

FLACHE GELTUNGSBEREICH



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Adelschlag, "Kreuzäcker", OT Möckenlohe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "KREUZÄCKER" umfaßt die Flurnummern 22/1, 22/2, 22/3, 28/2, 911/1, 912/1, 912/3, 914, 982, 982/1, 982/2, 984/1, 984/2, 984/3, 984/4, 984/5, 984/6, 984/7, 984/8, 984/9, 984/10, 984/11, 984/12, 984/13, 984/14, 984/15, 984/16, 984/17, 984/18, 984/28, 984/29, 984/32, 985, 985/1, 985/2, 985/3, 985/4, 985/5, 985/6, 985/7, 985/8, 985/9, 985/10, 985/11, 985/12, und 1021/1, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 18, 28/1, 901, 983 und 988 der Gemarkung Möckenlohe.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

gemäß § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß

E + I + DG = II (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein.

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

In einer Doppelhaushäfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m², bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m² festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenze

Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut.)

Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

4. Verkehrsflächen

Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Grünflächen, öffentlich

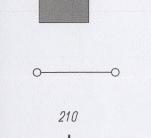
Grünflächen, privat (Ortsrandeingrünung)

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

----Nutzungsabgrenzung

B. Hinweise / Darstellungen

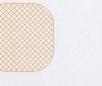


Vorhandene Bebauung

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Flurstücknummern

Nutzungsschablone



Umgriff Bodendenkmal

C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Strassen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. ist die Main-Donau Netzgesellschaft Nürnberg rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Keller müssen wasserdicht ausgeführt werden.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken

muss nach den Vorgaben der NWFreiV und den dazugehörien technischen Regelwerken (TRENGW) erfolgen.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

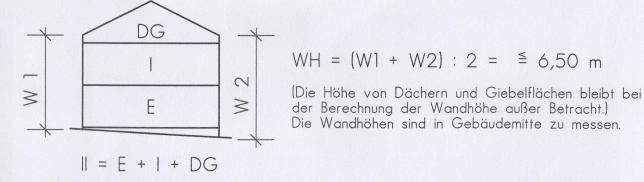
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelschlag ist zu beachten.

D. Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

1.1 Wandhöhe bei E + DG beträgt max. 5,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach. Wandhöhe bei E + I + DG max. 6,50 m.

SCHEMASCHNITTE:





1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

2.0 Dächer

2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einhüftigkeit"), Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Für Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer von 0° – 30° zulässig. Für Garagen sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl E + I + DG mit 24° - 30° festgesetzt, bei Geschoßzahl E + DG mit 26° - 38° festgesetzt.

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben) Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig. Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit je einer Breite von max. 2,4 m zulässig.

Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzu-

3.0 Höhenlage des Geländes.

3.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben rot oder grau zu
- Es sind auch begrünte Dächer zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- 4.2 Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).
- 4.3 Holzhäuser sind zulässig.
- 5.0 Garagen und Nebengebäude
- 5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8,0 m nicht überschreiten einschl. Nebengebäude. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 7 Abs. 4 BayBO darf wegen der Hanglage 3,0 m nicht überschreiten.
- 5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen. Dies ist durch den Einbau von Rinnen oder ähnlichem zu gewährleisten.
- 5.3 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen.
- 5.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in der Ortsrandeingrünung und im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude. Dies gilt analog für Nebengebäude.
- 6.0 Grundstück
- 6.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- 6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

7.0 Einfriedung

8.0 Bodendenkmäler

- 7.1 Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen. Im Vorgartenbereich sind nur Zäune mit senkrechter Gliederung erlaubt.
- 7.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche, ist erlaubt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9.0 Der alte rechtskräftige Bebauungsplan wird durch den neuen Bebauungsplan ersetzt

E. Verfahrensvermerke:

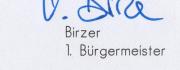
1. Der Gemeinderat hat am 26.04.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Kreuzäcker" OT Möckenlohe beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 02.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.



2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 17.11.2017 bis 18.12.2017 stattgefunden.

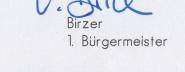
Adelschlag, 19, Dez. 2018





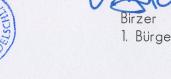
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 17.11.2017 bis 18.12.2017 stattgefunden.





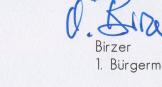
4. Der Gemeinderat hat am 19.02.2018 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Adelschlag, 19_Dez_2018



5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 22.06.2018 bis 23.07.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.06.2018 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Adelschlag, 19. Dez. 2018



6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.08.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.02.2018 mit Begründung in der

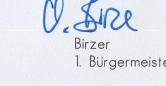
Fassung vom 19.02.2018 wurde am 08.08.2018 als Satzung beschlossen.



7. Der Satzungsbeschluss vom 08.08.2018 ist am **201218** durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsver-

bindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).







Gefertigt: Eichstätt, 08.08.2018 gez. MÖ.



2. ANDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2 GEMEINDE ADELSCHLAG "KREUZA'CKER" OT MÖCKENLOHE

17.127-5