



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "STADTBUG" umfaßt Teilbereiche des Grundstücks Flurnummer 1145 der Gemeinde Adelschlag, Ortsteil Pietenfeld.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

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

0,4 Grundflächenzahl
0,5 Geschosflächenzahl

In einer Doppelhaushälfte 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
△ ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD Satteldach
--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Z.B. 7,50, Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
P Öffentliche Parkfläche
F/R Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

● Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen
■ Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
☐ Kinderspielfeld

B. Hinweise / Darstellungen

▨ Vorhandene Bebauung
■ Vorgeschlagene Bebauung
— Grundstücksbegrenzung vorhanden
- - - Grundstücksbegrenzung aufzulösen
--- Grundstücksbegrenzung geplant
⑫ Parzellenummerierung
210 Flurstücknummern
Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

Keller sollten 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. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ABGB sind einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelschlag ist zu beachten.

Das von den Dachflächen abfließende Wasser und auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist an die Rigolen anzuschließen.

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise

11. Die Kniestockhöhe wird auf max. 75 cm, gemessen von ROK bis UK Pfette, festgelegt. (sh. Schemazeichnung)

12. Festsetzung für Jura Häuser.

Hierzu gelten folgende spezielle Ergänzungsfestsetzungen:

- Dachgauben sind unzulässig.
- Dachneigungen maximal 24° - 28°
- keine vorstehenden Traufen und Örtgänge,
- Verhältnis der Grundrißbreiten zur Grundrißlänge mind. 1 : 1,5
- keine Eckfenster oder Erker,
- keine überproportionalen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.
- Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge.
- Kniestock bei $E + I + DG = II$ (DG darf kein Vollgeschoß sein) max. 2,30 m von ROK bis Unterkante Pfette.

13. Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.

2.0 Dächer

2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einhüftigkeit"). Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoszahl $E + DG$ mit 26° - 34° festgesetzt, bei Geschoszahl $E + I + DG$ mit 24° - 30° festgesetzt.

2.3 Dachanschnitte sind unzulässig. (Negativgauben)

Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - keine Schleppgauben ausgeführt werden dürfen.

Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Ansichtsfläche von je max. 2 m Breite und 1,5 m Höhe zulässig. Auch sind maximal 3 Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtgröße dieser drei Gauben die max. zugelassene Ansichtsfläche von zwei Gauben nicht übersteigen darf. Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortsgseitigen Dachvorsprünge sind auf 30 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen, Auslegespargen sind nicht zulässig.

3.0 Höhenlage der Gebäude

3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 50 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oder Genehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstliegenden Punkt des Geländeschnittes am Gebäude - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1 m, Aufschüttungen max. 0,50 m. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Entlang der Traufe sind Anbauten nur mit max. der Hälfte der Hauptgebäude-länge zulässig.

4.2 Hausgruppen sind in Material und Farbe zueinander harmonisch zu gestalten. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dachdeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze). Sichtschutzläden und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Gebäuden von Hausgruppen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m und einer Tiefe von 3 m möglich.

5.0 Garagen und Nebengebäude

5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 10 m zulässig.

5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtseiten eine Abstandsfläche von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

5.3 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform, Höhe und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.

5.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in der Ortsrandeinzäunung.

6.0 Grundstück

6.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

7.0 Grünordnung

7.1 Auf allen Grundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Empfehlungsliste zu pflanzen.

7.2 Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen haben nach 5 Jahren nach Bezug des Wohnhauses zu erfolgen.

8.0 Einfriedung

8.1 Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zugelassen. Im Vorgartenbereich sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung erlaubt.

8.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hanbuche, ist erlaubt.

9.0 Bodendenkmäler

Etwalige Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel. 0841/ 16 38)

E. Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 01.03.99. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.03.99 bis zum 27.04.99 am 28.04.99 erfolgt.

Adelschlag 1.6. März 2000
(Ort, Datum, Siegel)

Der Bürgermeister

Adelschlag 1.6. März 2000
(Ort, Datum, Siegel)

Der Bürgermeister

Adelschlag 1.6. März 2000
(Ort, Datum, Siegel)

Der Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 01.03.99 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Adelschlag 1.6. März 2000
(Ort, Datum, Siegel)

Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.03.99 bis zum 01.04.99 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.04.99 in der Gemeindezeitung bekanntgemacht worden.

Adelschlag 1.6. März 2000
(Ort, Datum, Siegel)

Der Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 08.04.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Keine Beantragungen eingegangen.

Adelschlag 1.6. März 2000
(Ort, Datum, Siegel)

Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde am 08.04.99 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.04.99 gebilligt.

Adelschlag 1.6. März 2000
(Ort, Datum, Siegel)

Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom 08.04.99 angezeigt.

(Ort, Datum, Siegel)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Bekanntmachung: 03.01.2000

Ausgehängt am: 14.01.2000

Abgenommen am: 10.02.2000

(Siegel) (Unterschrift)

(Siegel) (Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Adelschlag 1.6. März 2000
(Ort, Datum, Siegel)

Der Bürgermeister

Gefertigt:

Eichstätt, 10.02.1998

gez. HA/ SW

ged. 04.02.99/ SW

Architekturbüro

Josef Böhm

Weißburger Strasse 16

85072 Eichstätt

Tel. 08421/4027 FAX 5443

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
GEMEINDE ADELSCHLAG
ORTSTEIL PIETENFELD
"STADTBUG"