INGENIEURBÜRO KRITSCHEL

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



BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

AM FRIEDHOF 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 (BGBI. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBI. I S. 3108), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796), geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBI. S. 86) sowie Art. 91 Abs. 3 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBI. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBI. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBI. S. 439) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung:

- § 1 Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.00 ist als Satzung beschlossen.
- § 2 Die Festsetzungen und die abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Planungsträger	Gemeinde Adlkofen Hauptstrasse 18 84166 Adlkofen
Maßstab	Bebauungsplan M 1:1.000
Stand	19.12.2000 Kendul

	jekt Nr. - 207	1
Dre	sialst Nr	
§ 3 Abs. 2 BauGB	19.12.00	Ва
§ 4 Abs. 1 BauGB	06.11.00	Ва
Geänderi Anlass:		
Bearbeit.	11.09.00	Ba

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB): 1.
- 1.1 Wohnbauflächen:
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Bautyp Grundflächenzahl - GRZ Geschoßflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO § 17 i.V.m. § 20 BauNVO Einzelhaus max. 0,30 max. 0.50
- 2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

- 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:
- 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen:
- 3.1.1 Wohngebäude

Dachform:

Satteldach

Dachneigung:

Parzellen 1-7

34 - 42°

Parzellen 8-16

max. 24°

Dachdeckung:

Ziegel oder Betondachsteine Dachüberstand: Parzellen 1-7

max. 1,00 m

Parzellen 8-16

max. 0,30 m

Dachgaupen:

Parzellen 1-7

zulässig

Giebel- oder Schleppgaupen,

Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig;

Parzellen 8-16

unzulässia

Firsthöhe:

Parzellen 1-7

max. 9,00 m

Parzellen 8-16

max. 8.00 m

Wandhöhe:

Parzellen 1-7

max. 4,50 m (talseitig)

Parzellen 8-16

max. 5,50 m (talseitig)

Definition

Zu messen ab OK-Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der

Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Bei Parzellen 8 und 9 zu messen ab geplanter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

an der Traufseite.

3.1.2 Garagen und Nebengebäude

Dachform:

Satteldach, Pultdach

Dachneigung:

Parzellen 1-7

- Satteldach 34 - 42°

- Pultdach

max. 24°

Parzellen 8-16

max. 24°

Dachdeckung:

Ziegel oder Betondachsteine,

Bahnendeckung in Blech / Titanzink, Gründach

Dachüberstand: Parzellen 1-7

max. 1,00 m

Parzellen 8-16

max. 0,30 m

Dachgaupen:

unzulässig

Wandhöhe:

max. 3,50 m (talseitig)

Definition

Zu messen ab OK-Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum

oberen Abschluss der Wand.

Bei Parzellen 8 und 9 zu messen ab geplanter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen zulässia.

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	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 <u>Einfriedungen:</u>

Art und Ausführung:

- Straßenseitige Begrenzung

Holzlattenzaun-senkrecht

- <u>Seitliche und rückwärtige Begrenzung</u> Holzlattenzaun-senkrecht oder Maschendrahtzaun

Zaunhöhe:

max. 1,00 m ab fertigem Gelände

Sockel:

unzulässig

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

Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat paraillel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Auf den Parzellen 3 und 9 ist eine Drehung der Firstrichtung um 90° zulässig.

5. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BauGB):

Bautyp	Wohneinheiten (WE)	
Einzelhaus	2 WE je Gebäude	

6. GESTALTUNG DES GELÄNDES:

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m zur OK der Erschließungsstraße ist zulässig.

Im Bereich der Parzellen 8 und 9 sind Aufschüttungen bis max. 1,50 m über natürlichem Gelände zulässig.

Stützmauern sind unzulässig.

Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die OK der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. im Bereich der Parzellen 8 und 9 die geplante Geländeoberfläche.

<u>Hinweis</u>

Erforderliche Böschungen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sind zu dulden und dürfen nicht verändert werden.

7. HÖENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Die FOK-Erdgeschoß ist auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen.

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m über Erschließungsstraße ist zulässig.

Für die Parzellen 8 und 9 ist die FOK-Erdgeschoß max. 0,30 m über geplanter Geländeoberfläche zu legen.

GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BauGB):

- Integrierter Grünordnungsplan -

8.1 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.

8.2 Öffentliche Grünflächen:

Die geplanten straßenbegleitenden Grünstreifen sind als Rasenfläche mit alleeartiger Bepflanzung (Einzelgehölz) anzulegen.

Der Grünzug entlang der nördlichen Baugebietsgrenze ist als einmahdige Wiesenfläche auszubilden.

Im Bereich des Rückhaltebeckens sind standortgerechte Gehölzgruppen gemäß Planeintrag anzulegen.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist als offene Mulde (Rückhaltemulde) auszubilden.

8.3 Private Grundstücksflächen:

8.3.1 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.
Je 300 qm ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

9. HINWEIS:

9.1 <u>Oberflächenentwässerung:</u>

Von den Dachflächen anfallendes und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Flächen zur Rückhaltung sind bereitzustellen, um 50 % des anfallenden Oberflächenwasseres zurückuhalten.

Rückhaltemöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.

