



**Gemeinde Adlkofen**  
**Bebauungsplan Ortseingang I**  
**1. Änderung**  
**Begründung**

30. März 2016

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Bebauungsplanbegründung vom 23. September 2002 .....	3
3	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
4	Verfahren .....	4
5	Entwurf .....	4
6	Auswirkungen, städtebauliche Vertretbarkeit .....	5
7	Änderung von Festsetzungen .....	5
7.1	Festsetzungen durch Planzeichen .....	5
7.2	Textliche Festsetzungen .....	6
8	Hinweise .....	7
9	Zusammenfassung .....	10

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Adlkofen besitzt einen vom Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 13. April 1999 genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Mischgebiet Ortseingang I östlich der Landshuter Straße hat die Gemeinde im Jahr 2002 den Bebauungsplan aufgestellt (siehe Abbildung, ursprünglicher Bebauungsplan). Am 14. Dezember 2015 hat der Gemeinderat Adlkofen beschlossen, den Bebauungsplan geringfügig zu ändern.



## 2 Bebauungsplanbegründung vom 23. September 2002

Die Begründung vom 23. September 2002 (Ingenieurbüro Kritschel, Gabelsbergerstraße 16, 84034 Landshut) bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt.

## 3 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

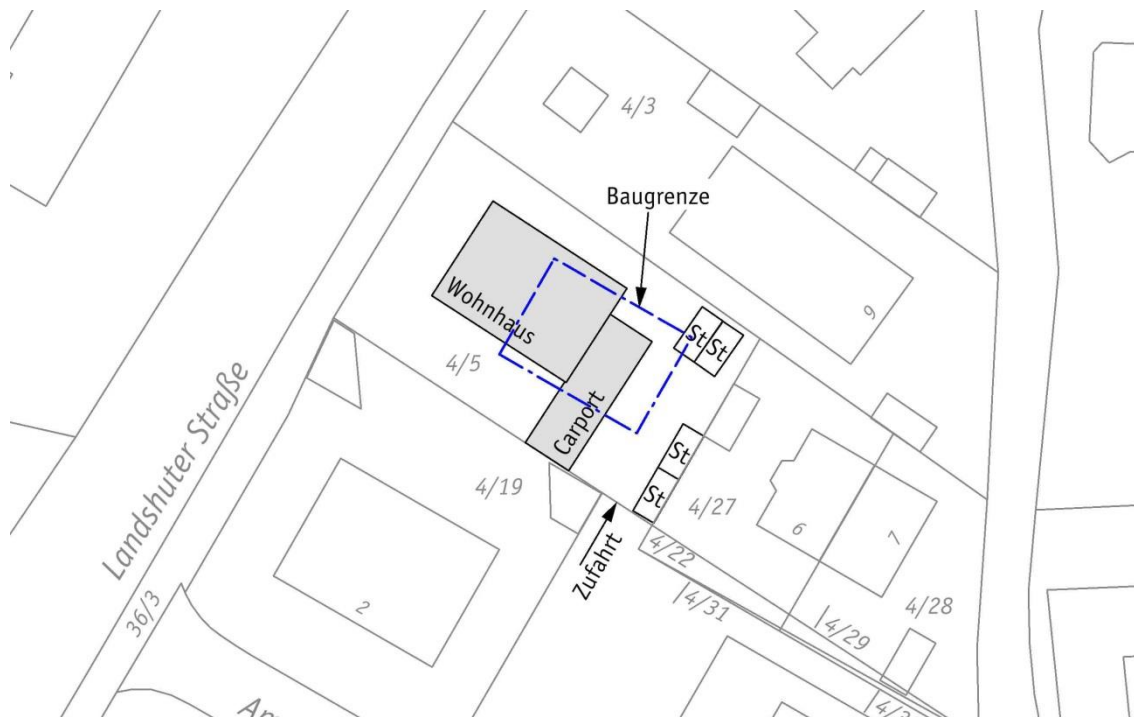
In der Gemeinde Adlkofen besteht eine große Nachfrage an Baugrundstücken, der Siedlungsdruck ist im Raum Landshut seit Jahren hoch. Die Gemeinde Adlkofen hat in ihrem Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung dargestellt und realisiert diese Flächen schrittweise. Um die stetige Ausweisung neuer Baugebiete und die damit verbundene Beanspruchung von Natur und Landschaft auf den notwendigen Umfang zu beschränken, bemüht sich die Gemeinde, ungenutzte Grundstücke in bestehenden Baugebieten einer Nutzung zuzuführen. Auch mit einer Nachverdichtung vorhandener Bebauung kann ein Teil der Nachfrage im Ortsinneren abgedeckt werden.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren die Bebauung einiger Baulücken mit Bebauungsplänen oder Bebauungsplanänderungen gefördert und wird diese Innenentwicklung in diesem Jahr fortsetzen, z.B. in den Baugebieten Nirschkofen, Schuhbauerfeld oder wie hier im Baugebiet Ortseingang I. Die Gemeinde nimmt einen konkreten Bauwunsch für die Parzelle 9 als Anlass, die Möglichkeit eine Nachverdichtung zu prüfen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen, weil er den vorgenannten städtebaulichen Zielen der Gemeinde zur flächensparenden Siedlungsentwicklung entspricht.

#### 4 Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

#### 5 Entwurf

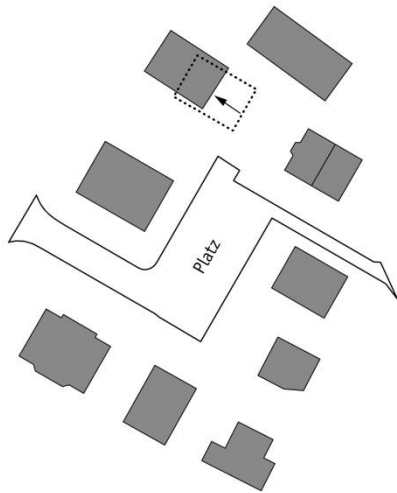


Auf dem Flurstück 4/5 (Parzelle 9) soll ein Wohnhaus mit fünf Wohnungen entstehen. Das Grundstück ist ca. 835 m<sup>2</sup> groß. Der ursprüngliche Bebauungsplan lässt ein Einzelhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss zu und weist eine Fläche für eine Doppelgarage aus. Allerdings ist weder die Wohnungsanzahl beschränkt, noch die Errichtung weiterer Stellplätze außerhalb der Garagenfläche ausgeschlossen. Auch die Grund- und Geschossflächenzahl des ursprünglichen Bebauungsplans stehen dem Bauwunsch nicht entgegen.

Die für das Mehrfamilienhaus erforderlichen zehn Stellplätze sollen auf dem Grundstück in einem Carport (6 Stellplätze) und als offene Stellplätze untergebracht werden, möglichst nah an der Grundstückseinfahrt. Das Wohnhaus soll entgegen der bisherigen Festsetzung mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden. Wesentliche Änderungen sind bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) nötig, sowie bei der Festsetzung der Wandhöhe und des Bautyps. Die geplanten Änderungen zeichnerischer und textlicher Festsetzungen werden unten einzeln aufgeführt und sind im Differenzplan dargestellt, der dieser Begründung beiliegt.

## 6 Auswirkungen, städtebauliche Vertretbarkeit

Die überbaubare Grundstücksfläche rückt näher an die Landshuter Straße heran – der geplante Abstand zur Fahrbahn beträgt 10 m. Im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung wird auf die Empfehlungen in der ursprünglichen Bebauungsplanbegründung zur Grundrissorientierung, Schalldämmung und Belüftung von Wohnräumen hingewiesen. Die Verringerung des Abstands (bisher 12 m) wurde im Verfahren mit dem staatlichen Bauamt Landshut abgestimmt. Es stehen bereits einige benachbarte Gebäude ähnlich nah an der Landshuter Straße.



Die Straße „Am Bäckergarten“ ist als kurze Stichstraße angelegt, die in einem Platz endet (siehe Abbildung links). Die Gebäude sind um den Platz gruppiert und fassen ihn räumlich ein. Durch die geplante Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Parzelle 9 wird dieses Konzept beeinträchtigt. Allerdings sind die Gebäude um den Platz bereits ursprünglich nicht sehr dicht, sondern aufgelockert angeordnet. Die Verschiebung beeinträchtigt das städtebauliche Konzept deshalb nicht so stark, dass es völlig aufgegeben wird, zumal unmittelbar nördlich der Parzellen 8 und 9 eine räumliche Begrenzung in Form eines langen Gebäudes besteht.

Wenn auch der ursprüngliche Bebauungsplan die Wohnungsanzahl nicht beschränkt hat, ist für die Planänderung, die die Errichtung eines Fünffamilienhauses zumindest erleichtert, die Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung zu überprüfen. Die Straße „Am Bäckergarten“ erschließt sieben Parzellen (Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 8 und 9). Ihre Fahrbahn ist 6 m breit und für ein Verkehrsaufkommen von über 400 Kfz pro Stunde ausreichend, das weit über dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen der sieben Parzellen liegt. Auf dem Platz gibt es sechs öffentliche Stellplätze. Nach den Straßenbau Richtlinien soll in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite für Besucher und Lieferanten in der Regel eine Parkmöglichkeit für etwa drei bis sechs Wohnungen zur Verfügung stehen. Auf den sieben Anliegergrundstücken werden auch nach der Errichtung des Fünffamilienhauses insgesamt höchstens 30 Wohnungen bestehen. Die sechs öffentlichen Stellplätze sind somit ausreichend.

Die Erhöhung der zulässigen Traufwandhöhe von 5,00 auf 6,20 m könnte zu Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke führen (z.B. Verschattung). Gravierende Beeinträchtigungen sind jedoch durch die Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung ausgeschlossen, die auch in diesem Baugebiet gelten. Mit der Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche rückt das Haus außerdem von den Gebäuden auf den Parzellen 8 und 12 ab, was die Verschattung dieser Gebäude verringert.

## 7 Änderung von Festsetzungen

Bei der Änderung werden einige Festsetzungen und Darstellungen zugunsten der Eindeutigkeit und Lesbarkeit geringfügig überarbeitet. Die Flurkarte wird auf den Stand Januar 2016 aktualisiert. Dieser Begründung liegt ein Differenzplan bei, auf dem die nachfolgend beschriebenen Änderungen hervorgehoben sind.

### 7.1 Festsetzungen durch Planzeichen

#### *Baugrenzen*

Die mit Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche auf Parzelle 9 wird nach Nordwesten verschoben und von 15,7 auf 16,5 m verlängert. Die Breite bleibt unverändert.

#### *Überörtliche Hauptverkehrsstraße St. 2045*

Nach § 9 BauGB ist keine Unterscheidung zwischen überörtlichen und örtlichen Straßen vorgesehen. Beide werden zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### *Öffentlicher Gehweg/Geh- und Radweg*

Die gesonderte Festsetzung von Gehsteigen entlang der Straßen entfällt – diese Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Lediglich der eigenständige Geh- und Radweg zwischen dem Platz und der Frauenberger Straße bleibt als solcher festgesetzt. Zu seiner eindeutigen Abgrenzung von den anderen Verkehrsflächen wird die Schraffur für Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung verwendet (bisher wurden unterschiedliche Helligkeitsstufen der Verkehrsflächenfarbe verwendet).

### *Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Parzellen*

Auf Parzelle 9 wird diese Fläche entsprechend dem städtebaulichen Entwurf auf den Bereich vergrößert, in dem die Stellplätze und die Zufahrt geplant sind.

### *Einfahrt Garagen*

Die Festsetzung entfällt auf Parzelle 9.

### *Einzelgehölz, geplant*

Der festgesetzte anzupflanzende Baum auf Parzelle 9 wird von der südlichen zur nördlichen Grundstücksgrenze verlegt, um Platz für die Stellplätze zu schaffen.

### *Umgrenzung von Flächen für Carports und Garagen*

Auf Parzelle 9 wird diese Fläche von der südöstlichen Grundstücksgrenze zur überbaubaren Grundstücksfläche hin verlagert, um dort einen Carport zuzulassen. Sie wird so vergrößert, dass im Carport sechs Stellplätze möglich sind. Die Zweckbestimmung „Garage (Ga)“ wird zu „Carport (CP)“ geändert.

### *Wandhöhe*

Auf Parzelle 9 wird die zulässige Wandhöhe von 5,00 m in 6,20 m geändert, um ein Obergeschoss als Normalgeschoss zu ermöglichen.

## **7.2 Textliche Festsetzungen**

### *Zahl der Vollgeschosse (Nr. 2.2)*

Der Anwendungsbereich des Haustyps B wird auf die Parzelle 9 erweitert, um ein Obergeschoss als Normalgeschoss auf dieser Parzelle zuzulassen.

### *Wandhöhe (Nr. 2.3.1)*

Die pauschale Wandhöhenfestsetzung auf 7 m für den Haustyp B wird zugunsten einer Festsetzung mit Planzeichen aufgegeben. Der Bebauungsplan enthielt bisher eine doppelte Festsetzung – mit Planzeichen für jede Parzelle und mit Text pauschal für alle Parzellen eines Haustyps. Die Änderung erlaubt eine differenzierte Vorgabe der Wandhöhe auf den einzelnen Parzellen.

## 8 Hinweise

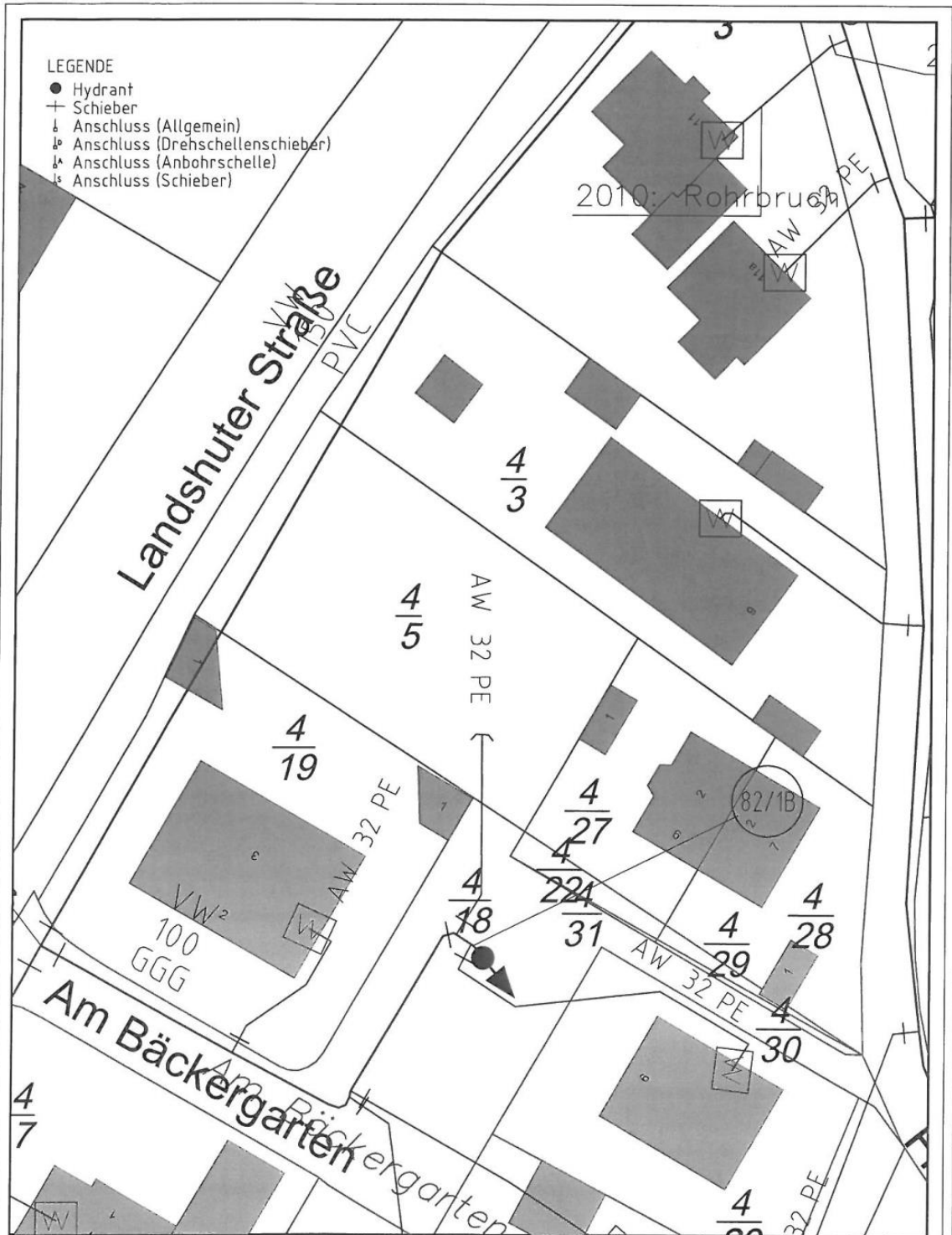
### *Staatsstraße (Staatliches Bauamt Landshut)*

- Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub etc.). Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche geltend gemacht werden.
- Kosten für evtl. nötige Lärmschutzmaßnahmen sind von der Gemeinde zu übernehmen (Hinweis der Gemeinde: aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind hier nicht geplant. Der Lärmschutz ist vom Bauherrn durch geeignete Anordnung der Wohnräume, der Lüftungseinrichtungen und durch die geeignete Ausbildung der Außenbauteile herzustellen und gemäß Bauvorlagenverordnung nachzuweisen (Schallschutznachweis)).

### *Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils)*

- Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: [wasserversorgung@isar-vils.de](mailto:wasserversorgung@isar-vils.de).
- Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen VW DN 100 GGG sowie der im Grundstück liegenden Anschlussleitung AW DN 32 PE mit Trink- und Brauchwasser (siehe beiliegenden Plan) versorgt werden kann.
- Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Das gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen/Grundstücksanschlüsse.
- Werden Änderungen an der Leitung im Straßenrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.
- Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbands muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbands verlegt werden dürfen sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- und Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).
- Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zum Anschluss an die Wasserversorgung, im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde Adlkofen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde Adlkofen dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit von hier aus die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde und den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.
- Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden Unter- bzw. Überflurhydranten 26,6 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens zwei Stunden zur Verfügung.
- Auf die Satzungen des Zweckverbands wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Abs. 7 von der Gemeinde zu tragen.
- Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.
- Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.
- Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.





Für die Lagerichtigkeit der in diesem Plan eingezeichneten Wasserleitungen, Kabel, Schächte und sonstigen Anlagen des Zweckverbandes, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils keine Gewähr.

Bei Grabungen im Bereich unserer Anlagen ist äußerste Vorsicht geboten!

Gültigkeit des Lageplans  
30 Tage nach Ausgabedatum!

## Bestandsplan

Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils  
Hofham, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching

Telefon: 08709/9201-20  
Telefax: 08709/9201-30  
E-mail: [wasserversorgung@isar-vils.de](mailto:wasserversorgung@isar-vils.de)  
Internet: [www.isar-vils.de](http://www.isar-vils.de)

Ausgabestand vom: 24.03.2016



GI-Systeme  
Bearbeiter: Stanchly

Maßstab 1:500



### *Brandschutz (Kreisbrandinspektion)*

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden (Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die Wendeanlage auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mit Leitern der Feuerwehr mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen seitens der Kreisbrandinspektion Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100 bis 200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über zwei Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Weitere Forderungen der Kreisbrandinspektion im Baugenehmigungsverfahren bleiben vorbehalten.

## 9 Zusammenfassung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Adlkofen – Ortseingang I“ wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf der bisher unbebauten Parzelle 9 erleichtert. Die Änderung betrifft insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Traufwandhöhe. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Adlkofen, den .....

.....  
Rosa-Maria Maurer, 1. Bürgermeisterin