

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

(II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß

E + | + DG = | (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein.

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.

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und 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 Straßenbegrenzungslinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

O Grundstücksbegrenzung vorhanden

20 kV Freileitung mit Schutzzone mit Bewuchsbeschränkung

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

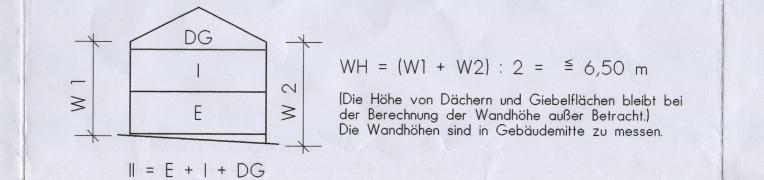
- Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelschlag ist zu beachten.

D. Festsetzungen durch Text

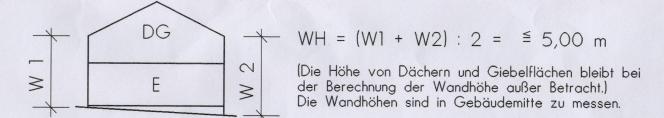
1.0 Bauweise

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







\parallel = E + DG

der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen

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. 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 anzu-
- 3.0 Höhenlage des Geländes.
- 3.1 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 Es sind auch begrünte Dächer zulässig.

Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

- 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
- 4.3 Holzblockhäuser sind zulässig.

wegen der Hanglage 3,0 m nicht überschreiten.

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
- 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
- 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

umgehend zu informieren. (Tel. 0841/1638)

- 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
- 8.0 Bodendenkmäler Etwaige Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege ist
- manns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der 9.0 Der alte rechtskräftige Bebauungsplan wird durch den neuen Bebauungsplan ersetzt und damit aufgehoben. Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

- 1. Der Gemeinderat hat am 25.07.2005 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Pietenfeld Nord" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 28.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.



2. 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

Adelschlag, 19.09.2005

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.

Adelschlag, 19.09.2005

öffentlichen Auslegung bestimmt.

Adelschlag, 07.12.2005

Adelschlag, 20.02.2006

E. Verfahrensvermerke:

Adelschlag, 29.07.2005

16.09.2005 stattgefunden.

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

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.

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 jeder-

Adelschlag, 23.02.2006

Eichstätt, 20.02.2006

gez. MÖ.





ANDERUNG BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE ADELSCHLAG "PIETENFELD NORD"

05.111-5