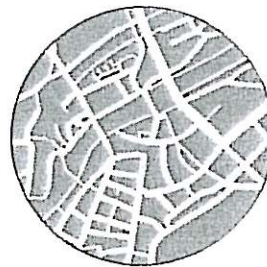


INGENIEURBÜRO KRITSCHEL
 Städtebauliche Planungen, Erschließungsplanung
 Gabelsbergerstraße 16 84034 Landshut
 Telefon: 0871/61091 Telefax: 0871/630664



~~29~~
 53

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

HIMMELREICH – SÜD II

GEMEINDE ADLKOFEN
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Gemeinde Adlkofen
 erläßt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekannt-
 machung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137),
 geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108),
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO
 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), ge-
 ändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86) sowie
 Art. 91 Abs. 3 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom
 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch
 Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBl.
 S. 439) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung:

- § 1 Der Bebauungsplan in der Fassung vom **06.11.2000** ist als
 Satzung beschlossen.
- § 2 Die Festsetzungen und die abgedruckten örtlichen Bau-
 vorschriften werden nach der Bekanntmachung der Nie-
 derlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Planungsträger	Gemeinde Adlkofen Hauptstrasse 18 84166 Adlkofen
Maßstab	Bebauungsplan M 1:1.000 Übersichtslageplan M 1:5.000
Stand	06.11.2000 <i>Kritschel</i>

Bearbeit.	22.05.00	Ba
Geändert		
Anlass:		
§ 4 Abs. 1 BauGB	07.08.00	Ba
§ 3 Abs. 2 BauGB	06.11.00	Ba
Projekt Nr.		
B 2000 – 2083		

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom **24.01.00** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **25.01.00** ortsüblich bekanntgemacht.

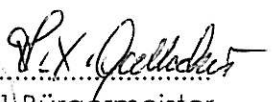
Adlkofen, den 18. Dez. 2000


1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **13.06.00 bis 14.07.00** durchgeführt.

Adlkofen, den 18. Dez. 2000


1. Bürgermeister

3. Fachstellenanhörung:

Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **13.06.00 bis 14.07.00** durchgeführt.

Adlkofen, den 18. Dez. 2000


1. Bürgermeister

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.08.00** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.08.00 bis 28.09.00** öffentlich ausgelegt.

Adlkofen, den 18. Dez. 2000


1. Bürgermeister

5. Satzung:

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom **06.11.00** den Bebauungsplan in der Fassung vom **06.11.00** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Adlkofen, den 18. Dez. 2000


1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am 18. Dez. 2000 gemäß § 10 Abs. 3 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 18. Dez. 2000


1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB):

1.1 Wohnbauflächen:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bautyp	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Einzelhaus	max. 0,35	max. 0,50
Doppelhaus	max. 0,40	max. 0,50

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

.1 Gestaltung baulicher Anlagen:

3.1.1 Wohngebäude

Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachneigung: max. 44°
Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine, rot
Dachgaupen: zulässig ab 32°,
Giebel- oder Schleppgaupen,
aneinandergereihte Dachgaupen sind zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Wandhöhe: bei I+D max. 4,80 m (talseitig)
bei U+I max. 6,50 m (talseitig)
Definition
zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind Wandhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszubilden.

3.1.2 Garagen und Nebengebäude

Dachform: Satteldach, Pultdach
Dachneigung: max. 44°
Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine,
Bahnendeckung in Blech oder Titanzink;
Dachgaupen: unzulässig
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Wandhöhe: max. 3,00 m (talseitig)
Definition
zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite
oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Grenzbebauung

Grenzgaragen müssen in Wandhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.2 Private Verkehrsflächen:

3.2.1 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.).

3.2.2 Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

3.3 Anzahl der Stellplätze:

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus / Doppelhaus	2 Stellplätze je Wohnung

3.4 Abstandsflächen:

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß der BayBO.

3.5 Einfriedungen:

Art und Ausführung: - Straßenseitige Begrenzung
Holzlattenzaun-senkrecht
- Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Holzlattenzaun-senkrecht oder Maschendrahtzaun
Zaunhöhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände
Sockel: max. 0,10 m

4. FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen.

5. ANZAHL DER WOHN EINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB):

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Gebäude
Doppelhaus	1 WE je Doppelhaushälfte

6. GESTALTUNG DES GELÄNDES:

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen und der Abstandsflächen ist das natürliche Gelände.

Haustyp nach Geländeneigung

Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe ist Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß (U+I) anzuwenden.

Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB):

- Integrierter Grünordnungsplan –

7.1 Allgemeines:

Die Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ist entsprechend den Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes vorzunehmen und in dieser Weise zu unterhalten, artgerecht zu pflegen, sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Von den Festsetzungen des Grünordnungsplanes kann in Lage und Fläche abgewichen werden, sofern die grünplanerische Zielsetzung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Je 300 qm ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

7.2 Öffentliche Grünflächen:

Die geplanten straßenbegleitenden Grünstreifen sind als Wiesenfläche anzulegen.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist als offene Mulde (Rückhalte mulde) auszubilden.

7.3 Private Grundstücksflächen:

7.3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Begrünung des Straßenraumes und der privaten Verkehrsflächen sind Einzelbäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

Für Baum- und Baum-/Strauchpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden.

8. HINWEIS:

Zwischen dem Besitzer der Bauparzellen 4 – 8 und dem Waldbesitzer der Fl.Nr. 181/3 ist als Vereinbarung zu treffen:

Haftungsfreistellungserklärung

Für Schäden durch umstürzende Bäume am Baugrundstück bzw. an Gebäuden zu Gunsten des Waldbesitzers.

Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wohnbauflächen

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

max. 2 Vollgeschosse:

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (I+D)

Untergeschoss und Erdgeschoss (U+I)

Bauweise, Baugrenzen

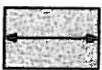
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Firstrichtung, Satteldach

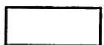


Baugrenze:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



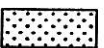
Strassenverkehrsfläche



Geh-/Radweg



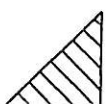
Strassenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen, zur Erschließung der Baugrundstücke



Einfahrt Garagen



Sichtdreiecke:

Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über OK-Strasse nicht behindert werden.

Flächen für Versorgungsanlagen

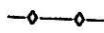
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



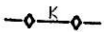
Regenrückhaltebecken, geplant
Ausführung als offene Teichmulde

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Schmutzwasserkanal (Qs), vorhanden



Schmutzwasserkanal, geplant

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche, geplant
Strassenbegleitgrünfläche ohne Pflanzgebot



Öffentliche Grünfläche, geplant
zur Gliederung und Abschirmung der nördlichen Waldflächen sowie
zur Unterbringung möglicher Versorgungsanlagen (Rückhalte mulde)

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelgehölz, geplant
innerhalb privater Grundstücksflächen



Baum-/Strauchbepflanzung, geplant
(Abschirmung, Ortsrandeingrünung, Einbindung)

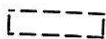
Sonstige Planzeichen

Ga

Garagen

5

Parzellennummer



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



GEPLANTE AUFFORSTUNG
MIT LAUBGEHÖLZEN

WA

BEST. WALD

BEST. WALD

Wasserwirtschaftliche
Retentionsfläche

nach Setzensack

Aichbach

Birkenstraße

Feichtal

GVST

Bach / Radweg

Birkenstraße