

PRÄAMBEL


Die Gemeinde Adlkofen erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Deutenkofen Schloßstraße Teilabschnitt 1" als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998.

FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. Art der baulichen Nutzung


1.1 Wohnbauflächen

1.1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Einzelhaus	0,30	0,50

2.2 Zahl der Vollgeschosse

	geplante Gebäude mit eingetragener Geschoßzahl max. 2 Vollgeschosse: Bauweise: Erdgeschoß und Dachgeschoß (DG als Vollgeschoß gemäß BayBO zulässig)
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.3 Haustyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß (U+I) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Haustiefe anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellament vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

2.4 Abstandsflächen

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

2.5 Firstrichtung

Die Firstrichtung hat gemäß Planeintrag zu erfolgen (siehe Ziffer 15.3). Allgemein wird eine Drehung der Firstrichtung um 90° zugelassen.

2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	900

2.7 Anzahl der Wohneinheiten

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Gebäude

2.8 Anzahl der Stellplätze


Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze bei 1 WE 3 Stellplätze bei 2 WE


2.9 Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden. Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen 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.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 offen § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2  nur Einzelhäuser zulässig

3.3  Baugrenze; die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2  Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

9.1  öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - integrierter Grünordnungsplan

13.1 Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen einschließlich Obstbäumen lt. Pflanzliste zu erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollen nur Halb- oder Hochstämme verwendet werden.


Eingrünung des Baugebietes

Entlang der nördlichen und östlichen Baugebietsgrenze ist ein mindestens 3,0 m breiter Grünstreifen mit Pflanzgebot (Einzelbäume und heimische Gehölze) lt. Pflanzliste als Ortsrandeingrünung anzulegen.


13.2 Pflanzliste


Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung wird die Verwendung von heimischen Gehölzen festgesetzt. Gastgehölze können verwendet werden. Der Anteil heimischer Gehölze muss überwiegen.

Erhaltung

 bestehender und zu erhaltender Busch- und Baumbestand

Anpflanzung

 Großbaum (veränderbar)

 Kleinbaum (veränderbar)

 Gehölzpflanzung

13.3 geplante Neuanpflanzung:

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

13.4 Nicht zulässig:

Thuja (in allen Arten) Lebensbaum
Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse

Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze sowie Bäume mit hängenden Wuchsformen.

13.5 Hinweise

Schutz des Mutterbodens
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Grenzabstände

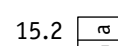
Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten.

Abstandszone zu Erdkabeln

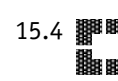
Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den Energieträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

15. Sonstige Planzeichen

15.1  Kfz-Stauraum, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf

15.2  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3  Firstrichtung

15.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16. Oberflächenentwässerung

Von den Dachflächen anfallendes und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.

Empfehlung: Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen, Sickerschächten oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen. Die Art der Rückhaltung ist im Entwässerungsplan zum Bauantrag aufzuzeigen.

17. Hinweise

17.1 Oberflächenversiegelung

Die Bodenversiegelung (Asphaltierung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die befestigten Freiflächen, Kfz-Stellplätze und Kfz-Stauräume versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterterrassen u.ä.).

17.2 Energieversorgung

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksleitung. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksleitung rechtzeitig zu melden.

17.3 Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, mitzuteilen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Bauliche Anlagen

1.1 Wohngebäude

Dachform Satteldach, Krüppelwalmdach
Pultdach nur bei Garagen und Nebengebäuden
Dachneigung max. 28 - 45°
Dachdeckung Pfannen oder Biber, rot
Dachgaupen zulässig ab 35°;
Giebel- oder Schleppegaupen, max. Breite 1,75 m pro Gaupe, Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig;
Dachüberstand Ortgang und Traufe max. 1,00 m
bei überdachten Balkonen oder Terrassen max. 1,50 m
bei I+D max. 5,00 m (talseitig)
bei U+I max. 6,50 m (talseitig)
Definition zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Auf Ziffer 2.2 "Gestaltung des Geländes" der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

2. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

2.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen. Garagen einschließlich Nebengebäude an Grundstücksgrenzen dürfen eine Länge von 8,00 m nicht überschreiten.

2.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,50 m freigehalten werden. Der Kfz-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

2.3 Die Kfz-Stellplätze und Kfz-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. rasenverfugtes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine u.ä.). Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.


3. Einfriedungen

Art und Ausführung Straßenseitige Begrenzung:
Holzlatten- oder Hanichlzaun
Seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Holzlatten-, Hanichl- oder Maschendrahtzaun (grün)


Zaunhöhe max. 1,00 m
zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m zulässig.
Sockelhöhe max. 0,20 m


Alternativ: Wachsende Zäune als Heckenbepflanzung
Max. Höhe von 1,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher).

ZEICHENERKLÄRUNG

 Grundstücksnummerierung

 bestehende Gebäude

 Flurstücksnummer

 Höhenlinien



Gemeinde Adlkofen Bebauungsplan Deutenkofen - Schloßstraße Teilabschnitt 1 1. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am 13. Februar 2017
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 6. April 2017 (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, Variante 2 BauGB) vom 23. Mai 2017 bis 25. Juni 2017
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 6. April 2017 (§ 13 Abs. 2 Nr. 3, Variante 2 BauGB) vom 23. Mai 2017 bis 25. Juni 2017

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 6. April 2017 am 3. Juli 2017

Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

Adlkofen, den Erste Bürgermeisterin Rosa-Maria Maurer (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 6. April 2017 mit Begründung vom 6. April 2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Adlkofen, den Erste Bürgermeisterin Rosa-Maria Maurer (Siegel)