

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

- 2.1  allgemeines Wohngebiet

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.
 3.2 Für die Abstandsflächen gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
 3.3  Baugrenze

- 3.4  Fläche für Garagen: Garagen sind nur auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.5 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

- 3.6 In Wohngebäuden sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

- 3.7 Je Wohnung sind zwei Stellplätze zu errichten.

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
 Geschossfläche: die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.
 4.2 Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.
 4.3 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt 4,80 m. (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem natürlichen Gelände, talseitig)

5. Erschließung

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)
 Diese Nutzung ist nur so lange zulässig, bis das Wohngebiet im Anschluss an die gemäß Nr. 5.2 festgesetzte Fläche erweitert wird. Als Nachfolgenutzung wird die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße) festgesetzt.

- 5.2  von baulichen Anlagen freizuhalten Fläche (Erschließungsfläche für zukünftige Erweiterung des Baugebiets)

- 5.3  Fläche zur Begründung folgender Leitungsrechte:
 - für die Schmutzwasserentsorgung zugunsten der Gemeinde Adlkofen
 - für die Stromversorgung zugunsten der Bayernwerk AG, Regensburg
 - für die Wasserversorgung zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung Isar-Vils, Eching
 - für die Telekommunikationsversorgung zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Bonn

6. Gestaltung

- 6.1 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 30 m² dürfen nur als Satteldach oder Krüppelwalmdach ausgeführt werden. Die Dachneigung darf 34 bis 44° betragen.

- 6.2  Firstrichtung für Dächer gemäß Nr. 6.1
 Abweichungen sind bis zu 10° zulässig.

- 6.3 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:
 - Abstand zum Ortgang mindestens 2,50 m
 - Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten
 - Breite höchstens 3,50 m
 - Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Außenwand

- 6.4 Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune zulässig, Höhe max. 1,0 m über dem gemäß Nr. 6.5 gestalteten Gelände.

- 6.5 Gestaltung des Geländes: Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 50 cm ab dem natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 50 cm ab dem natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

7. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 7.1  zu pflanzender Laubbaum
 Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung

- 7.2 Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung III je angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Die in Nr. 7.1 festgesetzten Bäume werden darauf angerechnet (Hinweis: die Begründung führt mehrere für diesen Standort geeignete Baumarten auf.)

- 7.3  Fläche zur Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Sträuchern (Hinweis: die Begründung führt mehrere für diesen Standort geeignete Arten auf. Auf die Pflanzabstände gemäß § 48 AGBGB wird hingewiesen).

- 7.4  Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Anlage eines extensiven Schotterrasenwegs entlang des Grabens mit Grabenaufweitungen und Baum- und Strauchgruppen als Uferbepflanzung.

-  Schotterrasen

-  Graben

-  Baum- und Strauchgruppe

Diese Ausgleichsmaßnahme wird der Baugebietsfläche des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet. (Hinweis: ein weiterer Ausgleich für das Wohngebiet erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf einer 580 m² großen Teilfläche des Flurstücks 1727/1, Gemarkung Dietelskirchen).

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Adlkofen erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan Günzkofen - An der Kreisstr. LA31 - Teilabschnitt II als Satzung.



SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1  Höhenlinie mit Angabe der Höhe üNN
 1.2  Parzellennummer
 1.3  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- 2.1  Mittelspannungsleitung mit Schutzabstand



Gemeinde Adlkofen Bebauungsplan Günzkofen - An der Kreisstr. LA31 Teilabschnitt II

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst | am 14. September 2015 |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 14. September 2015 (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom 4. November 2015 bis 4. Dezember 2015 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 14. September 2015 (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 4. November 2015 bis 4. Dezember 2015 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 18. August 2016 (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 15. September 2016 bis 14. Oktober 2016 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 18. August 2016 (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 15. September 2016 bis 14. Oktober 2016 |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 18. August 2016 | am 14. November 2016 |

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Adlkofen, den
 1. Bürgermeisterin Rosa-Maria Maurer (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 18. August 2016 mit Begründung vom 14. November 2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Adlkofen, den
 1. Bürgermeisterin Rosa-Maria Maurer (Siegel)

gefertigt am 18. August 2016
 Verfahrensvermerke vom 16. November 2016

architekturbüro pezold-Wartenberg