

Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Adelschlag, "Oberer See".

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß

E + | + DG = || (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

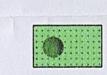
Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.

4. Verkehrsflächen

Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

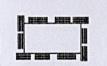
Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen



Grünflächen, öffentlich

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)

B. Hinweise / Darstellungen



Vorhandene Bebauung

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Drainagehauptsammler Im Planbereich hat die Draingenossenschaft mehrere Entwässerungs-leitungen verlegt. Bei Durchführung der einzelnen Baumassnahmen sind die Entwässerungsleitungen zu schützen und die Funktionsfähigkeit der Gesamtanlage wieder herzustellen. Sämtliche Grundstücke können mit ihrem Grundwasser an das vorhandene Entwässerungssystem anschließen.

Wasserfläche

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 im 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

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

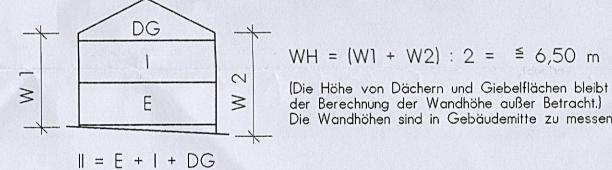
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelschlag ist zu beachten.

D. Festsetzungen durch Text

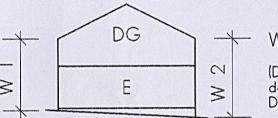
1.0 Bauweise

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



(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 = \le 5,00 m (Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.) Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

 \parallel = E + DG

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.

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

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

3.0 Höhenlage des Geländes.

3.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen

4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben rot oder grau zu

Es sind auch begrünte Dächer 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.

5.2 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 und Gebäude. Dies gilt analog für Nebengebäude.

6.0 Grundstück

6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

8.0 Bodendenkmäler Etwaige Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

Für Anbauten sind auch Glasdächer 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.

Ortsrandeingrünung und im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie

6.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

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.

Grabungsbüro Ingolstadt des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel. 0841/1638)

9.0 Der alte rechtskräftige Bebauungsplan wird durch den neuen Bebauungsplan ersetzt und damit aufgehoben.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 25.07.2005 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet "Oberer See" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 28.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.



2. Die Beteiligung der Offentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 16.08.2005 bis

16.09.2005 stattgefunden.

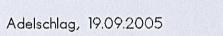
Adelschlag, 19.09.2005

Adelschlag, 07.12.2005

Adelschlag, 20.02.2006

Adelschlag, 29.07.2005

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 16.08.2005 bis 16.09.2005 stattgefunden.





1. Bürgermeister

l. Bürgermeist

1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 05.12.2005 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.



5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 16.01.2006 bis 16.02.2006 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.12.2005 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vergebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.02.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.02.2006 mit Begründung in der Fassung vom 20.02.2006 wurde am 20.02.2006 als Satzung beschlossen.

Adelschlag, 21.02.2006



7. Der Satzungsbeschluss vom 20.02.2006 ist am 23.02.2006 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 rechtsver-

Adelschlag, 23.02.2006

bindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Eichstätt, 20.02.2006

gez. MÖ.



ANDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7 GEMEINDE ADELSCHLAG "OBERER SEE"

05.108-5