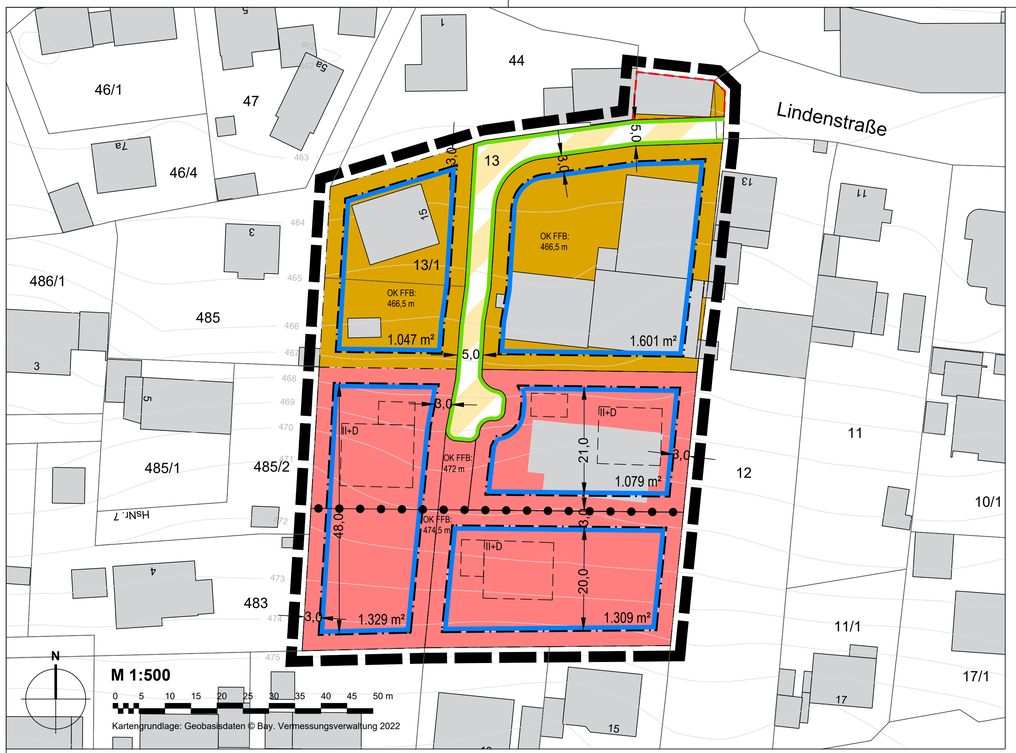


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI 1.2.3. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) (Hier zur Unterscheidung der max. zulässigen Höhe der OK FFB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

297 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

3 Bestandsgebäude mit Hausnummern

Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NHN

660 m² geplante Grundstücksgrenzen sowie -größen

FD Bebauungsvorschlag mit Geschossigkeit (DG kein Vollgeschoss)

3 Bemaßungen in Metern

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Adelschlag erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. I Nr. 226), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 32 „An der Lindenstraße" für den Bereich südlich der Lindenstraße, Gemarkung Ochsenfeld als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom __.__.____ und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - werden als unzulässig festgesetzt.

1.3 Festgesetzt wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

1.4 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes (gewerbliche Nutzung) - werden als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).

2.2 In dem Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6).

2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.4 Als Höchstgrenze für bauliche Anlagen werden 3 Vollgeschosse (III) festgesetzt.

2.5 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von baulichen Anlagen darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe (OK FFB über NHN) in den Baufeldern nicht überschreiten.

2.6 Die Wandhöhe baulicher Anlagen darf bis einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,75 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.

2.7 Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von 9,5 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

2.8 Bei Pultdächern gilt die obere Kante der Dachfläche (Dachfirst) als Firsthöhe.

2.8.1 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3. Überbaubare Fläche, Bauweise

3.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Zwerchgiebel, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.2 Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

4.1 Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.

4.2 Dachflächen von Satteldächern, Zelt- und Walmdächern sind mit einer Dachneigung von 20° bis 35°, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

4.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich zu den o.g. Dachformen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

4.4 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:

4.4.1 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

4.4.2 Dachaufbauten sind mit einem Sattel-, Schlepp- oder Flachdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

4.4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.5 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständerung zu errichten.

4.6 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind für Sattel-, Walm- und Zeltdächer ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Hauptgebäude mit Pultdächern, sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, sind zusätzlich Bedachungen aus Falzblech zulässig. Farbe und Material der Dächer von Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind freigestellt.

5. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

5.1 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Müllsammelanlagen ist in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist bis zu einer Grundfläche von 40 m² pro Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mind. 3,0 m breiten Vorgartenzone entlang der privaten Verkehrsfläche.

6. Regelungen des Wasserabflusses

6.1 Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist in das Kanalsystem einzuleiten.

7. Grünordnung

7.1 Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einen Endabflussbeiwert von <= 0,6 auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen, Rasengittersteine o. Pflaster mit Rasenfuge) und müssen zum Zweck der Niederschlagswasserversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

7.2 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestig sind, sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, sind, soweit, sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mind. 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.

7.4 In dem allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum bzw. Obstgehölz und zwei Sträucher gemäß der Artenlisten zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Ausfall zu ersetzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Vorhandene Gehölze jeglicher Art ab einem Stammumfang von mind. 12 cm können angerechnet werden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenlisten. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.

7.5 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

7.6 Innerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens fünf Vogelnistkästen entweder auf einem Mast oder an einem Baum in ausreichender Höhe anzubringen. Der Durchmesser des Einflugloches sollte zwischen 28 und 45 mm liegen und variiert werden

7.5 Artenlisten

A) "Bäume"
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm, mit Dreibock

Acer campestre ‚Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Felsen-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Castanea sativa	Esskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche Sorte „Lucas"
Celtis occidentalis	Abendländischer Zürgelbaum
Fraxinus omus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline'	Lederhülsenbaum
Liquidamber styraciflua	Seestembaum
Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
Ostyra carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus cerris	Zerreiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata 'Erecta/Rancho'	Winterlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant'	Silberlinde
Tilia x europaea ‚Pallida'	Kaiserlinde
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte

B) Sträucher
Mindestpflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkrische
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea.	Purpur-Weide
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virbunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

HINWEISE:

1. **Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. **Entwässerung:** Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Adelschlag (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
3. **Wild abfließendes Oberflächenwasser:** Aufgrund der Lage am Hang wird auf sog. wild abfließendes Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen hingewiesen. Es wird empfohlen in den privaten Grünflächen entsprechende Maßnahmen, wie Abfangmulden oder Gräben, vorzusehen.
4. **Niederschlagswasserbeseitigung:** Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden.
Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
5. **Pflanzabstände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff). Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von elektrischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen" der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.
6. **Stellplatzsatzung :** Für die geplante Wohnbebauung sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück nachzuweisen. Dafür wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelschlag in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
7. **Klimaschutz:** Die Gemeinde Adelschlag verfolgt das Ziel einer Minderung der energiebedingten CO_2-Emissionen und befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen.
8. **Artenschutz:** Baufeldräumung und Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Unvermeidbare Abweichungen davon dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über eine Kontrolle des eventuellen Vorkommens von Bruten bzw. Revierzentren erfolgen.
Für die Außenbeleuchtung wird zum Schutz von Insekten die Verwendung von Lampen mit einem geringen Anteil an niederwelliger Strahlung, einem Lichtspektrum ≤ 3.000 K, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Leuchtenkörpern sowie die Steuerung über Bewegungsmelder empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag hat in der Sitzung vom 18.05.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „An der Lindenstraße" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2026 hat in der Zeit vom 30.06.2026 bis 31.07.2026 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2026 hat in der Zeit vom 30.06.2026 bis 31.07.2026 stattgefunden.

4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf im Sinne einer anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit in der Gemeindeverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels (Schulstraße 9, 85128 Nassenfels) während der allgemeinen Dienstzeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6) Die Gemeinde Adelschlag hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 32 „An der Lindenstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Nassenfels, den .....

(Siegel)

. . . . . .
(1. Bürgermeister Andreas Birzer)

7) Ausgefertigt

Nassenfels, den .....

(Siegel)

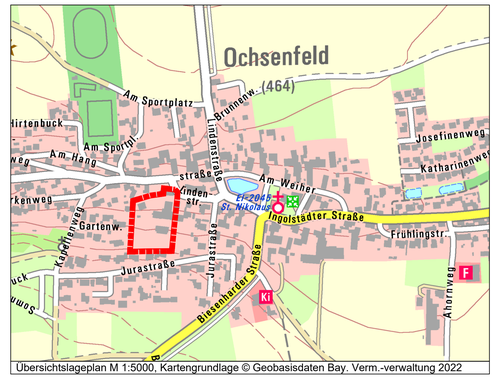
. . . . . .
(1. Bürgermeister Andreas Birzer)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 32 „An der Lindenstraße" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Nassenfels, den .....

(Siegel)

. . . . . .
(1. Bürgermeister Andreas Birzer)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2022

Gemeinde Adelschlag
Schulstraße 9
85128 Nassenfels

Bebauungsplan Nr. 32 "An der Lindenstraße"
Gemarkung Ochsenfeld
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	21.09.2026	21.09.2026	1777-2

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes

Bearbeitung:
Adrian Merdes
Jeroen Erhardt
Helena Blaschke
Claudio Lenz

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Entwurf

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT Stadtplaner • Landschaftsarchitekten