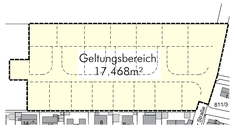
M 1 / 2000
EINGRIFFSBEREICH

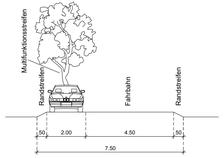


M 1 / 2000
GELTUNGSBEREICH

M 1 / 1000
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

BEBAUUNGSPLAN
M 1 / 1000

WA	E + DG = II oder E + I + DG = II
0,35	GFZ
o	Satteldächer (SD) = 18-40° Walmdächer (WD) = 18-28° Pultdächer (PD) = 10-28°
Zh	SD + WD + PD
WH	Satteldach: 7,50 m bei E + I + DG = II, DN 18-28° 4,75 m bei E + DG = II Pultdach: 7,50 m bei E + DG =II



M 1 / 100
STRASSENSCHNITT

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 "Pfünzer Straße" der Gemeinde Adelschlag umfasst die Teilflächen der FlNr. 868, FlNr. 869, FlNr. 809 sowie FlNr. 809/47 und die Fläche der FlNr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld.

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 (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

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 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

GRZ 0,35 — maximale Grundflächenzahl

GFZ 0,7 — 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

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD, WD, PD — Satteldach, Walmdach, Pultdach

Baugrenze

WH — max. Wandhöhe in Metern
(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 Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P — Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen

Pflanzflächen, privat für Heckenpflanzung (Ortsrandeingrünung)

Pflanzstreifen mit Pflanzgebot

Ausgleichsfläche
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Regenrückhaltebecken

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Hinweise / Darstellungen

vorhandene Bebauung

4 — vorgeschlagene Bebauung mit Parzellennummerierung

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

entfallene Grundstücksgrenzen

Stromleitung oberirdisch abbrechen

Höhenschichtlinien Bestand

Schotterfläche

869 — Flurstücknummern

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 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.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB 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 unverschmutzte Niederschlagswasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen oder dezentral auf dem Grundstück zu versickern.

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).

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

Telekom:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

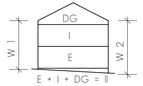
Bodendenkmäler:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D. Festsetzungen durch Text

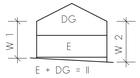
1.0 Bauweise

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

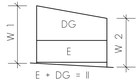
SCHEMASCHNITTE:



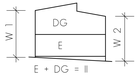
WH = (W1 + W2) : 2 = < 7,50 m
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
Dachneigung max. 28°



WH = (W1 + W2) : 2 = < 4,75 m
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.



WH = (W1 + W2) : 2 = < 7,50 m
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
Dachneigung max. 28°



WH = (W1 + W2) : 2 = < 7,50 m
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
Dachneigung max. 28°

1.2 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.

1.3 Keller und Untergeschosse sind als wasserdichte Konstruktionen auszuführen.

2.0 Dächer für alle Gebäude

2.1 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°).
Für Anbauten und Terrassenüberdachungen sind Pult- und Flachdächer zulässig.

2.2 Dacheinschnitte 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.

2.3 Dachüberstände sind im Ortgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,70 m zulässig.

3.0 Höhenlage der Gebäude

3.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Auffüllungen von max. 0,6m zulässig. Zwischen hangseitigen Gebäude und Straße darf aufgefüllt werden, da dies die straßenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert.
Es darf bis auf Straßenhöhe aufgefüllt werden.
Im Bereich von Auffüllungen können Stützmauern bis 0,6m errichtet werden.
Wenn Gabionen bei der Gartengestaltung verwendet werden, dürften diese nur als Stützwände bei Auffüllungen verwendet werden.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Dacheindeckungen 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.

4.2 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.

5.0 Garagen und Nebengebäude

5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 10,0 m nicht überschreiten einschl. Nebengebäude. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 6 BayBO darf wegen der Hanglage 3,5 m nicht überschreiten.

5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser von befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen, sondern ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

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

6.0 Grundstück

6.1 Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.

6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

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

6.4 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. Dezentrale Versickerung ist anzustreben.
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.

7.0 Einfriedung

7.1 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.
Gabionen als Einfriedungen sind nicht zugelassen.

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

7.3 Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune als Einfriedung zulässig.

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

8.0 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.

9.0 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 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 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 "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen, derzeit einsehbar unter:
http://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

10.0 Grünordnung

10.1 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 auf Dauer zu erhalten.
Ausgefallene Baume und Sträucher sind nachzupflanzen.

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

10.3 Es sind heimische Pflanzen zu verwenden. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

10.4 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

10.5 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.

10.6 Die planlich festgesetzten privaten Grünflächen sind als naturnahe Baum-Strauch-Hecken mit heimischen, standortgerechten Arten (aus den Artenlisten 1 und 2 unter Punkt 10.8) herzustellen.

10.7 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
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern

Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Rosa spec.
Sambusus nigra
Salix spec.
Viburnum lantana
Viburnum opulus

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Adelschlag hat am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Pfünzer Straße", OT Pietenfeld beschlossen.

Adelschlag, _____ 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 _____ bis _____ stattgefunden.

Adelschlag, _____ Andreas Birzer
1. Bürgermeister

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

Adelschlag, _____ Andreas Birzer
1. Bürgermeister

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

Adelschlag, _____ Andreas Birzer
1. Bürgermeister

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

Adelschlag, _____ Andreas Birzer
1. Bürgermeister

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

Adelschlag, _____ Andreas Birzer
1. Bürgermeister

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

Adelschlag, _____ Andreas Birzer
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss vom _____ ist am _____ 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, _____ Andreas Birzer
1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 18.05.2026 / BO

ARCHITEKTURBÜRO BÖHM
Architekten PartG mbB
Am Weinberg 21, 85072 Eichstätt
Telefon: 08421 / 90 787-0
Mail: architekturbuero.boehm@t-online.de
www.architekturbuero-boehm.de

BEBAUUNGSPLAN NR. 34
"PFÜNZER STRASSE"
DER GEMEINDE ADELSCHLAG
OT PIETENFELD