

BEBAUUNGSPLAN

"ADLKOFEN - NIRSCHLKOFFEN"

DECKBLATT Nr. 4

(ehemaliges Sägewerksgelände)

mit integrierter Grünordnung

(Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch)

Gemeinde Adlkofen
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) erlässt die Gemeinde Adlkofen diese Bebauungsplanänderung "Adlkofen - Nirschkofen", Deckblatt Nr. 4 als Satzung.

Adlkofen, den

1. Bürgermeister

Planungsträger

Gemeinde Adlkofen
Hauptstraße 18
84166 Adlkofen

Planung

Architekturbüro H. Schraner
Frauenbergerstraße 13
84166 Adlkofen

Planungsstand

19.12.2011

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Adlkofen hat in der Sitzung vom 21.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Adlkofen, den

1. Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB wurde in der Zeit vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 durchgeführt.

Adlkofen, den

1. Bürgermeister

Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Bau GB wurde in der Zeit vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 durchgeführt.

Adlkofen, den

1. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 28.10.2011 wurde gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2011 bis 07.12.2011 öffentlich ausgelegt.

Adlkofen, den

1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan i.d.F. vom 19.12.2011 wurde mit Beschluss vom 19.12.2011 gemäß § 10 Abs.1 BauGB und Art.81 BayBO als Satzung beschlossen.

Adlkofen, den

1. Bürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Adlkofen, den

1. Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Adlkofen, den

1. Bürgermeister

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Umgrenzung Deckblatt

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10a, § 11 u. § 19 BauNVO)

2.1 Allgemeine Wohngebiete

2.2 z.B. II Anzahl Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse

2.3 GR Grundfläche max. in m²

2.4 GF Geschossfläche max. in m²

2.5 Ga Garage

2.6 N Nebengebäude

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 u. 25 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Flachdach

3.3 Flachdach, als Terrasse nutzbar

3.4 Satteldach, Dachneigung 15 - 22°, keine Dachgauben zulässig

3.5 Satteldach, Dachneigung 40 - 48°, Dachgauben mit einer Ansichtsbreite von max. 1,5 m zulässig, keine aneinander gereihten Dachgauben

3.6 z.B. festgesetzter Grenzabstand, Gebäudeabstand

3.7 Anbauzone für Terrassen, Balkone, Wintergärten, Eingangsüberdachung

3.8 a abweichende Bauweise:

- Parzelle 1, 3, 4, 6, 7, 9: Grenzbebauung mit einer Wandhöhe von max. 4,0 m in Richtung Osten zulässig.
- Parzelle 2, 5, 8, 10 und 11: Grenzbebauung mit einer Wandhöhe von max. 4,0 m in Richtung Westen zulässig.
- Parzelle 10: Grenzbebauung in Richtung Osten zulässig.
- Parzelle 1, 2, 3, 4, 5 und 6: Grenzbebauung mit einer Wandhöhe von max. 4,0 m in Richtung Süden zulässig.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 private Verkehrsflächen mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Parzellen 1-13. Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen des Planungsgebietes.

4.2 private Verkehrsflächen (Wege, Stellplätze, Vorzone von Häusern und Carports)

4.3 öffentlicher Fußweg

4.4 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

5.1 zu pflanzender Baum

5.2 Bestandsbaum

5.3 zu fallender Baum

5.4 zu pflanzende Hecke

5.5 private Grünflächen

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

6.2 St Stellplatz privat

6.3 z.B. Höhenlage in m über NN

6.4 z.B. Maßlinie für max. Traufwandhöhe

6.5 Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen für den jeweiligen Hinterleger

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 898/1 Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

z.B. ② Parzellennummer

Grundstücksgrenze geplant

z.B. A-A Gelände- und Gebäudeschnitte z.B. A-A

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Hauptbaukörper
 - Dachdeckung der Hauptbaukörper: Ziegel, Betondachsteine. Südseitig Aufbau von Solaranlagen möglich.
 - max. Traufwandhöhe gemäß Schnittschema A-A bis D-D als zulässige Höhe bis zum festgesetzten Abstand zur Grundstücksgrenze / Gebäudeabstand gemäß Einschrieb im Bebauungsplan.

- Garagen / Nebengebäude
 - Flachdach, teilweise als Terrasse nutzbar
 - Wandhöhen gemäß Einschrieb im Bebauungsplan bezogen auf festgesetzte Höhenlage gemäß Schemaschnitt. Bei Terrassennutzung Brüstungshöhe max. 1,00 m

- Anbauzonen
 - Dachform: Flachdach oder Pultdach
 - Dachdeckung: Glas oder Bahnendeckung aus Blech

- Carports und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen unterzubringen. Je Wohneinheit sind zwei Garagen bzw. Carports oder offene Stellplätze nachzuweisen. Offene Stellplätze, sowie Vorplätze von Stellplätzen und Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.

- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig ab natürlichem Gelände.

C HINWEISE DURCH TEXT

- Müllgefäße sind am Tag der Leerung an der nächstgelegenen, öffentlichen Strasse bereit zu stellen.

- Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

- Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für Geh- und Fahrrechte sind dinglich zu sichern.

- Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Adlkofen ist zu beachten.

- In der Gemeinde Adlkofen besteht ein Nahwärmenetz. Der Anschluß an das örtliche Nahwärmenetz für das Baugebiet wird angestrebt.

D FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Nichtüberbaubare private Grundstücksflächen
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Einfriedungen zulässig. Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Außerhalb der Baugrenzen und Anbauzonen sind keine Nebenanlagen zulässig.

- Stellplätze und Zufahrten
Die KFZ-Stellplätze und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine u.ä.).

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Zur Begrünung des Straßenraumes und der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume gemäß der Artenliste und den festgesetzten Mindestbaumqualitäten zu pflanzen.

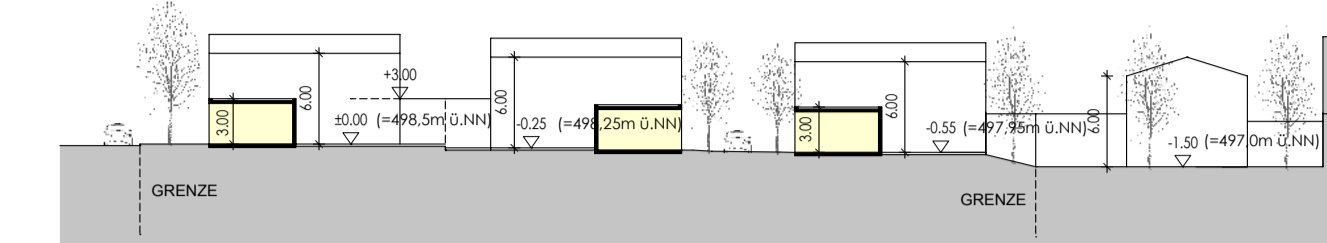
E HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Pflanzenliste
 - Straßenraum
straßenbegleitende Bäume: Wildbirne, alternativ Wildkirsche
 - private Grünflächen
Bäume mindestens III. Wuchsordnung

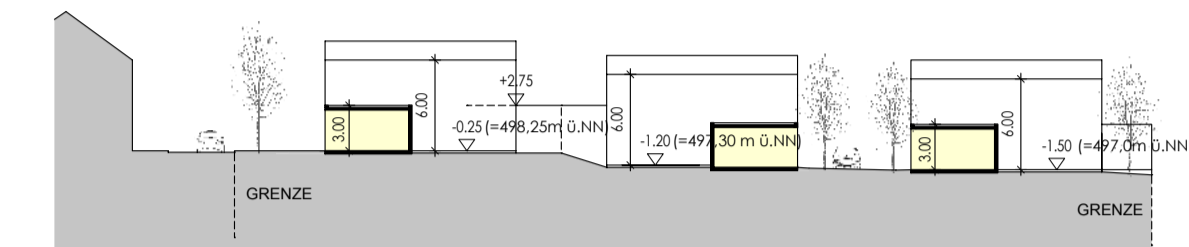
- Zierapfel Malus in Sorten
- Zierkirsche Prunus in Sorten
- Obstbäume in Sorten Birne, Apfel, Zwetschgen etc.

FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE

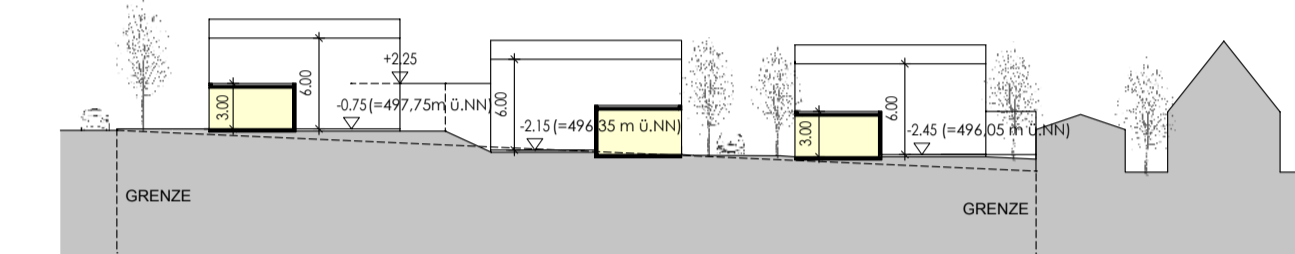
Die FOK-Erdgeschoss der Wohngebäude ist auf die im Schnittschema angegebene Höhe zu setzen. Eine Höhendifferenz der festgelegten Koten bis max. 0,30m ist zulässig.



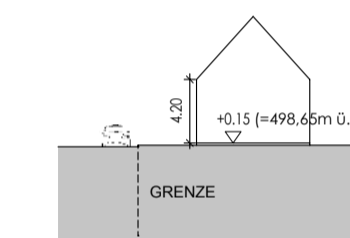
SCHNITT A-A M 1:500



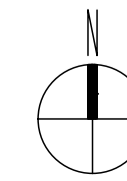
SCHNITT B-B M 1:500



SCHNITT C-C M 1:500



SCHNITT D-D M 1:500



Lageplan M 1:500