

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

32
46

AM BRUNNL TEILABSCHNITT I

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ADLKOFEN
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Gemeinde Adlkofen erläßt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140) sowie Art. 91 Abs. 3 BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz v. 27.12.1999 (GVBl. S. 532), diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als Satzung.

Feststellung:

§1 Innerhalb des Geltungsbereiches bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Neustadt 449 84028 Landshut Fon 0871. 61091 Fax 0871. 630664 info@KomPlan-Landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Meroski _____ F. Bauer _____
Planungsträger	Gemeinde Adlkofen Hauptstraße 18 84166 Adlkofen
Maßstab	BBP/GOP M 1 : 1.000
Stand	29.09.2003



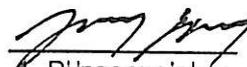
Bearbeitung	12.05.03	Be
Geändert Anlass:		
§ 4 Abs. 1 BauGB	04.08.03	Be
§ 3 Abs. 2 BauGB	29.09.03	Be
Projekt Nr.		
03-0129_BBP		

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss:
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 10.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 11.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Adlkofen, den 15. Okt. 2003

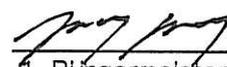



1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.06.2003 bis 01.08.2003 durchgeführt.

Adlkofen, den 15. Okt. 2003

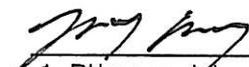



1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.06.2003 bis 01.08.2003 durchgeführt.

Adlkofen, den 15. Okt. 2003

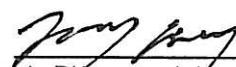



1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 04.08.2003 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2003 bis 19.09.2003 öffentlich ausgelegt.

Adlkofen, den 15. Okt. 2003

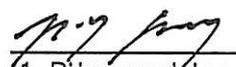



1. Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß:
Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan i.d.F. vom 29.09.2003 wurde mit Beschluß vom 29.09.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Adlkofen, den 15. Okt. 2003

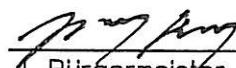



1. Bürgermeister

6. Nach Abschluß des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Adlkofen, den 15. Okt. 2003




1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten:
Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan wurde am 16. Okt. 2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Adlkofen, den 16. Okt. 2003




1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB):
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB):
 2.1 Zulässige Grund- bzw. Geschossfläche:

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,30	max. 0,50

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse:

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bautyp B - Erdgeschoss und Obergeschoss

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen:

- 2.3.1 Wandhöhe

Wohngebäude: Bautyp A max. 4,50 m

Bautyp B max. 5,50 m

Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m

Definition:

Zu messen ab festgesetzter Geländeoberfläche (FOK-Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

- 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf folgende Höhen zu legen: Eine Höhendifferenz der festgelegten Koten bis max. 0,30 m ist zulässig.

Parzelle	Höhenkote Wohngebäude	Höhenkote Garagen/Nebengebäude
1	490,80 m ü.N.N.	490,50 m ü.N.N.
2	492,30 m ü.N.N.	492,00 m ü.N.N.
3	493,80 m ü.N.N.	493,80 m ü.N.N.
4	491,30 m ü.N.N.	491,00 m ü.N.N.
5	492,00 m ü.N.N.	491,70 m ü.N.N.
6	494,00 m ü.N.N.	494,00 m ü.N.N.
7	494,00 m ü.N.N.	494,00 m ü.N.N.
8	496,00 m ü.N.N.	496,00 m ü.N.N.
9	496,00 m ü.N.N.	496,00 m ü.N.N.
10	496,00 m ü.N.N.	496,00 m ü.N.N.

3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB):

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB):

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

5. MINDESTGROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB):

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	600

6. ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB):

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Gebäude

7. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB):

Auf den Parzellen 8-10 sind Flächen zur schadlosen Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer aus den angrenzenden Freiflächen festgesetzt. Die Ableitung des Niederschlagswassers hat über eine Entwässerungsrinne zu erfolgen mit anschließender Weiterleitung in den Graben entlang der Kreisstraße LA 31.

Hinweis:

Auf die Entwässerungssatzung vom 01.12.2001 wird verwiesen.

Bei Bebauung eines am 01.01.2001 unbebauten Grundstückes ist auf dem Grundstück eine Regenwasserpufferanlage (nach Vorgabe der Gemeinde) vor dem Kontrollschacht zu errichten, wenn das Grundstück an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen ist oder anzuschließen ist. Das Fassungsvermögen der Regenwasserpufferanlage muss bei allen Grundstücken mind. 7 Liter pro Quadratmeter Grundstücksfläche betragen. Der Grundablass zum Kontrollschacht hat in gedrosselter Form zu erfolgen (Nennweite max. 40 mm). Die Gemeinde kann auf Antrag Ausnahmen bei unbilligen Härten, insbesondere bei Platzmangel, oder wenn eine anderweitige ausreichende Rückhaltung oder ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers gewährleistet ist, zulassen.

8. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 91 BAYBO):

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen:

8.1.1 Wohngebäude

Bautyp A

Dachform: Satteldach
 Dachneigung: 34° - 42°
 Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, braun bis naturrot
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
 Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,00 m.
 Dachgaupen: zulässig Giebel- oder Schleppgaupen;
 Aneinandergereihte Dachgaupen sowie Einschnitte
 in die Dachflächen sind unzulässig.
 Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
 Wandhöhe: max. 5,50 m

Bautyp B

Dachform: Satteldach
 Dachneigung: max. 24°
 Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, braun bis naturrot
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
 Dachgaupen: unzulässig;
 Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;

8.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform:	Satteldach, Pultdach, begrüntes Flachdach
Dachneigung:	Satteldach - Bautyp A max. 42° Satteldach - Bautyp B max. 24° Pultdach max. 24°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, braun bis naturrot bei Pultdach auch Bahnendeckung in Blech/Titanzink,
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachgauben:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig

8.2 Private Verkehrsflächen:

8.2.1 Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00m freizuhalten. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

8.2.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

8.3 Anzahl der Stellplätze:

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je WE

8.4 Abstandsflächen:

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

8.5 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. 0,15 m / rückwertige Grenze Parzellen 8-10 unzulässig

8.6 Gestaltung des Geländes:

Das Gelände ist auf die festgesetzten FOK-Erdgeschoßhöhen zu legen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig. Im Bereich der Parzellen 8-10 ist eine Höhendifferenz bis max. 0,80 m über FOK-Erdgeschoß zulässig.

Zulässig sind Abgrabungen bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m. Auf den Parzellen 8-10 sind Geländeänderungen im Bereich der festgesetzten Flächen für die Oberflächenwasserableitung unzulässig.

Ein direktes aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Die Geländehöhen sind auf die jeweils benachbarten Grundstücke abzustimmen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK-Erdgeschoß. Hinweis: Erforderliche Böschungen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sind zu dulden und dürfen nicht verändert werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen

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



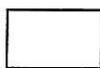
nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen
sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



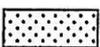
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(Fahrbahn)



Öffentlicher Gehweg



Straßenbegrenzungslinie



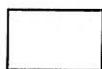
Private Verkehrsflächen:
nicht eingezäunt zur Erschließung der Bauparzellen



Einfahrt Garagen/Carports

Flächen für die Abwasserbeseitigung

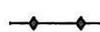
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die
Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



20-KV Hochspannungsfreileitung, bestehend

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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 Flächen
-  Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzung), geplant
zur Einbindung bzw. Abschirmung des Baugebietes
-  Gehölzgruppen, vorhanden
zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für
Garagen/Carports/Nebengebäude

GA/CP Garagen/Carports

 Firstrichtung

PLANLICHE HINWEISE

 Parzellennummer

220 Flurnummer

 Grundstücksgrenze, geplant

 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

 Trafostation (TS), vorhanden

 Weiher

 Baubestand

 Höhenlinien

 Böschung

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
10. STELLPLATZE UND ZUFahrTEN:
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.).
11. PFLANZMASSNAHMEN:
 - 11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:
Zur Begrünung des Straßenraumes und der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume gemäß der Artenlisten und den festgesetzten Mindestbaumqualitäten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Für Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden.
12. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf Grundstück Fl.Nr. 825, Gemarkung Jenkofen, bereitgestellt.
Geplante Maßnahmen:
 - Förderung extensiv genutzter, Schaf beweideter Streuobstbestände durch Pflanzung lockerer Hochstammverbände regionaltypischer Lockalsorten.

Die Artenauswahl ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

SCHEMASCHNITTE

M 1 : 200

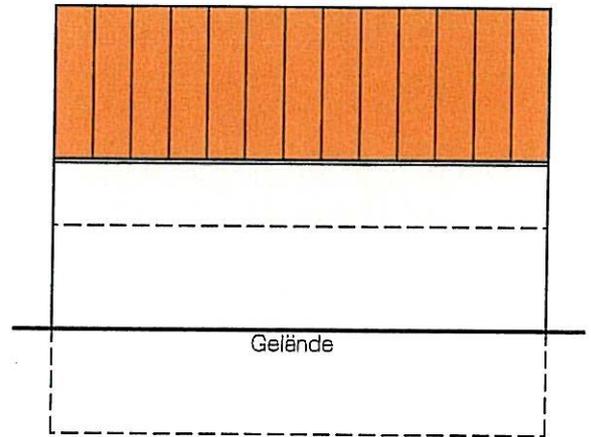
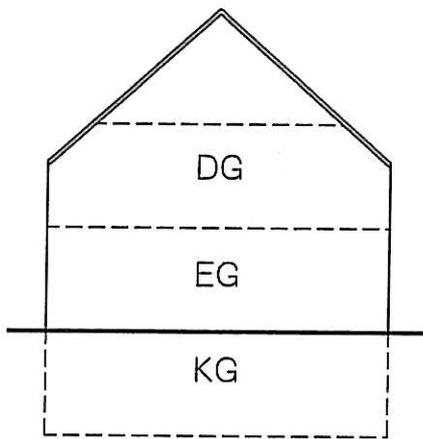
Bauweise alternativ wählbar

Bautyp A:

Erdgeschoss und Dachgeschoss

Wandhöhe max. 4,50 m

Dachneigung $34^\circ - 42^\circ$

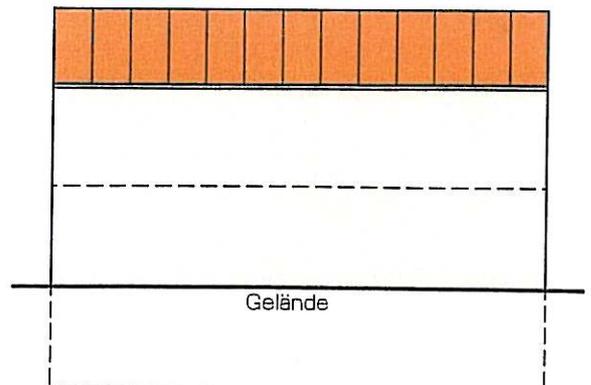
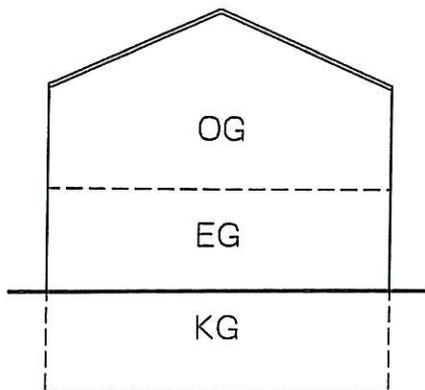


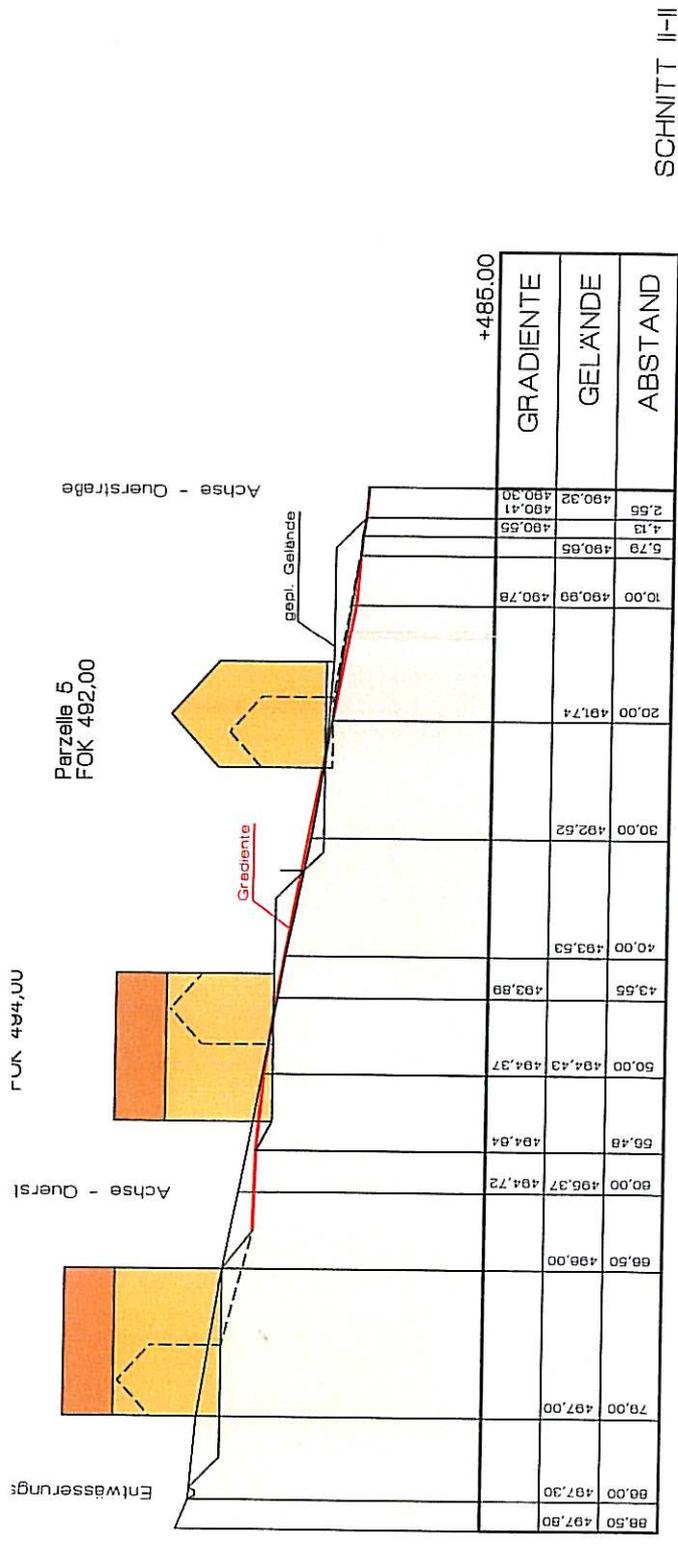
Bautyp B:

Erdgeschoss und Obergeschoss

Wandhöhe max. 5,50 m

Dachneigung max. 24°





SCHNITT II-II

