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

38
57

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GÖTTLKOFEN - WESTLICH DER LA 11

GEMEINDE **ADLKOFEN**
LANDKREIS **LANDSHUT**
REGIERUNGSBEZIRK **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), 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), geändert 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 10.07.2000 ist als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen und die abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Planungsträger	Gemeinde Adlkofen Hauptstr. 18 84166 Adlkofen
Maßstab	Bebauungsplan M 1:1.000
Stand	10.07.2000 Kritschel

Bearbeit.	13.12.99	Ba
Geändert Anlass:		
§ 4 Abs. 1 BauGB	10.07.00	Kr
Projekt Nr.		
B 99 – 2063		

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom **27.07.99** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **30.07.99** ortsüblich bekanntgemacht.

Adlkofen, den 06. Dez. 2000

1.Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **17.12.99 bis 28.01.00** durchgeführt.

Adlkofen, den 06. Dez. 2000

1.Bürgermeister

3. Fachstellenanhörung:

Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **17.12.99 bis 28.01.00** durchgeführt.

Adlkofen, den 06. Dez. 2000

1.Bürgermeister

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **10.07.00** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.08.00 bis 15.09.00.** öffentlich ausgelegt.

Adlkofen, den 06. Dez. 2000

1.Bürgermeister

5. Satzung:

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom **25.09.00** den Bebauungsplan i.d.F. vom **10.07.00** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91BayBO als Satzung beschlossen.

Adlkofen, den 06. Dez. 2000

1.Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

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

1.2 Gewerbliche Bauflächen:

1.2.1 Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Auf die festgesetzten Schalleistungspegel wird verwiesen.

1.3

	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	0,4	0,5
GE mE	0,6	0,6

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen:

2.1.1 Wohngebäude

Dachform: Satteldach
Dachneigung: mind. 28°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine
Dachgaupen: zulässig ab 35°
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen oder Terrassen max. 1,50 m
Wandhöhe: max. 5,50 m (talseitig)
Definition
zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Auf Ziffer 6. „Gestaltung des Geländes" wird verwiesen.

2.1.2 Betriebsgebäude

Dachform: Satteldach, Pultdach
Dachneigung: max. 24°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine
Dachgaupen: unzulässig
Wandhöhe: max. 6,00 m (talseitig)
Definition
zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
Auf Ziffer 6. „Gestaltung des Geländes" wird verwiesen.

2.1.3 Garagen und Nebengebäude

Dachform: Satteldach, Pultdach
Dachneigung: mind. 28°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine

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

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2 Stellplätze und Zufahrten:

2.2.1 Die KFZ-Stellplätze und KFZ-Stauräume vor Garagen sowie die Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.).

2.2.2 Anzahl der Stellplätze

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je Wohnung

2.3 Abstandsflächen:

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

2.4 Einfriedungen:

Art und Ausführung:
- Straßenseitige Begrenzung
  Holzlattenzaun-senkrecht
- Seitliche und rückwärtige Begrenzung
  Holzlattenzaun-senkrecht oder Maschendrahtzaun

Zaunhöhe: max. 1,00 m

Sockel: unzulässig

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

Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen. Ausnahmsweise wird eine Drehung der Firstrichtung um 90° zugelassen.

4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	700

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 max. 0,75 m.
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.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.
Stützmauern oder Sockel entlang der westlichen Baugebietsgrenze sind unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Integrierter Grünordnungsplan -

7.1 Private Grünflächen:

7.1.1 Eingrünung des Baugebietes – westlicher Ortsrand

Entlang der westlichen Baugebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücksflächen ein mind. 5,0 m breiter Grünstreifen mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung zur Einbindung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft anzulegen.
Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Verhältnis 1 : 3.

7.1.2 Gliederung der Baugebietsbereiche

Zur Gliederung der Nutzungen Wohnen : Gewerbe untereinander, ist auf dem Gewerbegrundstück – Parzelle 1, ein mind. 5,0 m breiter Grünstreifen mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung anzulegen.
Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Verhältnis 1 : 3.

7.1.3 Private Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Einzelgehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

7.2 Pflanzliste:

Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20 % Gastgehölze verwendet werden.

7.3 Freiflächengestaltung:

Für das Gewerbegrundstück – Parzelle 1, ist mit dem Bauantrag ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

8. SCHALLSCHUTZ:

Für alle innerhalb der Parzelle Nr. 1 zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum Bauantrag, bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung, ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der folgenden richtungsabhängig differenzierten immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel L_w" auf der diesbezüglich im Bebauungsplan gekennzeichneten Bezugsfläche der Parzelle Nr. 1 nachweist:

Zulässige immissionswirksame Flächengestaltungspegel L_w" auf der 2 905 m^2 großen Bezugsfläche der Parzelle Nr. 1		
Abstrahlrichtung	Tag	Nacht
Osten (bestehendes WA)	64 dB(A) pro m^2	49 dB(A) pro m^2
Süden (geplantes WA)	60 dB(A) pro m^2	45 dB(A) pro m^2

Diese Flächenschalleistungspegel wurden nach den Vorgaben der „DIN ISO 9613-2" unter den Bedingungen freier Schallausbreitung mit Rücksichtnahme auf das Abstandskriterium zur Aufteilung ausgedehnter Emissionsflächen in einzelne Punktschallquellen ermittelt. Die Quellhöhen betrugen zwei Meter, die Immissionsorthöhen fünfeinhalb Meter über Gelände.

Alternativ zum Nachweis der immissionswirksamen Flächenschalleitungspegel läßt sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Orientierungswertanteile bestätigen. Die Orientierungswertanteile sind der Bebauungsplanbegründung zu entnehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zu 8. SCHALLSCHUTZ:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.
Empfehlung:
Grundrißgestaltung der Wohngebäude in der Weise, dass die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der LA 11 zu liegen kommen.
Räume, die ausschließlich auf der lärmabgewandten Seite zur LA 11 belüftet werden, sind mit Fenstern mit integrierter Belüftung auszustatten.

TEXTLICHE HINWEISE

1. 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 Bayernwerk Netz GmbH.
Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", 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 Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zu melden.
Notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund sind zu dulden.

2. 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.

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.

Planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

GEmE Gewerbegebiet mit Einschränkung

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)

E nur Einzelhäuser zulässig

Firstrichtung, Satteldach

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen
sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

überörtliche Hauptverkehrsfläche - Kr LA 11

Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke ist die Sicht von
Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe
von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand
ständig freizuhalten.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt

Einfahrt / Ausfahrt

Einfahrt Garagen

Öffentliche Feldfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—◇—◇— Wasserleitung (WL), bestehend

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, bestehend
Strassenbegleitgrün

Private Grünfläche, geplant
als Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot

Private Grünfläche, geplant
zur Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen mit Pflanzgebot

Private Grundstücksflächen, geplant
nichtüberbaubare Flächen der Bauparzellen mit Pflanzgebot

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

Sonstige Planzeichen

Ga Garagen

CST Gemeinschaftsstellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen
oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Bezugsfläche für die flächenbezogenen
Schallleistungspegel gemäß Ziffer 8. Schallschutz

mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Aufschlußbohrpunkt

BESTEH. WALD
B2
GEmE
1
GSt
Ga
F
Kr LA 11
5
2
16,0
WA
964
WL
DN 300 AZ
6
3
4,5
1,5
15,0
509
4
B1
7
Feldlehr
505
SPÄTERE
ERWEITERUNG
N
1007
2
3
1007