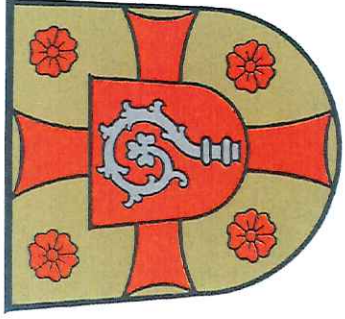


Gemeinde Adelschlag



Landkreis Eichstätt

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Unterer See“, Gemeinde Adelschlag**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

Entwurfsverfasser:

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

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

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 einschl. 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 §§ 1 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen und Planungsnotwendigkeiten; eine Genehmigung im Rahmen eines Genehmigungs-freistellungsverfahrens ist gegeben (§ 30 BauGB)

1.1 Anlass zur Änderung

Da die oberirdische 20 KV-Leitung zwischenzeitlich abgebaut wurde, hat der Gemeinderat von Adelschlag beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Unterer See“ der Gemeinde Adelschlag gem. § 13 BauGB zu ändern. Im Zuge dieser Änderung wird auch die Lage des Kinderspielflplatzes nördlich der Parzelle 4 geändert.

1.2 Folgende Änderungen wurden beschlossen:

1.0 Die Hochspannungsleitung wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Weitere Änderungen im Bebauungsplan sind dazu nicht erforderlich.

2.0 Der ursprünglich nördlich der Parzelle 4 gelegene Kinderspielflplatz wird nun südlich der Parzelle 4 angeordnet und erhält damit eine direkte Anbindung an die Erschließungsstraße. Die neu geschaffene Parzelle 4 erhält einen Straßenanschluss ebenfalls über die Erschließungsstraße. Die Baugrenzen in diesem Bereich werden angepasst.

1.3 Sonstiges:

Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das Änderungsverfahren keinen zusätzlichen Bedarf.

2.0 Beachtung der Belange des Naturschutzes:

Naturschutz, Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen
Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

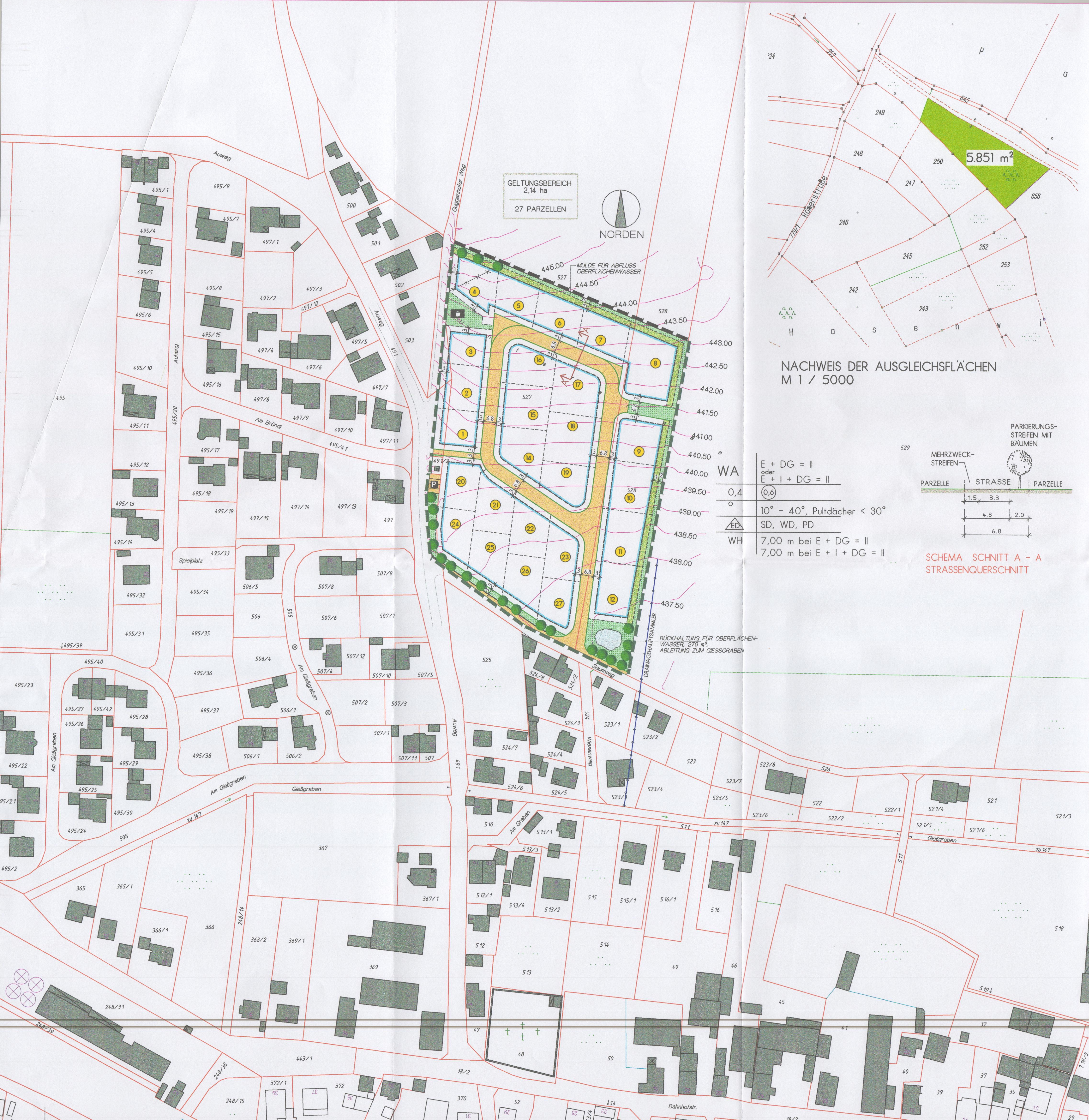
Da sich der Umgriff des bisher genehmigten Bebauungsplanes nicht ändert, sind keinerlei zusätzliche ökologische Ausgleichsflächen erforderlich.
Ein Umweltbericht ist für die Änderung nicht erforderlich.

Eichstätt, 01.12.2014

.....
Böhm, Architekt

Adelschlag, 01.12.2014

.....
Birzer, 1. Bürgermeister



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "UNTERER SEE" umfaßt Teilflächen der Grundstücke 527 und 528 der Gemarkung Adelschlag

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

$$E + DG = II \quad II \text{ als Höchstgrenze} \quad \text{Erdgeschoß} + DG \text{ als Vollgeschoß}$$

oder

$$E + I + DG = II \quad II \text{ als Höchstgrenze} \quad 2 \text{ Vollgeschoße}$$

0,4

Geschoßflächenzahl

In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbauweise auf mindestens 250 m², bei einer Einzelhausbauweise auf mindestens 500 m² festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenze

o

Offene Bauweise

SD, WD, PD

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD, WD, PD

Satteldach, Walmdach, Pultdach

Baugrenze

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

o

Straßenverkehrsflächen

o

Straßenbegrenzungslinie

o

Öffentliche Parkfläche

o

Spielplatz

5. Grünflächen

o

Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen

o

Grünflächen, öffentlich

o

Grünflächen, privat

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

o

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

o

Trafostation

B. Hinweise / Darstellungen

o

Vorhandene Bebauung

o

Parzellennummerierung

o

Grundstücksbegrenzung vorhanden

o

Grundstücksbegrenzung aufzulösen

o

Grundstücksbegrenzung geplant

o

Drainagehauptsammler

o

Flurstücknummern

o

Nutzungschablone

o

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

o

Höhenschichtlinien

C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Durchführung von Baumanpflanzungen 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 sollen 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 wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ABGB sollen eingehalten werden. Die Stellplatzsetzung der Gemeinde Adelschlag ist zu beachten.

Das von den Dachflächen abfließende überschüssige Wasser und das sich auf den Grundstücken sammelnde unversmutzte Niederschlagswasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Bodendenkmäler:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmälern eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

- B Der Oberbodenabrtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLD.

- D Der Antragsteller hat die Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

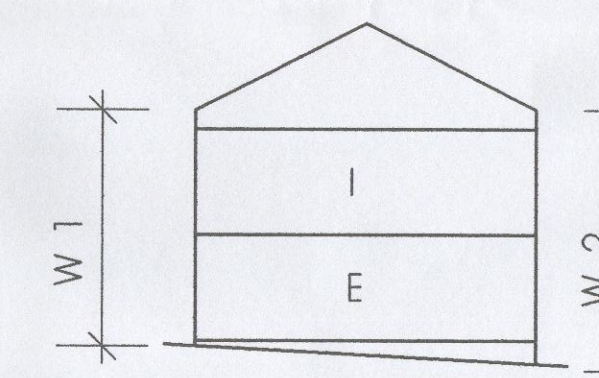
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

D. Festsetzungen durch Text

- 10 Bauweise

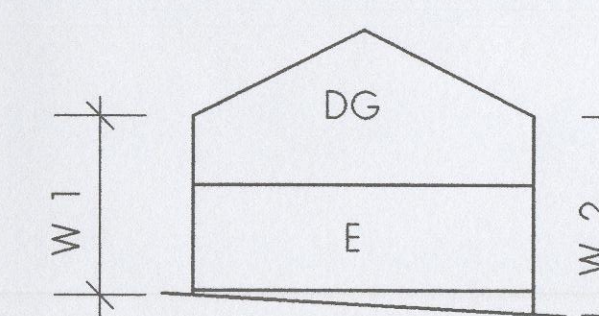
- 11 Die Wandhöhe beträgt max. 7,00 m, gemessen ab Oberkante natürlichen Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach.

SCHEMASCHNITTE:



$$E + DG = II$$
$$WH = (W1 + W2) : 2 = \leq 7,00 \text{ m}$$

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



$$DG + E = II$$
$$WH = (W1 + W2) : 2 = \leq 7,00 \text{ m}$$

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

- 12 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.

E. Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Adelschlag hat am 15.09.2014 beschlossen, den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 6 "Unterer See", Gemarkung Adelschlag zu ändern.

Adelschlag, 01.01.2016

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4, 4a BauGB hat vom 29. Dezember 2014 bis einschließlich 30. Januar 2015 stattgefunden.

Adelschlag, 01.01.2016

3. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 29. Dezember 2014 bis einschließlich 30. Januar 2015 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.12.2014 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Adelschlag, 01.01.2016

4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Einwände und Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.03.2014 geprüft und abgewogen. Die Änderungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2014 mit Begründung in der Fassung vom 01.12.2014 wurde am 18.03.2015 als Sitzung beschlossen.

Adelschlag, 01.01.2016

7. Der Satzungsbeschluss vom 18.03.2015 ist am 07. April 2016 durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jederzeitiger 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, 01.01.2016

Gefertigt:
Eichstätt, 01.12.2014
gez. MG.



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 6 GEMEINDE ADELSCHLAG "UNTERER SEE"