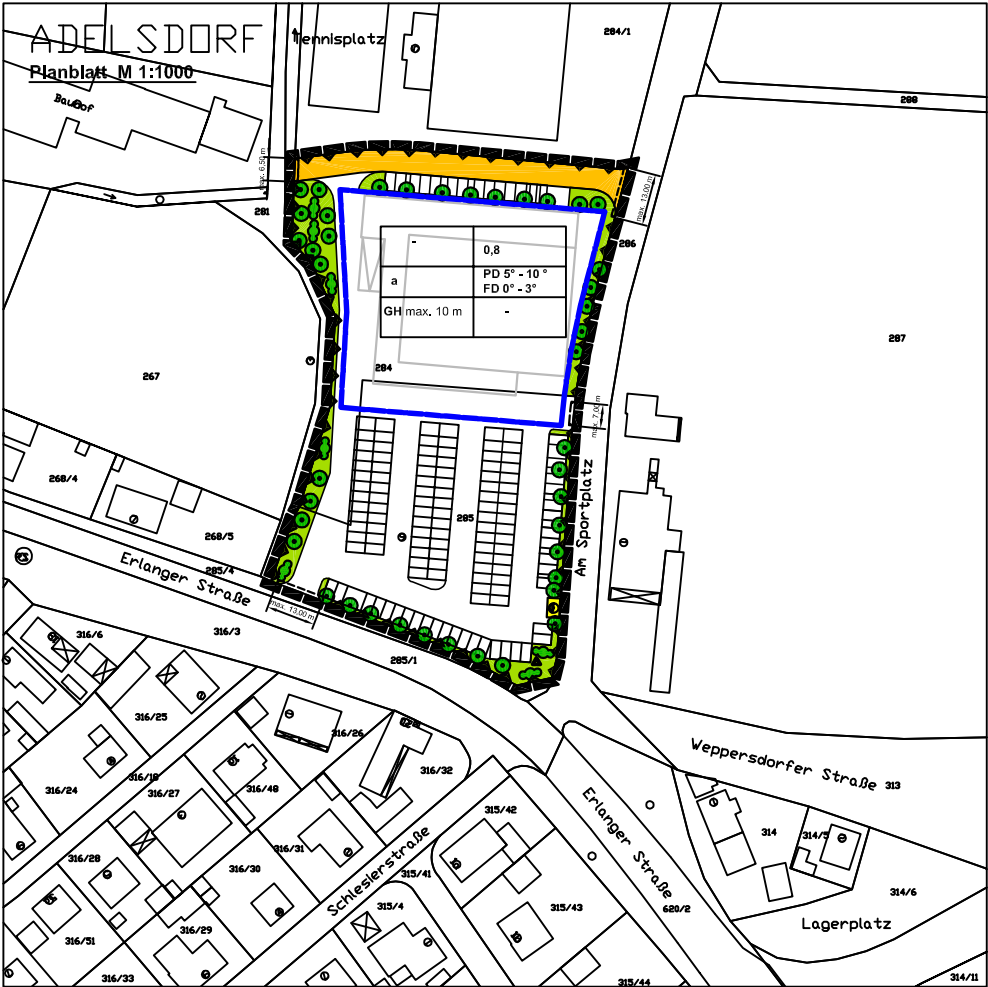




Auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I. S. 3018), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz 27.07.2009 (GVBl. S. 385) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) erlässt die Gemeinde Adelsdorf folgende

Satzung

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 284 und 285, Gemarkung Adelsdorf, Das Planblatt ist Bestandteil dieser Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen

Füllschema der Nutzungsschablone

-	Maß der baulichen Nutzung
Bauweise	Dachform und -neigung
Wandhöhe und Gebäudehöhe	-

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs.6 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl im SO ₄₄

GH max. 10 m Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter

2. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 BauNVO)

a abweichende Bauweise

3. Dachform und -neigungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
PD 5° - 10° Pultdach mit 5 bis 10 ° Dachneigung zulässig
FD 0° - 3° Flachdach mit 0 bis 3 ° Dachneigung zulässig

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Zu- und Ausfahrt mit maximaler Breite

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Trafostation

7. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Standort Werbepylon

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LKW-Verkehr und Ladetätigkeit sind innerhalb der Nachtzeit - 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr - nicht zulässig

Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes sind auf die Tagzeit - 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr - beschränkt

II. Hinweise durch Planzeichen

Vorschlag Bebauung

Stellplätze

Flurnummer

III. Textliche Festsetzungen

Nr. FESTSETZUNG
Festsetzung nach § 9 Abs. 1, § 12 Abs. 3 BauGB

0. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art der Baulichen Nutzung
1.1 Im Geltungsbereich EH sind ausschließlich folgende Art der baulichen Nutzung zulässig: Einzelhandelsbetrieb, der ein nahversorgungsrelevantes Vollsortiment führt, mit bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche.

Der Anteil der Sortimente an der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes teilt sich wie folgt auf: non-food-Anteil < 10 % der Verkaufsfläche food-Anteil >= 90 % der Verkaufsfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
- entsprechend der Eintragung im Planblatt -

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Als zulässige Höhe der baulichen Anlage dienen die im Plan eingeschriebenen Wand- (WH) und Gebäudehöhen (GH). Als Bezug dienen die nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen. Die Bezugshöhe wird durch den nächstgelegenen Hochpunkt und den nächstgelegenen Tiefpunkt zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche im Mittel gebildet.

Freistehende Werbepylone dürfen mit einer maximalen Höhe bis höchstens 18 m errichtet werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, sowie die Stellung von baulichen Anlagen

3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Freistehende Werbeflächen und Pylone sind nur außerhalb der gem. § 19 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zulässig.

4. Die Abstandsflächen nach den Bestimmungen des Landesrechts sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

5. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen sind entsprechend der unter Punkt 5.2 aufgeführten Pflanzliste als strukturelle Vegetationsflächen auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Pflanzliste:
Sträucher < 5 m:
Amelanchier lamarckii - Kupfer Felsenbirne
Berberis thunbergii - Hecken-Berberitze
Elaeagnus angustifolia - schmalblättrige Ölweide
Sträucher < 3 m:
Berberis candidula - Immergrüne Kissen-Berberitze
Chaenomeles Japonica - Japanische Steinquitten
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Mahonia aquifolium - Mahonie
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa in Arten und Sorten - Rosen
Spiraea x bumalda "Anthony Waterer" - Rote Sommerspähre

Laubbäume Lordnung:
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Acer Platanoides - Spitzahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie

Mindestqualität der zu pflanzenden Hochstämme:
14-16 cm Stammumfang

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material herzustellen.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachform und Dachneigung
- siehe Eintragung ins Planblatt -

7.2 Fassaden sind zu verputzen oder mit einer Bekleidung aus Holzwerkstoff oder Metallwerkstoff zu versehen.

7.3 Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen die der Fremdwerbung gelten sind unzulässig.

7.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen sind in baulichen Anlagen zu integrieren.

Ermächtigung

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. 17 Abs. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. Art. 81 Abs. 1 u. 2 BayGO

IV. Hinweise

1. Bodendenkmäler
Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Erlangen-Höchststadt) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

2. Baumstandorte
zwischen geplanten oder vorhandenen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

3. Freilächengestaltungsplan
Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freilächengestaltungsplan gemäß Planvorlagenverordnung beizufügen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrüneten Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze, zu Art und Pflanzengrößen der vorgesehenen Vegetation, evtl. beabsichtigte Aufschüttungen und Abgrabungen.

4. Der Geltungsbereich grenzt an das Überschwemmungsgebiet der Aisch. Die HQ100-Höhe liegt bei 261,73 m ü. NN. Ein Sicherheitszuschlag von mindestens 30 cm wird vom WWA Nürnberg empfohlen.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

A) Der Gemeinderat Adelsdorf hat am _____ beschlossen, den Bebauungsplan Nr. _____ "Lebensmittelmarkt" aufzustellen. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf genehmigt und die Anwendung und Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (analog) wurde abgesehen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am _____ bekannt gemacht.
Adelsdorf, den _____

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

B) Nach amtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf am _____ erfolgte die Auslegung vom _____ bis einschließlich _____ im Bauamt der Gemeinde Adelsdorf. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung informiert.
Adelsdorf, den _____

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

C) Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am _____ mit den Einwendungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange befasst und den Planentwurf mit Begründung genehmigt.
Adelsdorf, den _____

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

D) Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. _____ "Lebensmittelmarkt" mit Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Adelsdorf, den _____

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

E) Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf vom _____ in Kraft getreten. Die Unterlagen wurden im Bauamt der Gemeinde Adelsdorf ausgelegt.
Adelsdorf, den _____

1. Bürgermeister Karsten Fischkal

Übersichtsplan M 1:5000



Entwurf zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Lebensmittelmarkt"
mit integrierter Grünordnung
Stand: 23.06.2010

Gemeinde Adelsdorf, Landkreis Erlangen-Höchststadt

