



Bebauungsplanes der Gemeinde Adelschlag, "Pietenfeld Nord".

A. Festsetzungen durch Planzeichen

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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
0,2 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
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Satteldach
Baugrenze
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

5. Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Hinweise / Darstellungen
Vorhandene Bebauung
Grundstücksbegrenzung vorhanden
20 kV Freileitung mit Schutzzone mit Bewuchsbeschränkung
Flurstücknummern
Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.
Bei der Durchführung von Bauplanungen 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 Versorgungsleitungen, 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 erforderlich.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ABGB sind einzuhalten.
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelschlag ist zu beachten.

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise
11. 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 = 6,50 m
Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
II = E + I + DG

WH = (W1 + W2) : 2 = 5,00 m
Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
II = E + DG

12. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

20. Dächer
21. Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Entfittigkeit"). Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
Für Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer von 0° - 30° zulässig.
Für Garagen sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig.

22. Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + I + DG mit 24° - 30° festgesetzt, bei Geschoszahl E + DG mit 26° - 38° festgesetzt.

23. Dachschritte 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.

24. Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortsgseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen.

30. Höhenlage des Geländes.

31. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Sonstige Auffüllungen sind bis 0,50 m 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 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).
- 4.3. Holzblockhäuser 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 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. 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 zuzulassen. 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 Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro Ingelstadt des Bayerischen 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:
- Der Gemeinderat hat am 25.07.2005 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Pietenfeld Nord" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 28.07.2005 ortsblich bekannt gemacht.
 - Die Beteiligung der Öffentlichkeit 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.
 - Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 16.08.2005 bis 16.09.2005 stattgefunden.
 - Der Gemeinderat hat am 05.12.2005 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 16.01.2006 bis 16.02.2006 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.12.2005 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.
 - 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 Sitzung beschlossen.
 - Der Satzungsbeschluss vom 20.02.2006 ist am 23.02.2006 durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsblich 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).

Gefertigt:
Eichstätt, 20.02.2006
gez. MO.

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

ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE ADELSCHLAG
"PIETENFELD NORD"