TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1.

Haustyp	Grundflächenzahl GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Einzelhäuser Parzellen bis 700 qm	0,35	0,50
Parzellen über 700 qm	0,40	0,50
Doppelhaushälfte	0,40	0,55
Hausgruppe Mittelhaus	0,60	0,80
Eckhaus	0,45	0,65
Parzellen 20 und 21	0,60	0,80

2.2. Gebäude:

2.2.1. Zahl der Vollgeschosse
Geplante Gebäude mit eingetragener Geschoßzahl
Mittelstrich = Hauptfirstrichtung

I+D als Höchstgrenze 1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
II als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse
U+I als Höchstgrenze Untergeschoß und 1 Vollgeschoß

2.2.2. Bauliche Anlagen:
Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach; bei U+I nur Satteldach zulässig
Dachneigung: bei I+D 36 - 44°; bei II 28 - 36°; bei U+I 28 - 36°
Dachdeckung: Pfannen oder Biber, natur bis ziegelrot
Dachgaupen: zulässig ab 32°, Giebel- oder Schleppgaupen; pro 3,5 lfdm Dachfläche ist 1 Gaupe zulässig. Eineinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen.
Ortgang: max. 1,00 m
Traufe: max. 1,00 m
Kniestock: bei I+D max. 1,00 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand. bei II und U+I unzulässig; nur konstruktiver Dachfuß bis 0,40 m.
Wandhöhe: bei I+D max. 4,80 m ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche; bei II max. 6,90 m ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche; bei U+I max. 5,50 m ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Außenwand.
Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1,25 nicht unterschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.3. Haustyp nach Geländeneigung
Hangbauweise ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzuwenden.
Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

2.2.4. Bei Doppelhäusern und Gebäuden einer Hausgruppe sind Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszubilden.

2.2.5. Höhe baulicher Anlagen
Bei den Parzellen 56 bis 62 ist die FOK-Erdgeschoß ca. 50 - 70 cm über das Niveau der Erschließungsstraße zu legen.
Bei den Parzellen 9 bis 21, 36 bis 38 und 46 ist die FOK-Erdgeschoß ca. 30 cm über das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen.

2.2.6. Empfehlung:
Sicherungsmaßnahmen baulicher Anlagen
Zum Schutz gegen Oberflächen- und Grundwassereintritt bei Wohngebäuden wird der Bau einer wasserdichten Kellerumfassung empfohlen.
Die baulichen Anlagen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern (Rückstauebene = OK - Straße).

2.2.7. Anbaufreie Zone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Im Bereich der Parzellen 21, 36 bis 38 und 46 ist eine anbaufreie Zone von 25 m zum Baumbestand des angrenzenden, bestehenden Feldgehölzes (Fl.Nr. 194) einzuhalten.
Bei Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere Wohngebäude innerhalb dieser Zone, sind durch entsprechende Nachweise besondere Vorkehrungen zu treffen, die eine Sicherheit für Leben und Gesundheit gewährleisten.
Eine Bebauung der Parzellen 65 und 66 ist nur unter Anwendung baulicher Sicherungsmaßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) möglich. Entsprechende Vorkehrungen sind mit dem Bauantrag nachzuweisen. (siehe Ziffer 15.6.)

2.2.8. 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.

2.2.9. Geplante Zwerch- und Standgiebel müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. Die Breite darf max. 1/3 der Dachfläche betragen.

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

2.2.11. Erker dürfen eine Breite von max. 3,00 m und einen Vorsprung von max. 1,25 m nicht überschreiten.

2.2.12. 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.3. Mindestgröße der Baugrundstücke:

	Größe in qm
Einzelhaus	550
Doppelhaushälfte	350
Hausgruppe a) Reihenmittelhaus	180
b) Reiheneckhaus	250
Parzellen 20/21	900

2.4. Anzahl der Wohneinheiten:

	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE pro Gebäude
Doppelhaushälfte bei I+D u. U+I	1 WE pro Doppelhaushälfte
bei II	2 WE pro Doppelhaushälfte
Hausgruppe (Dreispänner)	1 WE pro Gebäude
Parzellen 20/21	7 WE

2.5. Anzahl der Stellplätze:

	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je Wohnung 3 Stellplätze bei 1 Wohnung und Einliegerwohnung
Doppelhaus	2 Stellplätze bei 1 Wohnung 3 Stellplätze bei 1 Wohnung und Einliegerwohnung
Hausgruppe (Dreispänner)	1,5 Stellplätze je Wohnung
Parzellen 20/21	1,5 Stellplätze je Wohnung

2.6. Firstrichtung:
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.2.1.

2.7. Garagen und Nebengebäude:

2.7.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein und dürfen einschließlich Nebengebäude eine Länge von max. 8,0 m nicht überschreiten.
Wandhöhe: an der Zufahrtsseite max. 3,0 m gemessen von OK-Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.7.2. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig. Die Einfahrten sind nur über die vorgesehenen Grundstückszufahrten vorzunehmen.

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

2.7.4. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).

2.7.5. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Vorbauten, Vordächer) können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.8. Abstandsflächen:
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 und Art. 7 der BayBO.

2.9. Gestaltung des Geländes:
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.
Zulässig sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis max. 1,00 m.

2.10. Einfriedungen:
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung
Holzlatten- oder Hanichlzaun; Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunfelder 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 1,00 m
Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m
Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m zulässig.
Wachsende Zäune als Heckenbepflanzung
Max. Höhe von 1,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittene Hecken); an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:
3.1. o offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3.2. ho halboffen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
3.3. g geschlossen (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
3.4. E nur Einzelhäuser zulässig
3.5. D nur Doppelhäuser zulässig
3.6. H nur Hausgruppen zulässig
3.7. Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR:
5.1. Kreisstraße LA 31
5.2. Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6. VERKEHRSFLÄCHEN:
6.1. Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
6.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Wohnstraße
6.3. P öffentlicher Parkplatz
6.4. Straßenbegrenzungslinie
6.5. Geh- und Radweg

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:
7.1. geplante Trafostation (TS) Ausführung mit Satteldach

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:
8.1. bestehender Kanal
8.2. bestehende 20-KV-Hochspannungsfreileitung: zur Verkabelung vorgesehen

9. GRÜNFLÄCHEN:
9.1. öffentliche Grünfläche
9.2. öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

13.1. Öffentliche Grünflächen:
Der Grünzug entlang der nördlichen Baugebietsgrenze ist zur Ableitung der Oberflächenwässer aus dem nordwestlichen Einzugsgebiet muldenartig mit Quellwassergerinne auszubilden (siehe Anlage der Begründung zum Bebauungsplan).
Eine Bepflanzung des Grünzuges ist im Abflußbereich der Mulde unzulässig.
Die Grünfläche im Süden des Baugebietes ist als einmahdige Wiesenfläche anzulegen.
Die angerartige Aufweitung innerhalb der westlichen Stichstraße ist als Grünfläche mit Einzelbäumen und Rasengitter bzw. Schotterrasen u.ä. für die Parkflächen auszubilden.
Für die gesamten öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind detaillierte Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.

13.2. Private Grünflächen:
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste (siehe Begründung) erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme verwendet werden.

13.3. Eingrünung des Baugebietes:
Entlang der LA 31 ist auf den Bauparzellen eine 3,0 m breite dichte Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Entlang der GVSt ist auf den Parzellen eine lockere Gehölzpflanzung vorzunehmen.

13.4. Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1) vorgeschlagenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20 % Gastgehölze verwendet werden.

bestehender und zu erhaltender Busch- und Baumbestand
Großbaum in öffentlicher Grünfläche bzw. Straßenbegleitgrün
Großbaum (veränderbar)
Kleinbaum (veränderbar)
dichte Gehölzpflanzung

13.5. 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

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

13.7. Der nach den Festsetzungen im Bebauungsplan zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige standortheimische Gehölze zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13.8. Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m hohen und 4 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

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

13.10. Gehwege sind aus wasserdurchlässigem Material zu erstellen. Geh- und Radwege innerhalb der Grünzonen sind mit einer wassergebundenen Decke zu erstellen.

13.11. Abstandszone zu Erdkabeln:
Soweit Baumpflanzung erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den Energieträgern 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 Straucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der Versorgungsanlage überprüft werden kann.

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

13.13. Rückhaltemöglichkeiten:
Von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltemöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen. Entsprechende Rückhaltemöglichkeiten sind von den Grundstücksbesitzern zu schaffen.

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:
15.1. St GSt KFZ-Stauraum, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf
15.2. Ga Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.3. Firstrichtung
15.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
15.6. XXXXXXX Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind oder bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen aufgrund der Baumwurfgefahr erforderlich sind (Anbaufreie Zone). (siehe Ziffer 22.7)



WA	I+D, II, U+I	
	GRZ	GFZ
Einzelhäuser: bis 700 qm	0,35	0,50
über 700 qm	0,40	0,50
Doppelhaushälfte:	0,40	0,55
Hausgruppe: Mittelhaus	0,60	0,80
Eckhaus	0,45	0,65
E o	I+D:	36-44°
D ho	II:	28-36°
H ho/g	U+I:	28-36°

ZEICHENERKLÄRUNG

Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz

Nutzungsschablone
Feld 1 = Baugebiet
Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschoßflächenzahl
Feld 5 = Bauweise
Feld 6 = Dachneigung

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

Grundstücksnumerierung

Grenzstein

Flurstücksgrenze

Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

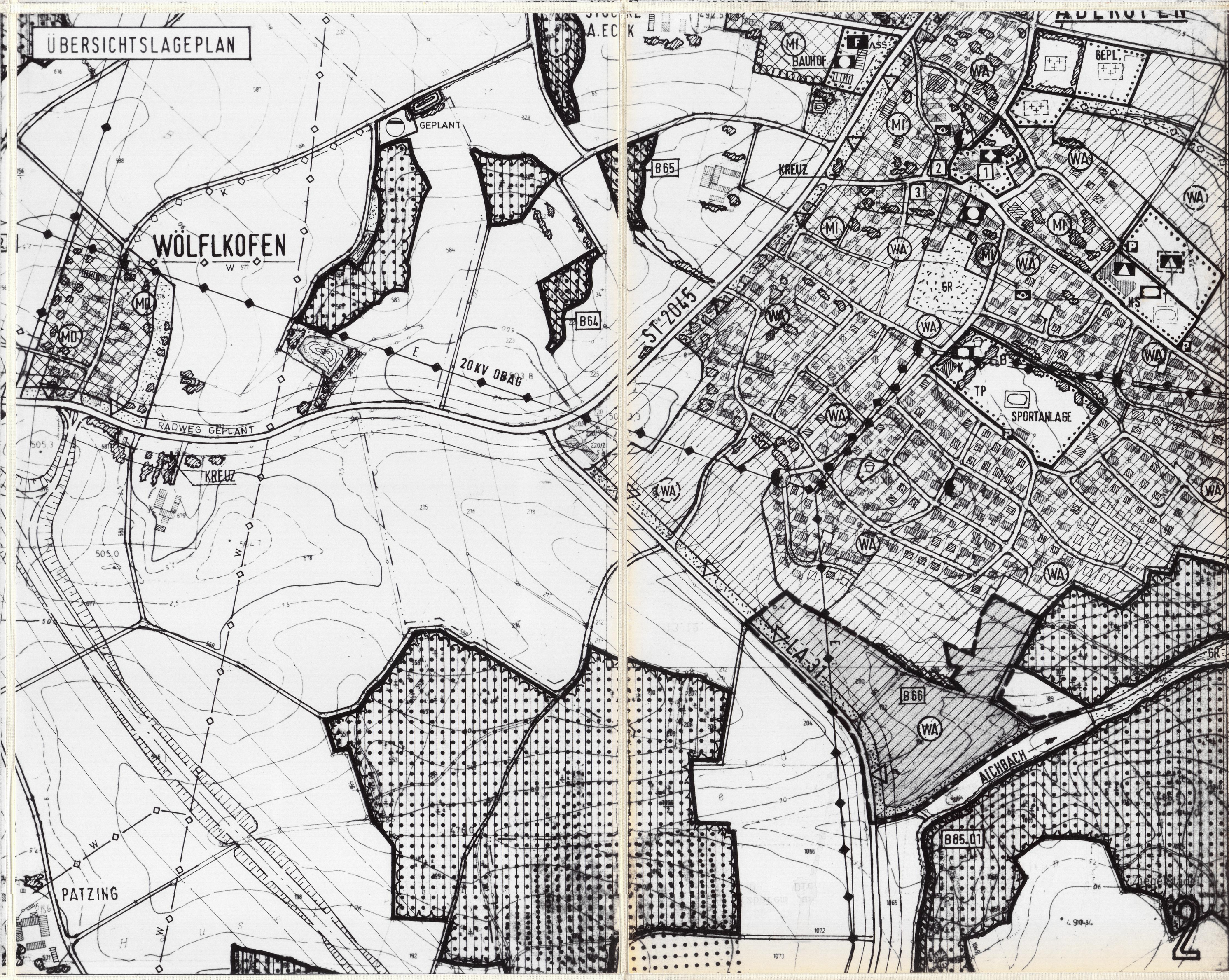
Straßen, Wege

Flurstücksnummer

Höhenschichtlinien

Böschung

Quellwassergerinne



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Adlkofen

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 BayBO (Bay RS 2132-1-I), des BauGB - MaßnahmenG vom 28.4.1993, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVGl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung

§ 1 Der Bebauungsplan "Himmelreich-Süd" in der Fassung vom 10.10.94 ist als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Landshut sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

BEBAUUNGSPLAN HIMMELREICH-SÜD

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

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

1. Aufstellungsbeschluß:
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 04.08.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des WoBauErlG vom 17.05.1990 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.08.93 ortsüblich bekanntgemacht.
Adlkofen, den 05. Dez. 1994 [Unterschrift] 1. Bürgermeister

2. Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.94 wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Maßnahmen G in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.94 bis 01.08.94 und i.d.F. v. 10.10.94 in der Zeit vom 19.10.94 bis 21.11.94 öffentlich ausgelegt.
Adlkofen, den 05. Dez. 1994 [Unterschrift] 1. Bürgermeister

3. Satzung:
Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 28.11.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (BayRS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.
Adlkofen, den 05. Dez. 1994 [Unterschrift] 1. Bürgermeister

4. Genehmigung:
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Landshut gemäß § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmen G zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.
Landshut, den 21. DEZ. 1994 [Unterschrift] Hegelberger

5. Inkrafttreten:
Der Bebauungsplan wurde am 05. Jan. 1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Adlkofen, den 01. Feb. 1995 [Unterschrift] 1. Bürgermeister

Landshut, den 13.12.93 [Unterschrift]

		ANLASS	VON
GEZ	13.12.93		Eg
GEPR			
GEÄND am 13.05.94		§3 Abs.2 BauGB	Eg
10.10.94		§3 Abs.2 BauGB	Eg

ZEICHNUNGS-NR B 92-1890-2

KRITSCHEL
Architektur- und Ingenieurbüro
Gabelsbergerstraße 16
84034 LANDSHUT
Telefon 0871-61091