Regenerative Energien

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.

4. Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden oder auf den Grundstücken versickern.

Der Bau von Zisternen ist zulässig. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Bei geeignetem Untergrund sollte das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück soweit möglich versickert werden; ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen.

5. Verkehrsflächen

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken zu liegen kommen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotter- und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



6. Immissionen

Mögliche Immissionen (Gerüche, Staub etc.) durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft sind zu dulden.

7. Versorgungsleitungen E.ON

Bei Grabarbeiten in der Nähe der im Plan eingezeichneten Kabeltrassen ist rechtzeitig vor Baubeginn das Servicecenter der E.ON Bayern AG (Tel. 0180 - 4 19 20 71) zu verständigen. Die Kabelschutzanweisung (s. Anlage in der Begründung zum Bebauungsplan) ist zu beachten.

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Pflanz- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 3 BayNatSchG)

Die Pflanzungen sind vorrangig mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzartenliste (siehe VI.2) vorzunehmen. Sie sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebot zu ersetzen. Pro Baum ist ein Lebensraum von mindestens 12-15 m² bei einer Mindestbreite von 2,50 m von Verriegelung, Verdichtung und sonstiger Nutzung frei zu halten.

1.1 Pflanzgebot auf Privatgrund
Je 300 m² nicht überbaubar Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Festsetzung eines Pflanzgebot (Breite 3 m) für flächenhafte Anpflanzungen entlang des Nord- und Ostrand des Planungsbereiches mit vorrangig standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzartenliste (siehe VI.2).

1.2 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind luft- und wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Ausführung in Schottermassen, Rasengrußpflaster, Rasengrünstreie).

1.3 Pflanzabstände

Bei Neupflanzungen von Bäumen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind Mindestabstände von 2,50 m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW Regelwerk einzuhalten. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorrichtungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

2. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan wird folgende Fläche als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen:

Gemarkung	Fl.-Nr.	Größe der Ausgleichsfläche	Eigentümer	Nutzung und Wertstufung	Ziel und Wertstufung	Aufwertung	Realisierungszeitraum
Weppersdorf	347 (TF)	1080 m²	privat	landw. Fläche, Kategorie I oberer Wert	Streubstüwe, Kategorie II oberer Wert	um 1 Stufe	15 Jahre

Hier ist die Durchführung landschaftsverbessernder Maßnahmen durch eine 15-jährige Ausagerungsmaßnahme durch düngungslose zweimalige Mahd pro Jahr bei Abtransport des Mahdgutes vorgesehen. Dadurch erfolgt die Aufwertung um eine Stufe von Acker zu einer intensiv genutzten Kräutergarten, gräserarmen oder durch Magerkeitszeiger charakterisierten Hochstamm-Streubstüwe.

Pflanzartenliste

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzqualitäten (=größen) auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDB, StU 18-20
- Hal-, 2xv, 125-150
- Kletter- und Schlingpflanzen, Sol-, mB-, 125-150
- vStr-, 60-100

Artenname deutsch / Artenname botanisch

1. Bäume/ Heckengehölze:

Feld - Ahorn / *Acer campestre*
Spitz - Ahorn / *Acer platanoides*
Hain - Buche / *Carpinus betulus*
Haselnuss / *Corylus avellana*
Weißdorn / *Crataegus monogyna*
Rot - Buche / *Fagus sylvatica*
Walnuss / *Juglans regia*
Trauben-Eiche / *Quercus petraea*
Stiel-Eiche / *Quercus robur*
Eberesche / *Sorbus aucuparia*
Winter - Linde / *Tilia cordata*

Obstbäume in Sorten,
z.B. Apfel Bohnapfel, Bittenfelder, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Goldreine von Blenheim, Hausapfel, Landsberger Renette, Winterambour, Brettsacker, Thierer Weinapfel
z.B. Birnen Mollebusch, Oberstern, Mostbirne, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris, Gelber Butterbirne, Pastorenbirne
z.B. Zwetschgen

2. Sträucher/ Kleingehölze:

Kornelkirsche / *Cornus mas*
Hartrieel / *Cornus sanguinea*
Pfaffenhütchen / *Euonymus europaeus*
Heckenkirsche / *Lonicera xylosteum*
Vogelkirsche / *Prunus avium*
Trauben-Kirsche / *Prunus padus*
Schlehe / *Prunus spinosa*
Heckenrose / *Rosa spec.*
Gemeiner Schneeball / *Viburnum opulus*

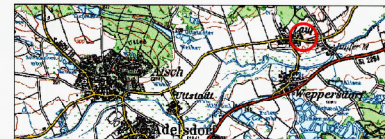
3. Klettergehölze:

Gewöhnliche Waldrebe / *Clematis vitalba*
Waldrebe in Sorten / *Clematis spec.*
Schlingkletter / *Fallopia euberti*
Efeu / *Hedera helix*
Klettermispel / *Hydrangea petiolaris*
Jelängerjelleber / *Lonicera spec.*
Wilder Wein / *Parthenocissus quinquefolia* „Engelmannii“
Wilder Wein / *Parthenocissus tricuspidata* „Vetula“

VII. HINWEISE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die festgesetzten Anforderungen nachzuweisen sind (§7 BauVorrV). Dieser soll von einer qualifizierten Fachkraft erstellt werden, entsprechend dem Kriterienkatalog des BDLA.



Übersichtslageplan ohne Maßstab

Entwurfsverfasser:	04.019.7	Datum	gez.	gepr.
Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH				
Reise				
Entwurf	15.09.2004	Ba	Rz	
Änderung				
Satzung	18.11.2004	Ba	Ku	

Bebauungsplan "Lauf Nordost", Gemeinde Adelsdorf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.09.2004 beschlossen, für das Gebiet "Lauf Nordost" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2004 örtlich bekanntgegeben.

	20.02.04	Datum	Bürgermeister
Stapel			

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

	20.02.04	Datum	Bürgermeister
Stapel			

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 15.09.2004 wurde aufgrund des Ausstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 15.09.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2004 mit 25.10.2004 öffentlich ausgestellt.

	20.02.04	Datum	Bürgermeister
Stapel			

Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.11.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.11.2004 als Sitzung beschlossen.

	20.02.04	Datum	Bürgermeister
Stapel			

Das Landratsamt Erlangen-Höchststadt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.11.2004 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Verletzungen der Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

	20.02.04	Datum	Bürgermeister
Stapel			

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 14.1.05 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Adelsdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

	20.02.04	Datum	Bürgermeister
Stapel			