

Adelschlag, 27.07.2006



M. Spreng
Spreng,
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss vom 24.07.2006 ist am 27.07.2006 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 rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Adelschlag, 27.07.2006



M. Spreng
Spreng,
1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 24.07.2006
gez. MO.



Josef Böhm
Architekturbüro
Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 Fax 5443

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 5 GEMEINDE ADELSCHLAG ORTSTEIL MÖCKENLOHE "GEWENDEWIESEN"

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

$E + \overset{\text{oder}}{I} + DG = (II \text{ als Höchstgrenze}) 2 \text{ Vollgeschoße}$

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

Baulinie

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. 

Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

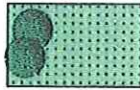
F/R

Fuß- und Radweg

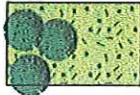
5. Grünflächen



Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen



Grünflächen, öffentlich



Grünflächen, privat

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

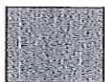


Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

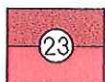


Kinderspielplatz

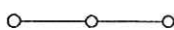
B. Hinweise / Darstellungen



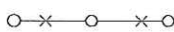
Vorhandene Bebauung



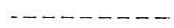
Vorgeschlagene Bebauung mit Parzellennummerierung



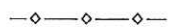
Grundstücksbegrenzung vorhanden



Grundstücksbegrenzung aufzulassen



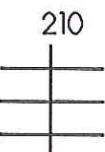
Grundstücksbegrenzung geplant



Drainagehauptsammler



Gekennzeichnete Gebäudeselte mit erhöhter Schallimission
(Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich)



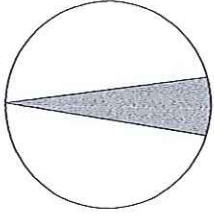
Flurstücknummern



Nutzungsschablone

von der Bebauung freizuhaltende Fläche

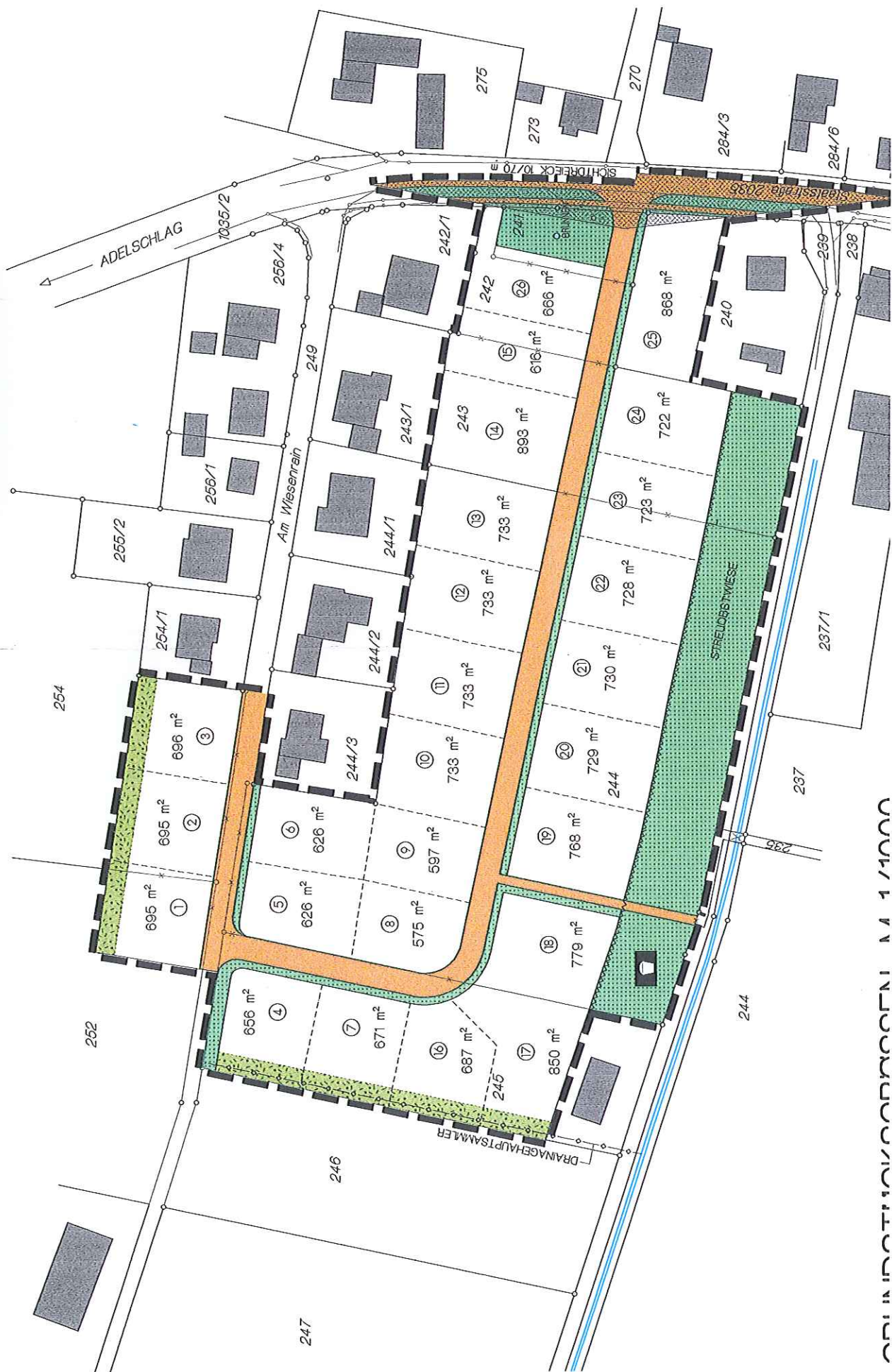
NORDEN



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°
	SD
WH	6,00 m bei E + DG = II 6,80 m bei E + I + DG = II

GELTUNGSBEREICH
2,61 ha
26 PARZELLEN





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.

Keller sind wasserdicht auszuführen.

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 sind einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelschlag ist zu beachten.

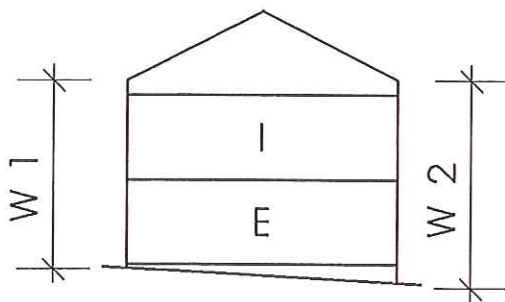
Das von den Dachflächen abfließende Wasser und auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist an die Rigolen anzuschließen.

D. Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

- 1.1 Wandhöhe bei E + DG beträgt max. 6,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach.
Wandhöhe bei E + I + DG max. 6,80 m .

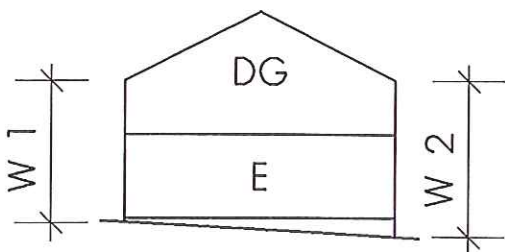
SCHEMASCHNITTE:



$$E + I + DG = II$$

$$WH = (W1 + W2) : 2 = \leq 6,80 \text{ m}$$

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



$$E + DG = II$$

$$WH = (W1 + W2) : 2 = \leq 6,00 \text{ m}$$

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

- 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.

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 $0^\circ - 30^\circ$ zulässig.
Für Garagen sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig.
- 2.2 Die Dachneigung wird bei Geschößzahl E + I + DG mit $24^\circ - 30^\circ$ festgesetzt,
bei Geschößzahl E + DG mit $26^\circ - 38^\circ$ 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 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.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot 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 auf-
einander 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 10,0 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 im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und in der Ortsrandeingrünung. Dies gilt analog für Nebengebäude.

6.0 Grundstück

- 6.1 Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.
- 6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.
- 6.3 Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehältnisses von 5 m³ vorzuhalten oder das Wasser breitflächig zu versickern ist.

7.0 Grünordnung

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

8.0 Einfriedung

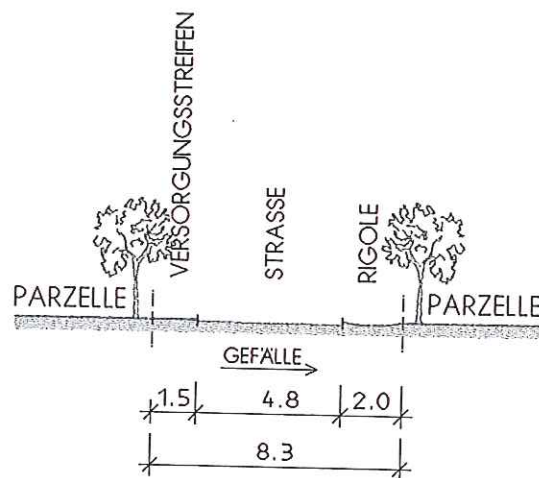
- 8.1 Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen. Im Vorgartenbereich sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung erlaubt.
- 8.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche, ist erlaubt.

9.0 Bodendenkmäler

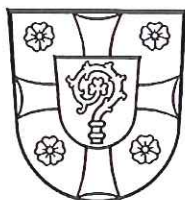
Die Genehmigung zu obengenannter Planung wird von der Durchführung einer archäologischen Befundfeststellung abhängig gemacht. Hierzu müssen auf ausgewählten Teilen des betroffenen Grundstückes das Oberflächenerdreich und die Rotlage mittels eines Baggers mit ungezählter Böschungsschaufel abgetragen werden. Dies hat unter Aufsicht eines Vertreters des bayer. Landesamtes für Denkmalpflege oder einer von uns benannten Person zu geschehen. Sollte dabei der Befund negativ sein, so steht einer Zustimmung zur Planung von seiten der Bodendenkmalpflege nichts mehr im Wege. Sollte, wie vermutet, der Befund hingegen positiv sein, so ist neben einer Baugeneh-

9.0 Bodendenkmäler

Die Genehmigung zu obengenannter Planung wird von der Durchführung einer archäologischen Befundfeststellung abhängig gemacht. Hierzu müssen auf ausgewählten Teilen des betroffenen Grundstückes das Oberflächenerdreich und die Rotlage mittels eines Baggers mit ungezählter Böschungsschaufel abgetragen werden. Dies hat unter Aufsicht eines Vertreters des bayer. Landesamtes für Denkmalpflege oder einer von uns benannten Person zu geschehen. Sollte dabei der Befund negativ sein, so steht einer Zustimmung zur Planung von seiten der Bodendenkmalpflege nichts mehr im Wege. Sollte, wie vermutet, der Befund hingegen positiv sein, so ist neben einer Baugenehmigung auch eine denkmalrechtliche Genehmigung nach Art. 7 DSchG nötig. Grundbedingung dafür wird die erfolgte Untersuchung der im Boden verborgenen vor- und frühgeschichtlichen Reste durch eine Grabung sein. Erst nach Abschluß dieser Arbeiten kann dann eine Aushubgenehmigung erfolgen.



STRASSENQUERSCHNITT



GEMEINDE ADELSCHLAG

Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels
Landkreis Eichstätt

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „GEWENDEWIESEN“ DER GEMEINDE ADELSCHLAG. 4. ÄNDERUNG NACH § 13 BAUGB.

I. Begründung

1.0 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung einschließlich Umlegung, für die Enteignung und Erschließung.

Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Gemeinde Adelschlag in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 8 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten, nach Abschluss des Verfahrens ist eine Genehmigung im Rahmen eines Genehmigungsverfahren gegeben (§ 30 BauGB).

1.1 Anlass zur Änderung

Änderungen sind notwendig, um auf sich wandelnde Vorstellungen und Wünsche der Bauherren in Bezug auf die bauliche Gestaltung ihrer Wohnhäuser einzugehen. Vermehrt gehen Anfragen ein, auch Gebäude mit anderen Baumaßen genehmigt zu bekommen. Die Gemeinde möchte ihren Bürgern dies ermöglichen.

Bankverbindungen
der Gemeinde
Adelschlag

Sprechzeiten der
VG Nassenfels

Bank / Sparkasse

Raiffeisenbank-Volksbank Neuburg/Donau eG
Sparkasse Eichstätt
Raiffeisenbank Ingolstadt-Pfaffenhofen-Eichstätt eG
Volksbank-Raiffeisenbank Eichstätt eG
Vormittag Montag, Mittwoch, Donnerstag u. Freitag 8 bis 12 Uhr, Dienstag 9 bis 12 Uhr
Nachmittag Montag 14 bis 17 Uhr, Mittwoch 14 bis 19.30 Uhr

Konto-Nr.

BLZ

3214010 721 697 56
150110 721 513 40
1004204 721 608 18
12998 721 913 00

1.2 Umfang der Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag hat in der Sitzung vom 29.06.2009 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan „Gewendewiesen“ wie folgt zu ändern:

Punkt 2.1 des B-Plan „Gewendewiesen“ erhält folgende Form:

„Es sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig (keine „Einhüftigkeit“). Der First muss dann über die Längsseite des Gebäudes laufen.

Es sind auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Für Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer von 0° bis 30° zulässig.“

Punkt 4.1 des B-Plan „Gewendewiesen“ erhält folgende Form:

„Dacheindeckungen sind in den Farben ziegelrot und grau vorzunehmen.

Es sind auch begrünte Dächer zulässig.

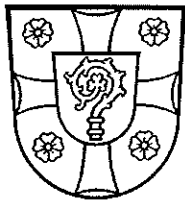
Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.“

Punkt 5.3 des B-Plan „Gewendewiesen“ wird gestrichen

Adelschlag, 30.06.2009

.....
1. Bürgermeister





GEMEINDE ADELSCHLAG

Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels
Landkreis Eichstätt

Satzung der Gemeinde Adelschlag zur 4. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 5 „Gewendewiesen“, Gemarkung Möckenlohe

Aufgrund der Art. 23 und Art. 24 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) erlässt die Gemeinde Adelschlag folgende Satzung:

§ 1

die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Gewendewiesen“, Adelschlag, wird geändert. Die einzelnen Änderungen sind in den nachfolgenden Paragraphen aufgeführt.

§ 2

Einleitungsformel

Die Einleitungsformel erhält folgende Fassung:

„Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723), Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt die Gemeinde Adelschlag folgende Satzung:

“

§ 3

Einzeländerungen

(1) **Punkt 2.1** des B-Plan „Gewendewiesen“ erhält folgende Form:

„Es sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig (keine „Einhüftigkeit“). Der First muss dann über die Längsseite des Gebäudes laufen.

Es sind auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Für Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer von 0° bis 30° zulässig.

Bankverbindungen der Gemeinde Adelschlag	Bank / Sparkasse	Konto-Nr.	BLZ
	Raiffeisenbank-Volksbank Neuburg/Donau eG	3214010	721 697 56
	Sparkasse Eichstätt	150110	721 513 40
	Raiffeisenbank Ingolstadt-Pfaffenhofen-Eichstätt eG	1004204	721 608 18
	Volksbank-Raiffeisenbank Eichstätt eG	12998	721 913 00
Sprechzeiten der VG Nassenfels	Vormittag Montag, Mittwoch, Donnerstag u. Freitag 8 bis 12 Uhr, Dienstag 9 bis 12 Uhr		
	Nachmittag Montag 14 bis 17 Uhr, Mittwoch 14 bis 19.30 Uhr		

(2) Punkt 4.1 des B-Plan „Gewendewiesen“ erhält folgende Form:

„Dacheindeckungen sind in den Farben ziegelrot und grau vorzunehmen.
Es sind auch begrünte Dächer zulässig.
Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.“

(3) Punkt 5.3 des B-Plan „Gewendewiesen“ wird gestrichen

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Änderungssatzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

GEMEINDE ADELSCHLAG

28.09.2009


Michael Spreng
1. Bürgermeister

