

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'Am Buxheimer Weg' im OT Möckenlohe der Gemeinde Adelschlag

TEIL A: Planzeichnung



Die Gemeinde Adelschlag erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

B 1: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ Maximale Grundflächenzahl
2.2 GFZ Maximale Geschossflächenzahl
2.3 II=E+D Maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
2.4 II Maximal zwei Vollgeschosse
2.5 WH max. Maximale Wandhöhe in Metern
2.6 FH max. Maximale Firsthöhe in Metern

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
3.2 Baugrenze
3.3 ED Einzelhäuser und Doppelhäuser

4. Gestaltung

- 4.1 bei II=E+D:
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25° - 40°
4.2 bei II:
Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD)
Dachneigung: SD 18° - 28°, WD 18° - 28°, PD 10° - 28°

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Straßenverkehrsfläche
5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
5.4 Gehweg
5.5 Wirtschaftsweg
5.6 Straßenbegrenzungslinie
5.7 Straßenbegleitgrün
5.8 Sichtdreieck (Haltesicht)

6 Grünflächen

- 6.1 Öffentliche Grünfläche
6.2 Private Grünfläche
6.3 Regenrückhaltebecken
6.4 Bäume zu pflanzen
6.5 Sträucher zu pflanzen

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
7.2 Höhenbezugspunkt
7.3 Hofumfassungsmauer der 'Villa rustica'

B 2: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze
2.2 GFZ 0,7 Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze

- 2.3 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes inklusive der „Privaten Grünfläche“ maßgebend, die auf den Baugrundstücken und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

- 2.4 II=E+D Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

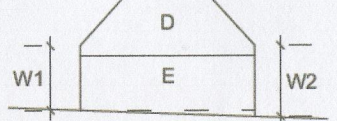
- 2.5 II Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

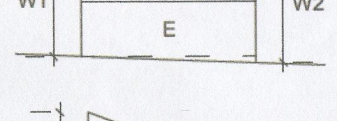
- 3.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.

- 3.2 Die Wandhöhe (WH), gemessen ab der Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach, ist wie folgt festgelegt:

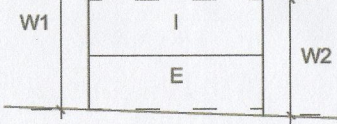
- bei II=E+D (SD 25°-40°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 4,75 \text{ m}$



- bei II (SD, WD 18° - 28°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 7,50 \text{ m}$



- bei II (PD 10° - 28°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 7,50 \text{ m}$



$WH = (W1 + W2) / 2 \leq 7,50 \text{ m}$
FH ≤ 8,00 m

4. Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten

- 4.1 bei II=E+D SD: DN 25°-40°
SD,WD: DN 18°-28°
PD: DN 10°-28°

- 4.2 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Zulässige Farben: rot, rotbraun, grau, schwarz und anthrazit. Für Anbauten sind Flachdächer, Pultdächer und Glasdächer zulässig. Anbauten sind nicht begehbar auszuführen.

- 4.3 Dachüberstände sind im Ortsgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,70 m zulässig.

- 4.4 Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausbildung an die bereits an der Grenze errichteten bzw. in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt für Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes ebenso wie für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade. Die Traufwand und die Wand an der gemeinsamen Grenze dürfen die Dachhaut nicht überragen.

5. Nebenanlagen

- 5.1 Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

- 5.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 Metern einzuhalten.

- 5.3 Garagen dürfen mit folgenden Dachformen errichtet werden:

- Flachdach (nicht begehbar)
- Pultdach (3° - 10°)
- Satteldach (18° - 40°)
- Walmdach (18° - 28°)

6. Höhenentwicklung, Geländeverlauf

- 6.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Auffüllungen von max. 0,60 m zulässig. Zwischen hangseitigem Gebäude und der Straße darf aufgefüllt werden, da dies die strassenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert.

7. Solaranlagen

- 7.1 Sonnenkollektoren auf Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen.

8. Wärmepumpen

- 8.1 Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb einen Schallpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallemissionspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, derzeit einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tiefrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

9. Abstandsflächen

- 9.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

10. Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen können durch Zäune oder als freiwachsende standortgerechte heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern ist nicht zugelassen. Maschendrahtzäune zur Straße hin sind nicht zugelassen.

Die Zaunhöhe (inkl. Sockel) wird auf max. 1,25 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt.

- 10.2 Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune als Einfriedung zulässig.

- 10.3 Sichtschutzanlagen im Bereich von Terrassen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen aus ortsüblichen Naturmaterialien gefertigt sein.

11. Kelleranlagen, Untergeschosse

- 11.1 Kelleranlagen und Untergeschosse müssen als wasserdichte Konstruktion ausgeführt werden, die gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet sind (weiße oder schwarze Wanne).

12. Entwässerung von Niederschlagswasser

- 12.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rassenfuge, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.

- 12.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln. Im Rahmen der Erschließung ist je Grundstück eine Zisterne mit mind. 4.000 m³ Rückhaltevolumen, das durch einen Drosselabfluss von 0,5 l/s das Regenwasser verzögert an die Regenwasserkanalisation abgibt, zu errichten. Die Zisterne muss zusätzlich ein Speichervolumen von mind. 6.000 m³ aufweisen und kann auch größer ausgeführt werden. Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortung des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen und dauerhaft zu betreiben und zu warten.

13. Grünordnung

- 13.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Begrünung der Baugrundstücke

- 13.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 13.3 Es sind heimische Pflanzen zu verwenden. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

- 13.4 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- 13.5 Pro 300,00 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum (aus der Artenliste 1 unter Punkt 13.8) zu pflanzen. Planlich oder anderweitig festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Öffentliche Grünflächen

- 13.6 Die planlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind als naturnahe Baum-Strauch-Hecken mit heimischen, standortgerechten Arten (aus den Artenlisten 1 und 2 unter Punkt 13.8) herzustellen.

- 13.7 In der öffentlichen Erschließungsfläche sind in den dafür vorgesehenen Pflanzflächen standortgerechte Laubbäume unter besonderer Berücksichtigung der unten aufgeführten Artenlisten zu pflanzen.

- 13.8 Für die Grünflächen (öffentlich und privat) gelten folgende Artenlisten:

Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen

- Acer campestre* Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus torminalis Elsbeere
Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern

- Cornus mas* Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Gemeine Hasel
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa spec. Wildrosen
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix spec. Weiden
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummer
3. Bestandsgebäude
4. Bemaßung in Metern
5. Bodendenkmal
6. bestehender Wirtschaftsweg
7. 20 KV-Freileitung inkl. Baubeschränkungsbereich (Bestand)
8. mögliche Bebauung
9. mögliche Grundstücksaufteilung
10. Nummerierung der Grundstücke
11. vorhandener Schmutzwasserkanal

12. Bodendenkmäler

- 12.1 Bodendenkmal lt. Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege
BD 1 'Villa rustica der römischen Kaiserzeit (Hauptgebäude rekonstruiert und musaal aufbereitet), Siedlung der frühen und der späten Bronzezeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit sowie Gräber der Spätbronzezeit'
Denkmal-Nr. D-1-7133-0014
BD 2 'Körpergräber des frühen Mittelalters'
Denkmal-Nr. D-1-7133-0168

In diesem Bereich wurde die denkmalrechtliche Erlaubnis (Schreiben vom 16.03.2017, 42-BV-Nr. 163-2017-D) nach Art. 7 DSchG erteilt. Die Grabungsarbeiten werden bis Ende 2017 abgeschlossen sein.

- 12.2 Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

13. Wasserwirtschaft

- 13.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

- 13.2 Die Entwässerungsanlage für die Betriebsgebäude, Betriebsanlagen und Betriebsflächen sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungspläne sind dabei vorzulegen.

- 13.3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

- 13.4 Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

- 13.5 Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

- 13.6 Grundwasserabsenkungen, die sich im Zuge von Baumaßnahmen als notwendig erweisen, und die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens sind in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

- 13.7 Es wird empfohlen die Entwässerungsplanung bzw. die erforderlichen Antragsunterlagen vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

- 13.8 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

- 13.9 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
-Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW)
-Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).

14. Vorsorgender Bodenschutz

- Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenmaterial regelt, verwiesen.

15. Altlastenverdachtsflächen

- Bei Bekanntsein bzw. -werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

16. Landwirtschaft

- Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubbmissionen ausgehen, die von den bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

17. Schutzzonen und Baubeschränkungsbereich um Leitungstrassen

- Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsbereiches von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderungen des Geländeneiveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsbereiche variiert.

18. Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen

- Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.

19. Leitungstrassen

- In Verkehrswegen sind für Sparten und Versorger geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Buxheimer Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 20.09.2017 die Überleitung des Bauleitungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am Buxheimer Weg" in ein Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am 28.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2017 bis 28.11.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Die Gemeinde Adelschlag hat mit dem Beschluss des Gemeinderates am 13.12.2017 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese abgewogen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2017 bis 12.01.2018 in einer erneuten, verkürzten Beteiligung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 07.12.2017.
6. Die Gemeinde Adelschlag hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.01.2018 die Ergebnisse der erneuten Beteiligung abgewogen. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 15.01.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach Einarbeitung der Beschlüsse als Satzung beschlossen.

Adelschlag, den 15. Jan. 2018

A. Birzer
(1. Bürgermeister)



7. Ausgefertigt

Adelschlag, den 24. Jan. 2018

A. Birzer
(1. Bürgermeister)



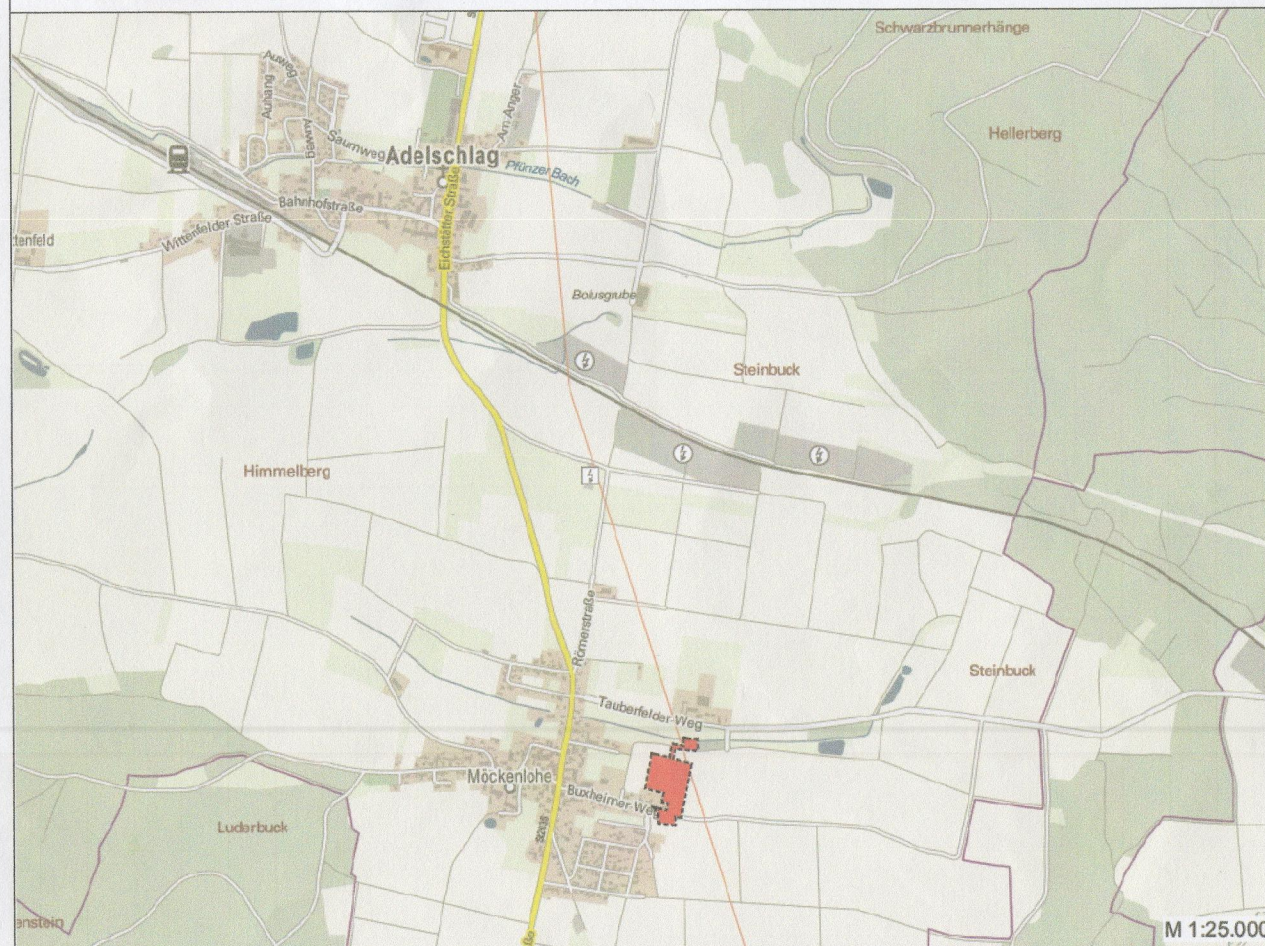
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24. Jan. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Adelschlag, den 24. Jan. 2018

A. Birzer
(1. Bürgermeister)



Gemeinde Adelschlag Lkr. Eichstätt Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Am Buxheimer Weg"



Plan:	Maßstab:
Satzungsbeschluss	1 : 1.000

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer Florian-Wengenmayr-Str. 6 86609 Donauwörth Tel.: 0906/7091928 Fax: 0906/7091946 Email: info@ib-kammer.de	Auftraggeber: Gemeinde Adelschlag Bahnhofstraße 7 85111 Adelschlag
Donauwörth, den 15.01.2018 i.A.	Adelschlag, den 15. Jan. 2018