# INGENIEURBÜRO KRITSCHEL

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



44

# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

# GÜNZKOFEN -AN DER KREISSTRASSE LA 31 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 17.12.2001 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 Übersichtslageplan M 1:10.000
Stand	17.12.2001 Kinfuful

B 97	- 203	0
Pro	ojekt Nr.	
§ 3 Abs. 2 BauGB	17.12.01	Ba
§ 4 Abs. 1 BauGB	06.08.01	Ва
Geändert Anlass:		
Bearbeit.	28.05.01	Ba

## **VERFAHRENSHINWEISE:**

## 1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 22.09.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.09.98 ortsüblich bekannt gemacht.

Adlkofen, den 2.7. MAR. 2002

1.Bürgermeister

## 2. Beteiligung der Bürger:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.06.01 bis 13.07.01 durchaeführt.

Adlkofen, den 2.7 MåR 2002

1.Bürgermeister

## 3. Fachstellenanhörung:

Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.06.01 bis 13.07.01 durchgeführt.

Adlkofen, den 2 7 MäR 2002

.Bürgermeister

## 4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.01 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.01 bis 05.11.01 öffentlich ausgelegt.

Adlkofen, der 7 MAR 2002

.Bürgermeister

## 5. <u>Satzung:</u>

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 17.12.01 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.01 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Adlkofen, den 2 7 MåR 2002

.Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am<sup>2</sup> 7 MAR 2002 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 2 7 MAR 2002

1.Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB):
- 1.1 Wohnbauflächen:
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB):
- 2.1 Zulässige Grund- und Geschoßfläche:

Bautyp	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl – GFZ
Einzelhaus		§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Linzelliaus	max. 0,30	max. 0,50

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse:

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoß und Dachgeschoß

Das 2. Vollgeschoß ist im Dachgeschoß anzuordnen.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen:

## 2.3.1 Wandhöhe

Wohngebäude

max. 4,80 m (talseitig)

Garagen und Nebengebäude

max. 3,00 m

### Definition:

Zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Auf Ziffer 8.6 "Gestaltung des Geländes" wird verwiesen.

## 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.

## MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB):

Bautyp	
	Größe in gm
L Einzelhaus	
Linzelliaus	590

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

	A CONTROL OF THE CONT
Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Gebäude
	z vic le Gebaude

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB):
  - Integrierter Grünordnungsplan -
- 7.1 Öffentliche Grünflächen:

Die öffentliche Wiesenfläche, mit Ausnahme der Aufenthaltsbereiche, wird extensiv entwickelt, d.h. maximal zweischürige Mahd, Düngung ist nicht gestattet, Ruderalund Sukzessionsentwicklungen werden in geeigneten Ausmaßen gefördert. Öffentliche Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

7.2 Private Grundstücksflächen:

Die festgesetzten privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege und Aufenthaltsbereiche zulässig.
Je 200 qm privater Grundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

7.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Zur Begrünung des Straßenraumes, der Kreisstraße LA 31, der Stell- und Grünflächen sind Bäume gemäß den Artenlisten und den festgesetzten Mindestbaumqualitäten zu pflanzen, d.h. Bäume der Wuchsklasse 1 entlang der LA 31, sonst Bäume der Wuchsklasse 2.

Die Bepflanzung des Grabenverlaufs erfolgt unter ökologischen Gesichtspunkten, Detailplanung bei der Ausführung, Verwendung von Bäumen der Wuchsklasse 1 und 2, sowie Sträucher, wobei der Anteil heimischer Gehölze 100 % beträgt.

Für Strauch- und Baum-/ Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden. Als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil der heimischen Gehölze mindestens 50 %, als Ortsrandeingrünung, also als Übergang zur freien Landschaft 100 % betragen. Fassaden, Sichtschutzelemente und sonstige geeignete Architekturelemente sollen begrünt werden.

- 7.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich:
- 7.4.1 Am Ort des Eingriffs
  - Anlage eines extensiven Schotterrasenweges
  - Grabenöffnung unter ökologischen Gesichtspunkten, extensive Pflege
  - Anlage einer extensiven Wiese mit Gehölzstrukturen
- 7.4.2 Außerhalb des Planungsgebietes

Wolfseck, Fl.Nr. 825 (Teilfläche), Gemarkung Jenkofen

- Anlage einer extensiven Streuobstwiese
- Extensive Schafbeweidung

Die Artenauswahl ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

- 7.5 Hinweise:
- 7.5.1 Verkehrsflächen

Öffentliche und private Stellflächen im Freibereich sowie der multifunktionelle Seitenstreifen sind in versickerungsfreundlicher Bauweise herzustellen: Kies- oder wassergebundene Decke, Schotterrasen, rasen- oder sandverfugtes Pflaster (jedoch kein Betonsteinverbundpflaster), Rasengitter, Rasenschutzwaben.

7.5.2 Erschließungsflächen

Sonstige Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und ebenfalls so weit als möglich wasserdurchlässig auszuführen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 91 BAYBO):

### 8.1 Gestaltung baulicher Anlagen:

#### 8.1.1 Wohngebäude

Dachform:

Satteldach, Krüppelwalmdach

Dachneigung:

34 - 44°

Dachdeckung:

Ziegel- oder Betondachsteine, rot

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

Bei überdachten Balkonen oder Terrassen max. 2,00

Dachgaupen:

Giebel- oder Schleppgaupen;

Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig.

### 8.1.2 Garagen und Nebengebäude

Dachform:

Satteldach, Krüppelwalmdach

Dachneigung:

34 - 44°

Dachdeckung:

Ziegel- oder Betondachsteine, rot;

Bahnendeckung in Blech / Titanzink; Gründach;

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

Dachgaupen:

unzulässig

### 8.2 Private Verkehrsflächen:

#### 8.2.1 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.

#### 8.3 Anzahl der Stellplätze:

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je Wohnung

#### 8.4 Abstandsflächen:

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen 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:

unzulässig

#### 8.6 Gestaltung des Geländes:

Zulässig sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis max. 0,50 m. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

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 natürliche Geländeoberfläche.

## Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wohnbauflächen

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BeuGB,§ 16 BeuNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

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



nur Einzelhäuser zulässig



Firstrichtung, Satteldach

Baugrenze:

Die überbauberen Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Flächen für den überörtlichen Verkehr

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Überörtliche Hauptverkehrsstraße - Kr LA 31



Sichtdreiecke:

Innerhalb der Sichtdreiecke ist die Sicht von Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem Fahrbahnrand der LA 31 freizuhalten.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Offentliche Straßenverkehrsfläche

Offentlicher Geh- und Radweg

Strassenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt zur Erschließung der Bauparzellen

▼ Einfahrt Garagen

Grünflächen

(\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegleitgrün ohne Pflanzgebot				
Offentiche Grünfläche, geplant als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen mit Pflanzgebot				
Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)				
Günzkofener Graben				
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-/Strauchbepflanzung, geplant (Abschirmung, Eingrünung, Einbindung)				
구 다 Umgrenzung von Flächen 노 zur Entwicklung von Natur und Landschaft				
Sonstige Planzeichen				
Ga Garagen				
Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude				
Planliche Hinweise				
5 Parzelleppummer				
5 Parzellennummer				
1419 Flurnummer				

Parzellennummer

1419 Flurnummer

Höhenlinien

Trafostation

Bolzplatz

**D** Spielplatz

Regenrückhaltebecken (RRB)

Gehölze

Hochspannungsfreileitung

