NORD

MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN
1:1000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
1:5000

**Planunterlagen:**
**Amtliche Flurkarten** der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom 1989. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

**Höhenschichtlinien** vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpolliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt.

**Die Ergänzung des Baubestandes** der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 12.06.89 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

**Untergrund:** Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

**Nachrichtliche Übernahmen:** Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

**Urheberrecht:** Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

| GEZ.: | 10.01.91 | Ba |
|---|---|---|
| GEPR.: | | |
| GEÄND. am | ANLASS | VON |

ZEICHNUNGS-NR.
B 90 - 181.9

# BEBAUUNGSPLAN
# SCHUHBAUERFELD ERWEITERUNG III

12

20

GEMEINDE : ADLKOFEN
LANDKREIS: LANDSHUT
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Aufstellungsbeschluß:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.12.90 ortsüblich bekanntgemacht.

Adlkofen, den 02. April 1991
Gallecker
1. Bürgermeister

2 Plandurchführung nach dem Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus (§1 Abs. 2 WoBauErlG v. 17.05.90)

Adlkofen, den 02. April 1991
Gallecker
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.01.91 wurde mit Begründung in der zeit von 01.02.91 bis 01.03.91 öffentlich ausgelegt.

Adlkofen, den 02. April 1991
Gallecker
1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:
Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.91 als Satzung.

Adlkofen, den 02. April 1991
Gallecker
1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB:
Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB geltend gemacht.

Landshut, den 27. Juni 1991
Hegelberger
Hegelberger
RRin z.A.

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 18. Juli 1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Adlkofen, den 18. Juli 1991
Gallecker
1. Bürgermeister

Landshut, den 10.01.91

Kritschel

KRITSCHEL
Architektur- und Ingenieurbüro
Gabelsbergerstraße 16
8300 LANDSHUT
Telefon 0871 - 61091

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) bei Einzelhausbebauung

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 550 qm

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:

0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.4. FIRSTRICHTUNG:

0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

0.5. EINFRIEDUNGEN:

0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Ausführung und Art: Straßenseitige Begrenzung
Holzlatten- und Hanichlzaun: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.
Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk, verputzt oder glattem Beton.

Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00m
Sockel: unzulässig

Wachsende Zäune als Heckenbepflanzung:
Max. Höhe von 1,20 m, gemessen ab natürlichem Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittene Hecken), an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

0.6. GEBÄUDE UND NEBENGEBÄUDE:

0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe: talseitig nicht über 3,80 m

0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,5 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

0.6.3. Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.

0.6.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.6.5. Die Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke).

0.6.6. Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 3,0 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. GEBÄUDE:

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

| | |
|---|---|
| Dachform: | Satteldach<br>bei I+D 32 - 42°<br>bei U+I 28 - 38° |
| Dachdeckung: | Pfannen oder Biberschwanz ziegelrot |
| Dachgaupen: | bei I+D und U+I ab 35° zulässig<br>Max. 2 Gaupen je Dachseite mit einer Einzelvorderfläche von max. 1,135 m x 1,26 m als stehende Gaupen.<br>Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen.<br>Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 1,0 m betragen. |
| Kniestock: | bei I+D nicht über 1,0 m, gemessen ab OK Rohdecke bis OK Fußpfette<br>bei U+I unzulässig, zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis 0,40 m |
| Ortgang: | nicht über 1,0 m |
| Traufe: | nicht über 1,0 m<br>Die Ortgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkonen, Laubengängen oder Dachterrassen gehen. |
| Wandhöhe: | bei I+D talseitig nicht über 4,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche<br>bei U+I talseitig nicht über 6,2o m ab natürlicher Geländeoberfläche |
| Seiten-verhältnis: | Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1,25 nicht unterschreiten. |

0.7.2. Haustyp nach Geländeneigung (zur Planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.)
Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzuwenden (U+I).

0.7.3. Fassaden:
Fassaden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk,weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

0.7.4. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fensterformate müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

0.7.5. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

0.7.6. Alternative Energienutzung:
Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

0.7.7. Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxiertem Metall zu erstellen.
Die Dachform und Art ist dem jeweiligen Baukörper anzupassen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. BEPFLANZUNG:

0.8.1. Die Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu begrünen.

0.8.2. Auf den jeweiligen Grundstücksflächen sind auf je 300 m² mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.

0.8.3. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sollte auf einem ca. 3,0 breiten Grünstreifen entlang der östlichen Baugebietsgrenze im südlichen Baugebietsbereich eine lockere Bepflanzung zwischen Baugebiet und Landschaft erfolgen. Die Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie großkronigen Baumarten durchzuführen. Eine entsprechende Randeingrünung im nördlichen Bereich ist wegen des bestehendes Kanals nicht möglich.

0.8.4. Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren raumbildenden Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan (Pkt. V) vorgeschlagenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20 % Gastgehölze verwendet werden.

0.8.5. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Großbäume | über 15 m Höhe | Gehölze | über 4 m Höhe |
| Kleinbäume | bis 15 m Höhe | Gehölze | bis 4 m Höhe |

0.8.6. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

0.8.7. Nicht zulässig sind säulenartige Koniferen sowie Thuja (in allen Arten) Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse.

0.8.8. Sicherstellung des Pflanzraumes:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oberbodenbedarf: | Großbäume | Baumgruben | 200 x 200 x 100 cm |
| | Kleinbäume | Baumgruben | 150 x 150 x 80 cm |
| | Sträucher | Auftrag | 40 cm |
| | Rasen | Auftrag | 25 cm |

0.8.9. Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten.

0.8.10. Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zupflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige standortheimische Gehölze zu ersetzen.

0.8.11. Abstandszone zu Erdkabel

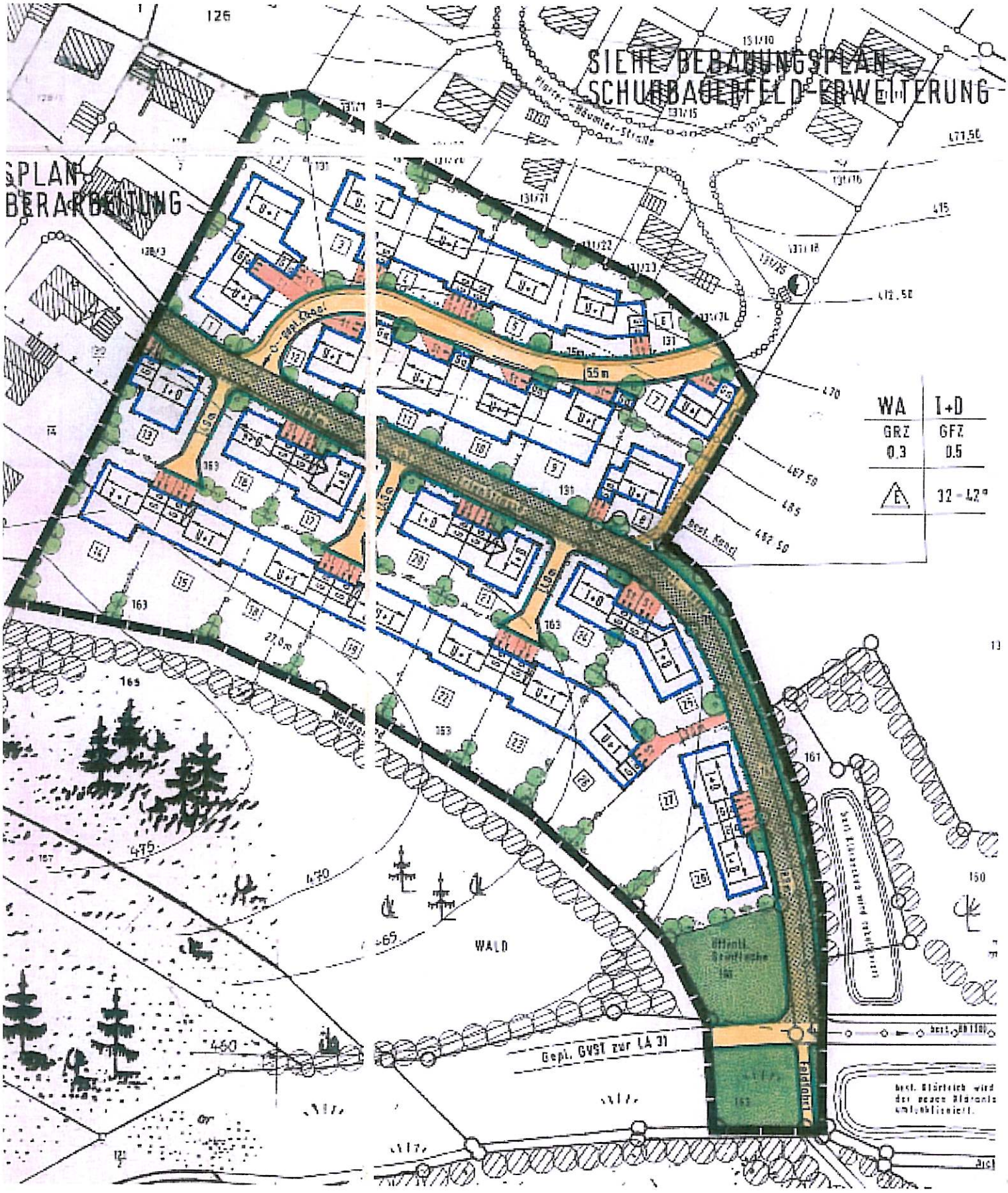
Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der Versorgungsanlage überprüft werden kann.

0.9. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG:

Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke).

0.10. REGENRÜCKHALTUNG:

Sämtliches von den Dachflächen anfallendes und unverschmutzes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltemöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlagen von Teichen oder Zisternen für die Sammlung von Bewässerungswasser für die Grünanlagen. Geeignete Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung auf den Bauquartiere sind zu treffen.


SIEHE BEBAUUNGSPLAN
SCHUMBAUERFELD-ERWEITERUNG
SPLAN
BERARBEITUNG
Pfarrer-Baumer-Straße
WA
I+D
GRZ
0.3
GFZ
0.5
32 - 42°
55 m
WALD
Gepl. GVST zur LA 31
Fußweg