

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

37

69

## AM FRIEDHOF DECKBLATT NR. 02

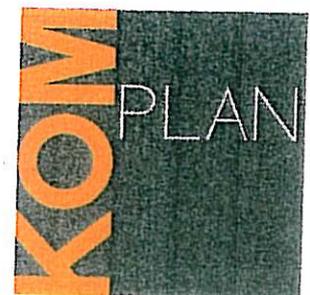
GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

ADLKOFEN  
LANDSHUT  
NIEDERBAYERN

### Präambel:

Die Gemeinde Adlkofen  
erlässt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung  
vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG  
i.d.F. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2), Art. 23 der Gemein-  
ordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung  
vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1  
Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004  
(GVBl. S. 272), sowie Art. 91 Abs. 3 BayBO i.d.F. der Bekannt-  
machung vom 04.08.1997 (GVBl. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS  
2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 58 3. Aufhebungsgesetz  
vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497) diesen Bebauungsplan/  
Grünordnungsplan "Am Friedhof-Deckblatt Nr. 02" als Satzung.

|                |  |
|----------------|--|
| Planung        | KomPlan<br>Ingenieurbüro für kommunale Planungen<br>Neustadt 449<br>84028 Landshut<br>Fon 0871. 61091 Fax 0871. 630664<br>info @ KomPlan-Landshut.de<br><br>Dipl. Ing. (FH) D. Maroski _____<br>F. Bauer _____ |
| Planungsträger | Gemeinde Adlkofen<br>Hauptstraße 18<br>84166 Adlkofen  |
| Maßstab        | Lageplan<br>M 1 : 1.000  |
| Stand          | 20.07.2006   |



|                     |          |     |
|---------------------|----------|-----|
| Bearbeitung         | 27.03.06 | Nie |
| Geändert<br>Anlass: |          |     |
| § 4 Abs. 2<br>BauGB | 20.07.06 | Nie |
|                     |          |     |
|                     |          |     |
| Projekt Nr.         |          |     |
| 06-0252_BBP_D       |          |     |

# VERFAHRENSHINWEISE

## Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

1 Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 25.10.1999 die Aufstellung des Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

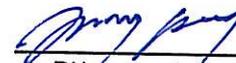
Adlkofen, den 20. JUL 2006

  
1. Bürgermeister

2 Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Deckblattes i.d.F. vom 27.03.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2006 bis 22.05.2006 öffentlich ausgelegt.

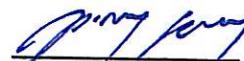
Adlkofen, den 20. JUL 2006

  
1. Bürgermeister

3 Satzungsbeschluss:

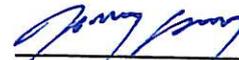
Das Deckblatt i.d.F. vom 20.07.2006 wurde mit Beschluss vom 20.07.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Adlkofen, den 20. JUL 2006

  
1. Bürgermeister

4 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Adlkofen, den 20. JUL 2006

  
1. Bürgermeister

5 Inkrafttreten: 20. JUL 2006

Das Deckblatt wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Adlkofen, den 20. JUL 2006

  
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-/Geschossfläche:

| Nutzung | Grundflächenzahl-GRZ<br>§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO | Geschossflächenzahl-GFZ<br>§ 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 1 Obergeschoss

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen:

##### 2.3.1 Wandhöhe

Wohngebäude: Bautyp A max. 4,50 m (talseitig)

Bautyp B max. 5,50 m (talseitig)

Garagen und Nebengebäude: max. 3,00 m (talseitig)

##### 2.3.2 Firsthöhe

Wohngebäude: Bautyp A max. 9,00 m

Bautyp B max. 8,00 m

Definition:

Zu messen ab OK-Erschließungsstraße 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. 3 BauGB):

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

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

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

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

| Bautyp     | Wohneinheiten (WE)   |
|------------|----------------------|
| Einzelhaus | max. 2 WE je Gebäude |

6 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 91 BAYBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen:

6.1.1 Wohngebäude

Bautyp A

Parzellen 4-8

Dachform: Satteldach (SD)  
Dachneigung: 34 - 42°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine  
Dachüberstand: max. 1,00 m  
Dachgaupen: zulässig  
Giebel- oder Schleppgaupen,  
Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig

Bautyp B

Parzellen 1-3

Dachform: Satteldach (SD)  
Dachneigung: max. 24°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine  
Dachüberstand: max. 0,30 m  
Dachgaupen: unzulässig

6.1.2 Garagen/Carports

Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD)  
Dachneigung: Bautyp A - Satteldach 34 - 42°  
- Pultdach max. 24°  
Bautyp B max. 24°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine  
Bahnendeckung in Blech / Titanzink, Gründach  
Dachüberstand: Bautyp A max. 1,00 m  
Bautyp B max. 0,30 m  
Dachgaupen: unzulässig

6.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD)  
Dachneigung: max. 24°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine  
Bahnendeckung in Blech / Titanzink, Gründach  
Dachgaupen: unzulässig  
Hinweis: Die hierfür erforderliche Genehmigung ist über eine isolierte Befreiung zu beantragen.

6.2 Private Verkehrsflächen:

6.2.1 Stauraum

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

6.2.2 Stellplätze

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

6.3 Anzahl der Stellplätze:

| Bautyp     | Stellplätze              |
|------------|--------------------------|
| Einzelhaus | 2 Stellplätze je Wohnung |

6.4 Abstandsflächen:

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

6.5 Einfriedungen:

Art und Ausführung: - Straßenseitige Begrenzung  
Holzlattenzaun  
- Seitliche und rückwärtige Begrenzung  
Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun, Metallzaun  
Zaunhöhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände  
Sockel: unzulässig;

6.6 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.

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.

Hinweis

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

6.7 Führung von Versorgungsleitungen:

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen im gesamten Baugebiet hat unterirdisch zu erfolgen.

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

### 7 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.

Zusammen mit den, im Lageplan festgesetzten Gehölzen, ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (auch Obst-, Nussgehölze) zu pflanzen.

### 8 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.).

### 9 PFLANZMASSNAHMEN

#### 9.1 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.

Der Anteil heimischer Gehölze beträgt dabei mindestens 50 %.

#### 9.2 Ortsrandeingrünung:

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft im Norden beträgt der Anteil heimischer Gehölze 100 %.

### 10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden aus dem Kommunalen Okokonto der Gemeinde Adlkofen auf Fl.Nr. 825 (Teilfläche), Gemarkung Jenkofen, bereitgestellt.

Maßnahmen:

- Förderung extensiv genutzter, schafbeweideter Streuobstbestände durch Pflanzung lockerer Hochstammverbände regionaltypischer Lokalsorten.

Die Artenauswahl und die festgesetzten Pflanzqualitäten sind der Begründung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan zu entnehmen.

# Systemschnitte - M 1 : 500

Gestaltung baulicher Anlagen

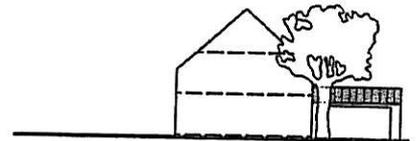
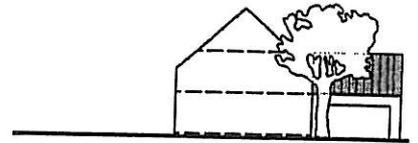
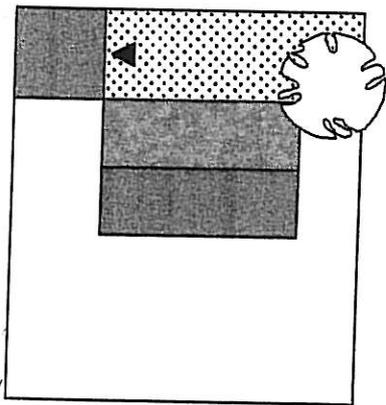
Bautyp A: Parzellen 4-8

Beispiel: Parzelle 4

Wandhöhe: 4,50 m / 3,00 m

Dachneigung: 42° / 10°

Dachform: Satteldach / Pultdach



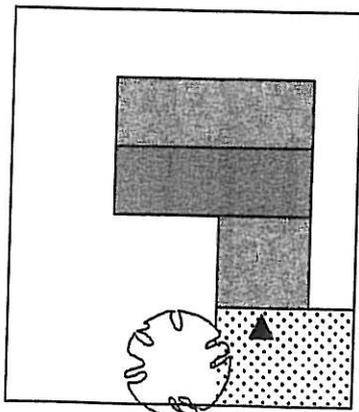
Bautyp B: Parzellen 1-3

Beispiel: Parzelle 1

Wandhöhe: 5,50 m / 3,00 m

Dachneigung: 24° / 10°

Dachform: Satteldach / Pultdach



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs des Deckblattes

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

## Zahl der Vollgeschosse

II 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)



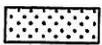
Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
verkehrsberuhigte Wohnstraße



Gehweg



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt  
zur Erschließung der Grundstücksflächen



Einfahrt Garagen

## Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



bestehener Kanal

## Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche, bestehend  
Straßenbegleitgrün

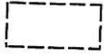
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz  
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

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

-  Einzelgehölz, geplant  
innerhalb privater Grundstücksflächen
-  Baum-/Strauchhecke, geplant  
(Abschirmung, Eingrünung, Einbindung)

Sonstige Planzeichen

Ga Garagen

 Umgrenzung von Flächen für  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

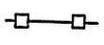
 Geplante Bebauung mit Firstrichtung (Satteldach)

563 qm Parzellengröße

 Parzellennummer

## PLANLICHE HINWEISE

45 Flurnummer

 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

 Höhengichtlinien

 Baubestand

 Öffentliche Grünfläche  
Talraum des Feldbaches

 Regenrückhaltebecken

 vorhandener Gehölzbestand

 Friedhof

 Parkplatz

43  
GEPLANTE  
FRIEDHOFSERWEITERUNG

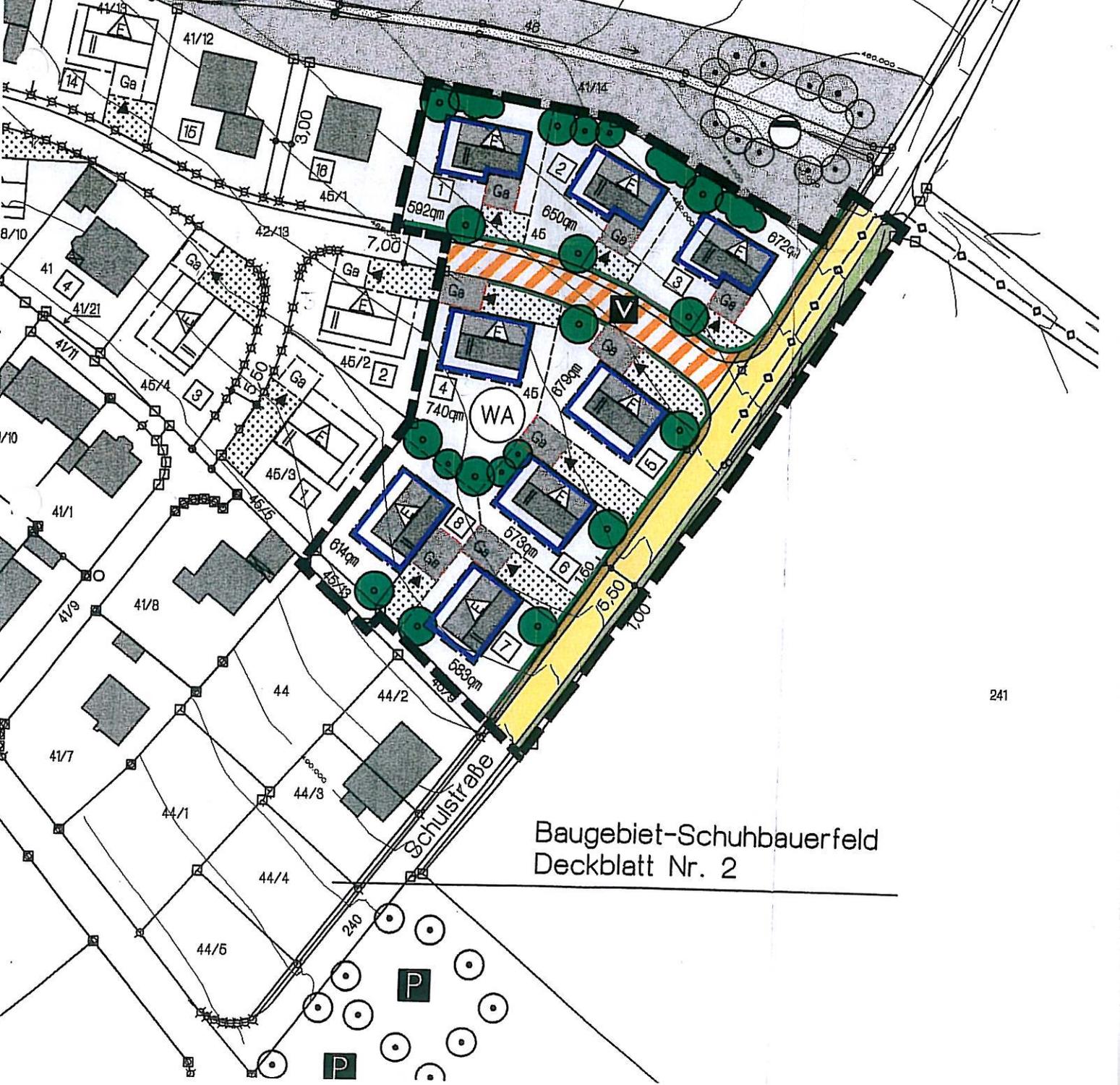


Baugebiet-Am Friedhof

47  
WA-ERWEITERUNG

WA

Feldbach



Baugebiet-Schuhbauerfeld  
Deckblatt Nr. 2