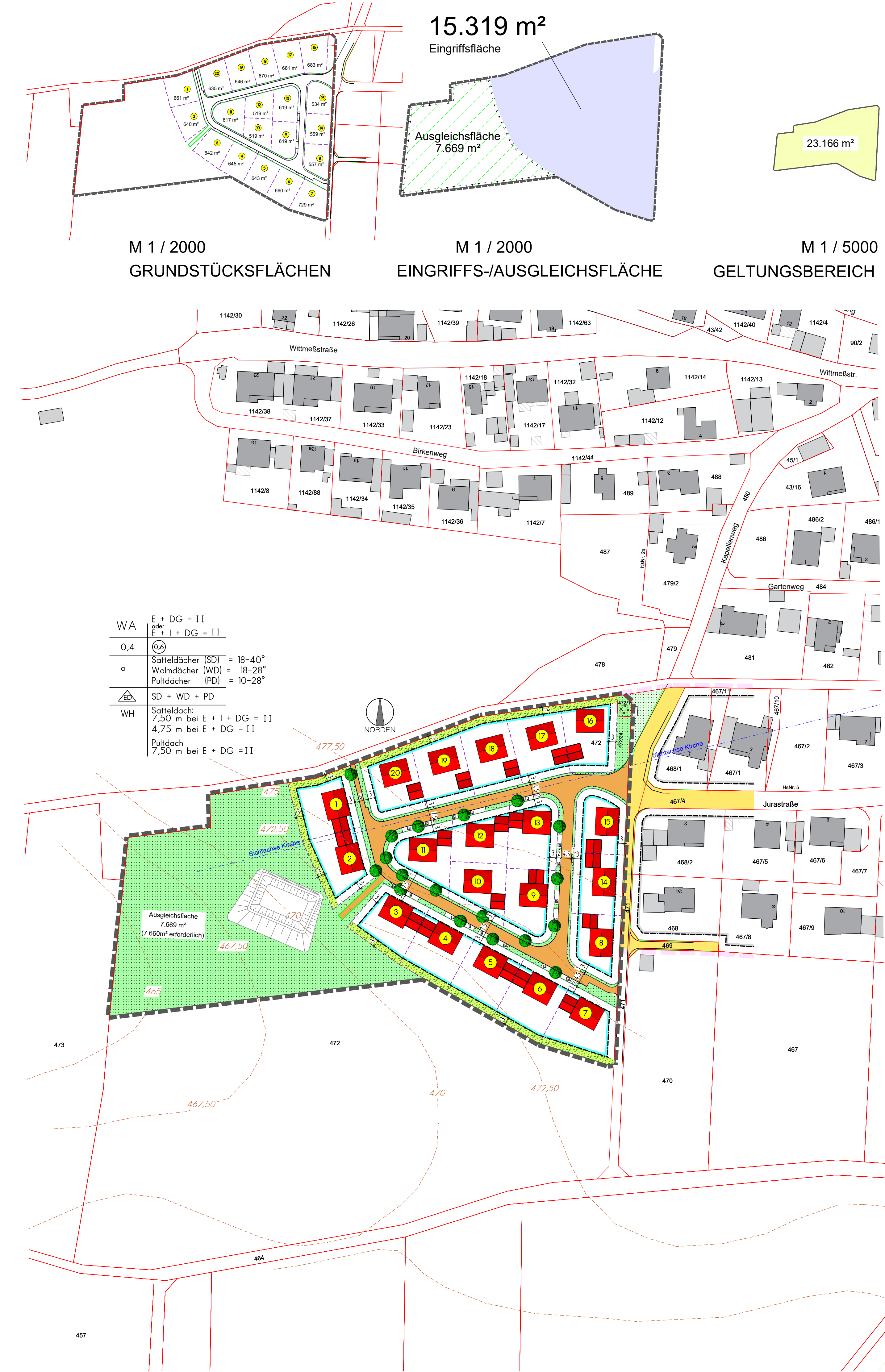




Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 "LUDERHAUS II" der Gemeinde Adelschlag umfasst Teilflächen der Flurnummer 472 sowie die Flurnummer 472/1 der Gemarkung Ochsenfeld.

Die Gemeinde Adelschlag erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 8) 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 Plankontexts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1) Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO
- 12) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 2) Maß der baulichen Nutzung
 - $E + DG = II$ III als Höchstgrenze: Erdgeschoss + DG als Vollgeschoss
 - oder $E + I + DG = II$ III als Höchstgrenze: 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4 maximale Grundflächenzahl
- GFZ 0,6 maximale Geschossflächenzahl
- Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.
- II maximal 2 Vollgeschosse zulässig

- 3) Bauweise, Baugrenze
 - o Offene Bauweise
 - SD, WD, PD Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Satteldach, Walmdach, Pultdach
 - Baugrenze
 - WH max. Windhöhe in Metern (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachstuhl). Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Windhöhe außer Betracht. Die Windhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
 - FH max. Firsthöhe in Metern

- 4) Verkehrsflächen
 - ZB 7,50 Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkfläche
- 5) Grünflächen
 - Baumgruppen / Baumpflanzung vorgeschlagen
 - Baumbestand
 - Grünflächen, öffentlich
 - Pflanzstreifen mit Pflanzgebot
 - Regenrückhaltebecken

- 6) Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Luderhaus II
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Luderhaus I

B. Hinweise / Darstellungen

- vorhandene Bebauung
- vorgeschlagene Bebauung mit Parzellennummerierung
- Grundstücksbegrenzung vorhanden
- Grundstücksbegrenzung auflösen
- Grundstücksbegrenzung geplant
- Flurstücknummern
- Ausgleichsfläche
- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Nutzungsschablone

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.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserbeeinträchtigungen 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.

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

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

Bedingt durch die leichte Hanglage des Einzugsgebietes könnte ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet möglich sein. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie und ein Ersatz besonders effizienter Energiezeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden. Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben. Für alle Maßnahmen wäre eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) wünschenswert.

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

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

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

Alllastenverdrachtsflächen: Bei Bekanntheit bzw. -werden von Alllastenverdrachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen ist das Landratsamt Eichstätt - Alllastenreferat Sachgebiet 4.4 zu verständigen.

Landwirtschaft: Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen zu rechnen.

Kirchenglocken: Das in einem Dorf übliche Läuten der Kirchenglocken gehört zum Leben auf dem Land und ist zu tolerieren.

Festivitäten am nahen Herrenbuck: Bei gelegentlichen Veranstaltungen des Ochsenfelds Motorclub kann es zu Lärmsteigerungen und Lärmbelastungen kommen.

Schutzzone und Baubeschränkungszone im Linderstrassen: Innerhalb der Schutzzone / des Baubeschränkungsgebietes von Linderstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderungen des Geländeausbaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzone und Baubeschränkungsgebiete variiert.

Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen: Bei geplanten Baumpflanzungen ist das "Regelwerk über Baumstandards und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.

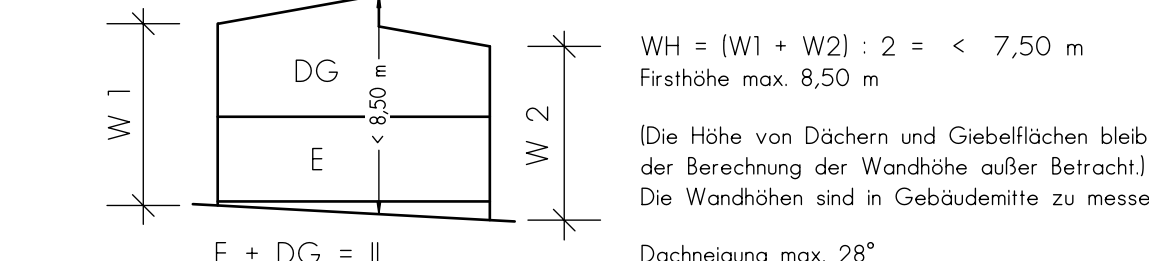
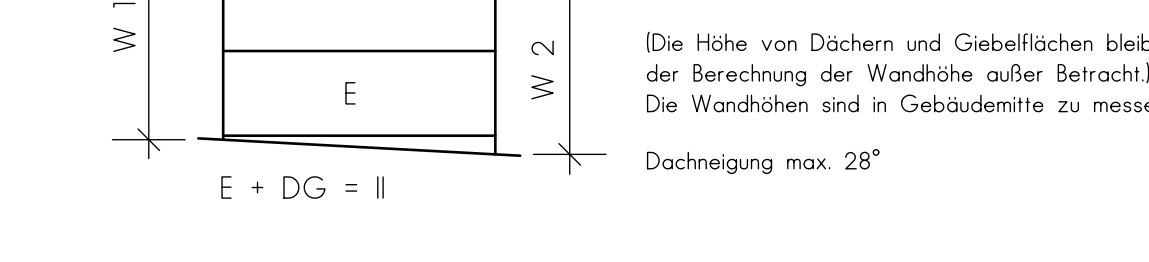
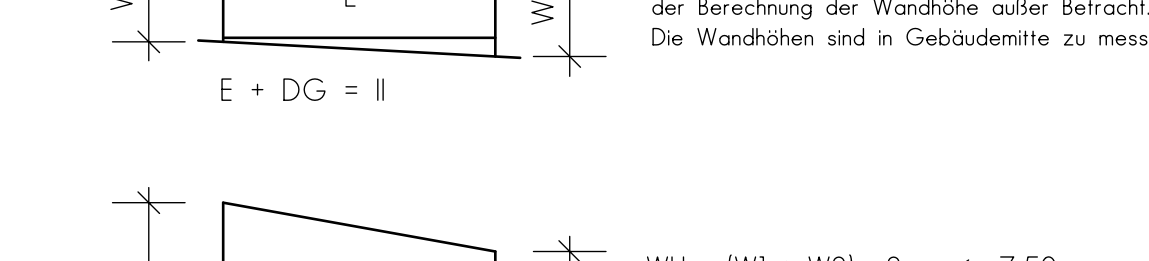
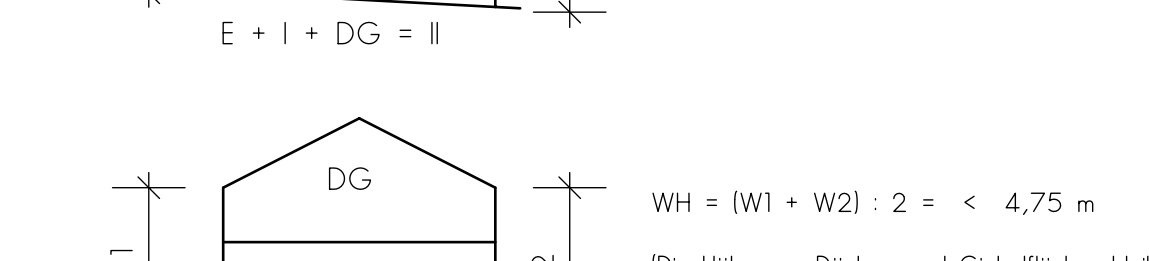
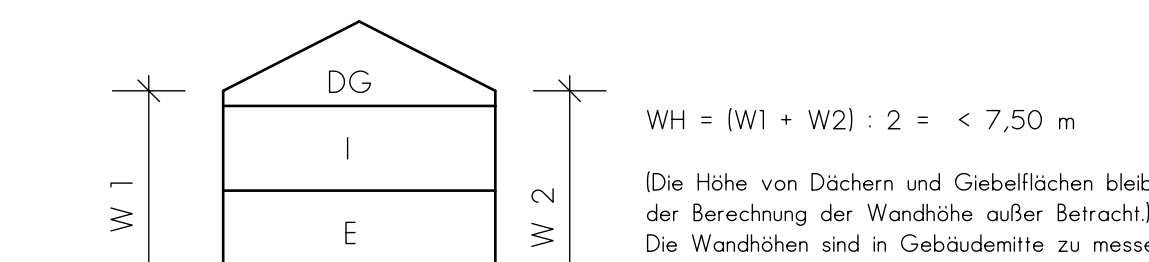
Leitungsstrassen: In Verkehrsweegen sind für Sparten und Versorger geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

Bodenentwürfe: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalsrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D. Festsetzungen durch Text

- 10) Bauweise
- 11) Die Windhöhe (WH), gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach, ist wie folgt festgelegt:

SCHEMASCHNITTE:



- 12) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (in der zum Zeitpunkt des Vorhabens gültigen Fassung) haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.
- 13) Keller und Untergeschosse sind als wasserdichte Konstruktionen auszuführen.

- 20) Dächer für alle Gebäude
- 21) Die Dachneigung wird für Satteldächer mit 18° bis 40° festgesetzt. Walmdächer dürfen mit einer Dachneigung von 18° - 28° ausgeführt werden. Die Dachneigung für Pultdächer ist auf 10° - 28° festgesetzt.

Garagen dürfen mit folgenden Dachformen errichtet werden: Flachdach (nicht begehbar), Pultdach (3° - 10°), Satteldach (18° - 40°) und Walmdach (18° - 28°).

- 22) Dachgeschnitte 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.

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

- 30) Höhenlage der Gebäude
- 31) Entlang der Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Auffüllungen von max. 0,6 m zulässig. Zwischen hangseitigem Gebäude und Straße darf aufgeführt werden, da dies der straßenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert. Es darf bis auf Straßenhöhe aufgeführt werden. Im Bereich von Auffüllungen können Sitzstufen bis 0,6 m errichtet werden. Wenn Cablonen bei der Gartengestaltung verwendet werden, dürfen diese nur als Stützmauern bei Auffüllungen verwendet werden.

- 40) Äußere Gestaltung der Gebäude
- 41) Dachereindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder grau zu versehen. Es sind auch begrünte Dächer auszuführen. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Anbauten sind nicht begehbar auszuführen.
- 42) 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.
- 50) Garagen und Nebengebäude
- 51) Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 10,0 m nicht überschreiten einschl. Nebengebäude. Die mittlere Windhöhe nach Art. 6 BayBO darf wegen der Hanglage 4,0 m nicht überschreiten.

- 52) Garagen müssen vor ihren Einfahrtsrseiten 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, sondern ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

- 53) Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und nicht in der Ortsrandeignung und den zeichnerisch festgelegten Pflanzstreifen mit Pflanzgebot.

- 60) Grundstück

- 61) Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.
- 62) Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.
- 63) Entwässerung von Niederschlagswasser: Die Verriegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdrurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Raseinlagen, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.

- 64) Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln. Im Rahmen der Erschließung ist je Grundstück eine Zisterne mit mind. 4,0 m³ Rückhaltevolumen, das durch einen Drosselabfluss von 0,5 l/s das Regenwasser verzögert an die Regenwasserkanalisation abgibt, zu errichten. Die Zisterne muss zusätzlich eine Speichervolumen von mind. 6,0 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.

- 70) Einfriedung
- 71) Einfriedungen können durch Zäune oder als freiwachsende standortgerechte heimische Laubbäume und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern ist nicht zugelassen. Maschendrahtzäune zur Straße hin sind nicht zugelassen.

- 72) Die Zaunhöhe (incl. Sockel) wird auf max. 1,25 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt. Die Sockelhöhe wird mit max. 25cm festgesetzt.

- 73) Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune als Einfriedung zulässig.

- 74) Sichtschutzanlagen im Bereich von Terrassen dürfen die Höhe von 2,0m nicht überschreiten und müssen aus ortsüblichen Materialien gefertigt sein.

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

- 90) Wärmepumpen: 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 Vollastbetrieb einen Schalldruckpegel 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 Schallleistungspegel 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 "Tiefrequent Geräusche bei Begasungsanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen, derzeit einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tiefrequent_gerauesche_tell3_luftwaermepumpen.pdf

- 100) Grünordnung

- 101) 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 auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Begrünung der Baugrundstücke

- 102) Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stengärten und Schottergärten sind explizit nicht erlaubt. Speziell die zeichnerisch festgelegten privaten Grünflächen sind Bestandteil der Ausgleichsfläche und sind gem. Artikel 2 (Pkt. 10.8) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Bebauung in diesen privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

- 103) Es sind heimische Pflanzen zu verwenden. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

- 104) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- 105) Pro 300,0 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum (aus der Artenliste 1 unter Punkt 10.8) zu pflanzen. Planlich oder anderweitig festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Öffentliche Grünflächen

- 106) Die planlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeignung sind als naturnahe Baum-Strauchflächen mit heimischen, standortgerechten Arten (aus den Artenlisten 1 und 2 unter Punkt 10.8) herzustellen.

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

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

- Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hanbuche
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia Eibersche
 - Sorbus tormalis Eibere
 - 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 Engfrüchtiger Weißdorn
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa Schlehe
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn
- Rhamnus frangula Faulbaum
- Rosa spec. Wildrosen
- Salix spec. Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Weiden
- Viburnum opulus Wolliger Schneeball
- Gewöhnlicher Schneeball

E. Verfahrensvermerke:

- 1. Der Gemeinderat Adelschlag hat am 20.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31, Luderhaus II, OT Ochsenfeld beschlossen.

Adelschlag, 19.09.2022 Andreas Birzer
1. Bürgermeister

- 2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 16.04.2021 bis 17.05.2021 stattgefunden.

Adelschlag, 19.09.2022 Andreas Birzer
1. Bürgermeister

- 3. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat vom 16.04.2021 bis 17.05.2021 stattgefunden.

Adelschlag, 19.09.2022 Andreas Birzer
1. Bürgermeister

- 4. Der Gemeinderat hat am 07.07.2021 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Adelschlag, 19.09.2022 Andreas Birzer
1. Bürgermeister

- 5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4, 4a BauGB hat vom 11.03.2022 bis 12.04.2022 stattgefunden.

Adelschlag, 19.09.2022 Andreas Birzer
1. Bürgermeister

- 6. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 11.03.2022 bis 12.04.2022 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.03.2022 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Adelschlag, 19.09.2022 Andreas Birzer
1. Bürgermeister

- 7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Einwände und Anregungen der Bürger, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2022 geprüft und abgewogen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.03.2022 mit Begründung in der Fassung vom 18.03.2022 wurde am 19.09.2022 als Satzung beschlossen.

Adelschlag, 19.09.2022 Andreas Birzer
1. Bürgermeister

- 8. Der Satzungsbeschluss vom 19.09.2022 ist am 20.10.2022 durch 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 in Kraft und ist rechtsverbindlich (§10 Abs. 3 BauGB).

Adelschlag, 19.09.2022 Andreas Birzer
1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 21.09.2026



ARCHITEKTURBÜRO BOHM
Architekten PartG mbB
Am Wiesenberg 21, 89072 Eichstätt
Telefon: 08421 / 90 767-0
Mail: architekturbuero-boehm@t-online.de
www.architekturbuero-boehm.de

1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 31
LUDERHAUS II
DER GEMEINDE ADELSCHLAG
OT OCHSENFELD,
TEILFLÄCHE FL.NR. 472 u. 472/1