



Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Adelschlag, "Wiesenstriegel".

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
MD Dorfgebiet gemäß § 5 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
0,5 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

- o Offene Bauweise
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
- Offentliche Parkfläche

5. Grünflächen

- Baumgruppen/Baumanpflanzung vorgeschlagen
- Grünflächen, öffentlich
Grünflächen, privat
Wasserflächen

6. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Kinderspielfeld
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Drainagehauptsammler

B. Hinweise / Darstellungen

- Vorhandene Bebauung
- Grundstücksbegrenzung vorhanden
- 20 kV Freileitung mit Schutzzone mit Bewuchsbeschränkung
- Flurstücknummern
- Nutzungsschablone

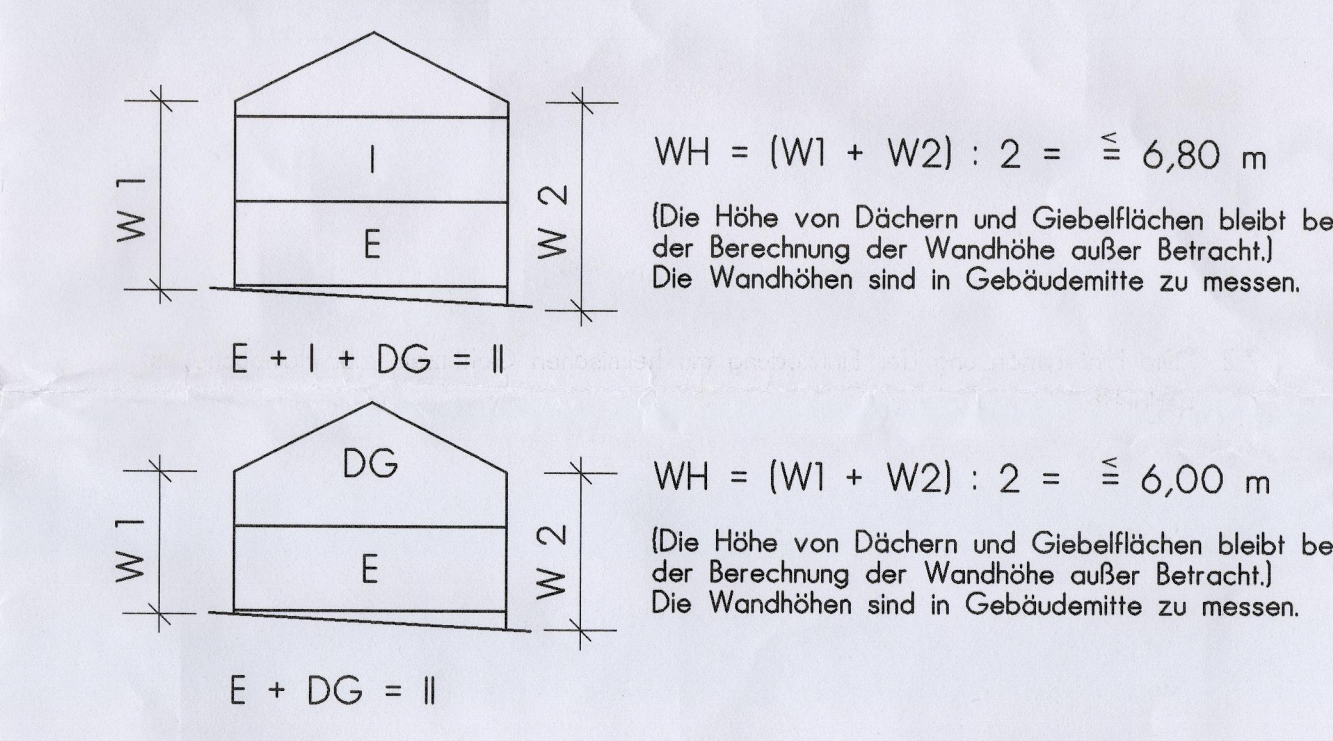
C. Hinweise durch Text

- Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.
- Bei der Durchführung von Baupflanzungen 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.
- Sollen 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 AG8GB sind einzuhalten.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelschlag ist zu beachten.

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise
11. 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:



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 "Enthültigkeit"). 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 24° - 38° festgesetzt.
23. Dachneinschnitte 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.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 27.03.2006 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet "Wiesenstriegel" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Adelschlag, 29.03.2006
Spreng, 1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 18.04.2006 bis 18.05.2006 stattgefunden.

Adelschlag, 22.05.2006
Spreng, 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 18.04.2006 bis 18.05.2006 stattgefunden.

Adelschlag, 22.05.2006
Spreng, 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 29.05.2006 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Adelschlag, 31.05.2006
Spreng, 1. Bürgermeister

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 09.06.2006 bis 10.07.2006 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.05.2006 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Anstafeln bekannt gemacht.

Adelschlag, 12.07.2006
Spreng, 1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.07.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2006 mit Begründung in der Fassung vom 24.07.2006 wurde am 24.07.2006 als Sitzung beschlossen.

Adelschlag, 27.07.2006
Spreng, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss vom 24.07.2006 ist am 27.07.2006 durch den Anschlag an den Anstafeln 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
Spreng, 1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 24.07.2006
gez. MO.

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

1. 'ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
GEMEINDE ADELSCHLAG
"WIESENSTRIEGEL"