

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "WIESENSTRIEGEL WEST" der Gemeinde Adelschlag umfaßt Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 213 der Gemarkung Ochsenfeld.

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

E + DG = II (II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß

E + I + DG = II (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße

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.

Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Satteldach, Walmdach, Pultdach

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.

Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Offentliche Parkfläche

Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen

Baum Bestand

Grünflächen, öffentlich Grünflächen, privat

Wasserflächen

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

B. Hinweise / Darstellungen

vorhandene Bebauung

vorgeschlagene Bebauung mit Parzellennummerierung

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Grundstücksbegrenzung aufzulassen

Grundstücksbegrenzung geplant

Nutzungsschablone

Flurstücknummern

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen 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.

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 Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sollen eingehalten werden. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelschlag ist zu beachten.

Das von den Dachflächen abfließende überschüssige Wasser und das sich auf den Grundstücken sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist an den Regenwasserkanal

Bedingt durch die leichte Hanglage des Einzugsgebietes könnte ein Eindringen von Öberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet möglich sein. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Bodendenkmäler:

BavDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen

A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7

- Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

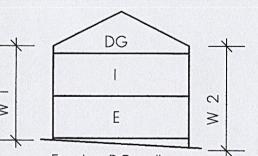
Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Ersatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden. Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben. Für alle Maßnahmen wäre eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnen-Kollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) wünschenswert. Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.

D. Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

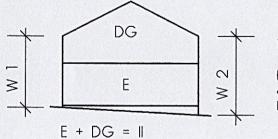
1.1 Die Wandhöhe beträgt max. 7.00 m. gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach.

SCHEMASCHNITTE:



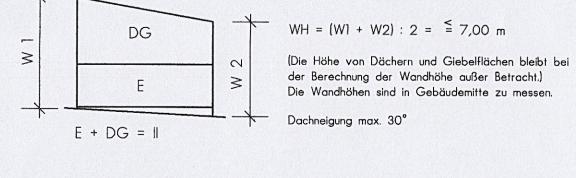
WH = (W1 + W2) : 2 = $\leq 7.00 \text{ m}$

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.) Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen. E + I + DG = II



WH = (W1 + W2) : 2 = = 7,00 m(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei

der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.) Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.



WH = (W1 + W2) : 2 = 7,00 m E + DG = ||

Firsthöhe max. 8,50 m (Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.) Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen. Dachneigung max. 30°

1.2 Die Abstandsflächen 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.

- 1.3 Keller und Untergeschosse müsssen als wasserdichte Konstruktionen ausgeführt werden, die gegen drückendes Wasser ausgebildet sind (Weisse oder schwarze Wanne).
- 2.0 Dächer für alle Gebäude
- 2.1 Die Dachneigung wird mit 10° bis 40° festgesetzt. Dachneigung für Pultdächer < 30°. Garagen dürfen auch mit Flachdach oder mit flachgeneigtem Pultdach mit einer Neigung von 3 - 10 Grad ausgebildet werden.
- 2.2 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.
- 2.3 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht

3.0 Höhenlage der Gebäude

3.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Zwischen hangseitigem Gebäude und Straße darf aufgefüllt werden, da dies die straßenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert. Es darf bis auf Straßenhöhe aufgefüllt werden.

- 4.0 Außere Gestaltung der Gebäude
- 4.1 Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben rot oder grau zu versehen. 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).
- 5.0 Garagen und Nebengebäude
- 5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 10,0 m nicht überschreiten einschl. Nebengebäude. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 9 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, sondern ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- 5.3 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude. In der Ortsrandeingrünung sind Garagen nicht zulässig, Nebengebäude dürfen in der Ortsrandeingrünung errichtet werden.
- 6.0 Grundstück
- 6.1 Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.
- 6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.
- 6.3 Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln. Je Grundstück ist eine Zisterne mit mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen, das durch einen Drosselabfluss von 0,5 1/s das Regenwasser verzögert an die Regenwasserkanalisation abgibt, zu errichten. Die Zisterne muss zusätzlich ein Speichervolumen von mindestens 2 m³ aufweisen und kann auch größer ausgeführt werden.
- Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortlichkeit des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen und dauerhaft zu betreiben und zu warten.
- 8.0 Einfriedung Es sind Einfriedungen mit einer Sockelhöhe von max. 30 cm und einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen.
- 9.0 Bepflanzung Streuobstwiese Apfelsorten:

Berliner Schafsnase Berner Rosenapfel Biesterfelder (-Renette) Champagner (-Renette) Dülmener (Herbstrosenapfel) romms Renette Gewürzluiken Gravensteiner

Erbachhofer (Mostapfel) Geflammter Kardinal (Bischofsmütze) Gelber Edelapfel (Wachs-/Zitronen-/ Glasapfel, Glasrenette) Hauxapfel Himbacher Grüner Himbeerapfel Kaiser Wilhelm Kohlapfel (Badischer Brauner, Landsberger (Renette)

Lohrer Rambur (Klosterrambur)

Muskatrenette (Gewürzrenette)

Nordhausen (Schöner von N.,

Hindenburgapfel) Öhringer Blutstreifling

Maunzenapfel

Schweizer Wasserbirne (Kugelbirne) Rote Dechantsbirne Pastorenbirne Oberösterreichische Weinbirne Köstlich von Charneu Josefine von Mecheln Herzogin Elsa Gute Graue Gellerts Butterbirne Frühe von Trévoux Doppelte Philippsbirne Bosc's Flaschenbirne (Lederbirne, Kaiser Alexander)

Blumenbachs Butterbirne

Alexander Lucas

Prinz Albrecht Roter Eiserapfel (Christ-/Herz-/

Roter Trierer (Roter Holzapfel)

Taffetapfel (Spätblühender T

Wachsrenette (W. von Benediktbeuren)

Paradies-/Klosterapfel)

Roter Hauptmann

Roter Metternich

Rote Sternrenette

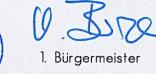
Welschisner

Winterrambur

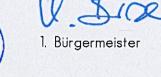
Birnensorten:

E. Verfahrensvermerke:

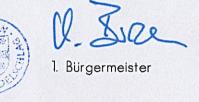
l. Der Gemeinderat Adelschlag hat am 09.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen.



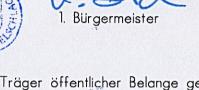
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 03.02.2014 bis 04.03.2014 stattgefunden.



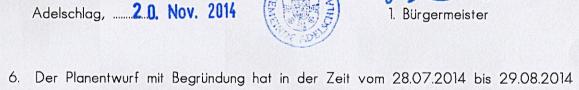
3. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat vom 03.02.2014 bis 04.03.2014 stattgefunden.



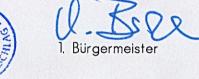
4. Der Gemeinderat hat am 19.05.2014 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmeinen den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.



5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4; 4a BauGB hat vom 28.07.2014 bis 29.08.2014 stattgefunden.



öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.07.2014 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.



. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Einwände und Anregungen der Bürger, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.09.2014 geprüft und abgewogen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2014 mit Begründung in der Fassung vom 15.09.2014 wurde am 15.09.2014 als Satzung beschlossen.



8. Der Satzungsbeschluss vom 15. Sep. 2014 ist am 20. Nov. 2014 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jederzeitiger Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und ist

Gefertigt:

Eichstätt, 15.09.2014

rechtsverbindlich (§10 Abs. 3 BauGB).





BEBAUUNGSPLAN NR. 23 GEMEINDE ADELSCHLAG "WIESENSTRIEGEL WEST"

12 102 12