

INGENIEURBÜRO KRITSCHEL
STÄDTEBAU-ERSCHLIESSUNG-GRÜNORDNUNG
Gabelsberger Straße 16 - 84034 Landshut
Telefon 0871/61091 - Telefax 0871/630664



39

57.7

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GÖTTLKOFEN -
WESTLICH DER LA 11
DECKBLATT NR. 01

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ADLKOFEN
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke:

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Änderungsbeschluß	vom 28.05.01
Öffentliche Auslegung	vom 04.07.01 bis 06.08.01
Satzungsbeschluß	vom 24.09.01

Genehmigung:

Eine Genehmigung der Änderung ist gemäß §10 Abs.2 BauGB nicht erforderlich.

Inkrafttreten:

Das Deckblatt wurde am 16. OKT. 2001 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt ist damit rechtsverbindlich.

Adlkofen, den 16. OKT. 2001



H. X. Jellinek
1. Bürgermeister

Planungsträger	Gemeinde Adlkofen Hauptstraße 18 84166 Adlkofen
Maßstab	Bebauungsplan-Deckblatt M 1 : 1000
Stand	28.05.2001

Bearbeitung	28.05.01	Ba
Geändert Anlass:		
Projekt Nr.		
B 99-2063-D 01		

Begründung

Allgemeines:

Der Bebauungsplan "Göttlkofen-Westlich der LA 11" wurde i. d. F. v. 10.07..2000 rechtskräftig.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.05.2001 die Änderung des Bebauungsplanes durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 01 beschlossen.

Veranlassung:

Die zur Verfügung stehenden Bauflächen, für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, stimmen aufgrund der bereits durchgeführten Vermessung auf Baugrundstück GEmE 1 nicht mehr mit den Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überein. Hier ragt die Grenze des Gewerbegrundstückes in die überbaubaren Flächen der Parzellen 2 und 5 hinein.

Zugleich beabsichtigt der Wasserzweckverband Isar-Vils-Gruppe Adlkofen die Verlegung der vorhandenen Wasserleitung, die das WA-Gebiet im Bereich der Parzellen 4, 6 und 7 tangiert. Aus diesem Grund ist eine verbesserte Neuaufteilung der Bauparzellen des Allgemeinen Wohngebietes möglich. Aufgrund vorgenannter Umstände ist eine Überarbeitung des Wohngebietsbereiches (Parzellen 2-7) erforderlich.

Durchgeführte Änderungen:

- Neuaufteilung der Baugrundstücke sowie Verlegung der geplanten Erschließungsstraße für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Parzellen 2-7).

Hinweise zur Planung:

Das Deckblatt umfaßt den Bereich der Parzellen 2-7.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Wohngebietsbereich nachwievor über eine geplante Stichstraße mit Wendepalte erschlossen.

Innerhalb des Baugebietes sind die Grundstücke GEmE 1 sowie Parzelle 7 bereits bebaut. Der vorhandene Baubestand ist im Deckblatt dargestellt.

Da die bestehende Wasserleitung des Wasserzweckverbandes im Bereich des Baugebietes nun verlegt werden soll, ist eine verbesserte Neuaufteilung der Bauparzellen möglich.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes, werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Alle weiteren Festsetzungen sind entsprechend dem Bebauungsplan für das Wohngebiet auch weiterhin bindend.

Insgesamt gesehen stellt das Deckblatt keine planungsrelevante Änderung des Bebauungsplanes dar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund dieser Geringfügigkeit nicht erforderlich.

Auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Aussagen in der Begründung wird verwiesen.

Hinsichtlich § 1a BauGB ist festzustellen, dass es sich bei vorliegender Planung um die Änderung eines bereits rechtsgültigen Bebauungsplanes handelt.

Der Eingriff war somit bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Insgesamt werden die überbaubaren Flächen sowie der gesamte Versiegelungsgrad nicht verändert bzw. erweitert.

Ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild ist somit nicht zu verzeichnen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist kein Flächenausgleich erforderlich.

Verfahrenshinweise:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB.

Den betroffenen Bürgern wird im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

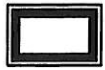
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt zusammen mit dem Auslegungsverfahren.

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtsgültige Bebauungsplan " Göttlkofen - Westlich der LA 11 " i. d. F. v. 10.07.2000 weiterhin Gültigkeit !

Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Das 2. Vollgeschoß ist im Dachgeschoß anzuordnen.

Bauweise, Baugrenzen

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



nur Einzelhäuser zulässig



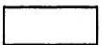
Firstrichtung, Satteldach



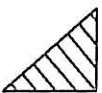
Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Flächen für den überörtlichen Verkehr

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



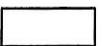
überörtliche Hauptverkehrsfläche - Kr LA 11



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



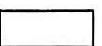
Strassenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt



Einfahrt 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

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

Planliche Hinweise

— Höhenlinien

⊙⊙ vorh. Gehölzbestand (Wald)

964 Flurnummer

5 Parzellennummer

 vorh. Baubestand

