WA	E + DG = II oder E + I + DG = II
0,4	(0,6)
o	E + DG = II : 26-38° oder E + I + DG = II : 24-30°
ED	SD
WH	6,00 m bei E + DG = II 6,80 m bei E + I + DG = II

Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Adelschlag, "Luderhäusl".

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

(0,6) — Geschoßflächenzahl

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

o — Offene Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD — Satteldach

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WH — 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

z.B. 7,50 — Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P — Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

Grünflächen, öffentlich

Grünflächen, privat

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Kinderspielplatz

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

Trafostation

B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung

Grundstücksbegrenzung vorhanden

20 kV Freileitung mit Schutzzone mit Bewuchsbeschränkung

210 — Flurstücknummern

Nutzungsschablone

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.

Zwischen evtl. geplanten Baumstandorten und Versorgungleitungen, ist nach dem DGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen in Bereich 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.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

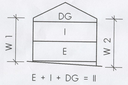
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelschlag ist zu beachten.

D. Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

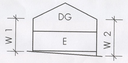
1.1 Wandhöhe bei E + DG beträgt max. 5,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach.
Wandhöhe bei E + I + DG max. 6,50 m .

SCHEMASCHNITTE:



WH = (W1 + W2) : 2 = ≤ 6,80 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 = ≤ 6,00 m
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

E + DG = II

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 gleichschenklige Satteldächer zulässig (keine "Einhüftigkeit").
Der First muß über die Längseite 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 anzuordnen.

3.0 Höhenlage des Geländes.

3.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Satteldächer 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 Traufe 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 von 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 im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und nicht in den ausgewiesenen Grünflächen. 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

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.

8.0 Bodendenkmäler
Etwaige Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel. 0841/1638)

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 29.06.2009 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Luderhäusl" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Adelschlag, 31. Mai 2010 — 1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4¡ 4a BauGB hat vom 22.01.2010 bis 26.02.2010 stattgefunden.

Adelschlag, 31. Mai 2010 — 1. Bürgermeister

3. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 08.02.2010 bis 09.03.2010 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.01.2010 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Adelschlag, 31. Mai 2010 — 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.05.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2010 mit Begründung in der Fassung vom 10.05.2010 wurde am 31.05.2010 als Satzung beschlossen.

Adelschlag, 31. Mai 2010 — 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss vom 31.05.2010 ist am 10.06.2010 durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu Jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wir auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§10 Abs. 3 BauGB).

Adelschlag, 10. Juni 2010 — 1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 10. Mai 2010

Architekturbüro
Josef Bohm
Arnl Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 Fax 5443

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 GEMEINDE ADELSCHLAG "LUDERHÄUSL"

05.110-13