

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB):
- 1.1 Gemischte Bauflächen:
- 1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
  - Ausnahmeweise Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.
- Ausnahmeweise zulässig sind Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB):
- 2.1 Zulässige Grund- bzw. Geschossflächen:

| Nutzung | Grundflächenzahl-GRZ<br>§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO | Geschossflächenzahl-GFZ<br>§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO |
|---------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| MI      | max. 0,50                                       | max. 0,70                                          |

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse:
- max. 2 Vollgeschosse (II) zulässig
- Bauweise: Bautyp A - Erdgeschoß und Dachgeschoß
- Das 2. Vollgeschoß ist im Dachgeschoß anzuordnen.
- Bautyp B - Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
- Nur Parzellen 1-6, 10, 11 und 13-14, sowie Parzelle 9

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen:

2.3.1 Wandhöhe

|                                  |                                          |
|----------------------------------|------------------------------------------|
| Wohn-/Geschäfts- und Bürogebäude |                                          |
| Bautyp A                         | max. 5,00 m                              |
| Bautyp B                         | max. 7,00 m gemäß planlicher Festsetzung |
| Garagen/Carports/Nebenanlagen    | 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 7.6 "Gestaltung des Geländes" wird verwiesen.

3. 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.

5. MINDESTGROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):

| Bautyp           | Größe in qm |
|------------------|-------------|
| Einzelhaus       | 600         |
| Doppelhaushälfte | 350         |

6. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB):
- Integrierter Grünordnungsplan

- 6.1 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 300 qm Fläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

- 6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:
- Zur Begrünung des Straßenraumes und der privaten Grundstücksflächen sind Bäume gemäß der Artenlisten und den festgesetzten Mindestbaumqualitäten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
- Für Strauch- und Baum-/Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden.

- 6.3 Schutz vorhandener Gehölze:
- Vorhandene Gehölze sind gemäß DIN 18920 vor und während der Baumaßnahmen zu schützen.

7. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 91 BAYBO):

- 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen:

- 7.1.1 Wohn-/Geschäfts- und Bürogebäude
- Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach
- Dachneigung: Bautyp A max. 45°
- Bautyp B max. 32°
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine
- Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
- Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,00 m.
- Dachgaupen: Bautyp A zulässig ab 35°;
- Giebel- oder Schieppgaupen;
- Aneinandergereihete Dachgaupen sind unzulässig.
- Bautyp B unzulässig.
- Zwerggiebel: max. 1/3 der Gebäudelänge; die max. Wandhöhe darf durch Zwerggiebel überschritten werden.

- 7.1.2 Garagen/Carports/Nebenanlagen
- Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach, Pultdach
- Dachneigung: max. 45°
- Die Dachneigung hat sich der des Hauptgebäudes anzupassen.
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine
- Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
- Dachgaupen: unzulässig

Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

Grenzbebauung

Grenzgaragen müssen in Wandhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen.

- 7.2 Private Verkehrsflächen:

- 7.2.1 Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,50 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

- 7.2.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

- 7.3 Anzahl der Stellplätze:

| Nutzung                    | Stellplätze              |
|----------------------------|--------------------------|
| Wohngebäude                | 2 St je WE               |
| Geschäfts-/Bürogebäude     | 1 St je 30 qm Nutzfläche |
| Gewerbliche Anlagen        | 1 St je 50 qm Nutzfläche |
| Schank-/Spelsewirtschaften | 1 St je 20 qm Nutzfläche |

- 7.4 Abstandsflächen:

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß der BayBO.

- 7.5 Einfriedungen:

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Art und Ausführung: | Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun |
| Zaunhöhe:           | max. 1,00 m ab fertigem Gelände      |
| Sockel:             | max. 0,10 m                          |

- 7.6 Gestaltung des Geländes:

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,50 m ab natürlichem Gelände. Ein direktes Aneinandergrenzen von Aufschüttungen und Abgrabungen ist unzulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

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 Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

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

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲ Einzel- und Doppelhäuser zulässig

→ Firstrichtung

Baugrenze: die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

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 St 2045 freizuhalten.

Öffentlicher Geh- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkflächen

Private Zufahrt

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün 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)

● vorhandener, zu erhaltender Gehölzbestand

● Einzelgehölz, geplant innerhalb privater Grundstücksflächen

● Baum-/Strauchpflanzung, geplant

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports/Nebenanlagen

Ga Garagen

CP Carports

WH Wandhöhe

PLANLICHE HINWEISE

6 Parzellennummer

4/18 Flurnummer

--- Grundstücksgrenze, geplant

⊗ Gehölzbestand

B Bauhof

F Feuerwehr

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 diese 1. Änderung des Bebauungsplans Adlkofen Ortseingang I als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2002.



Gemeinde Adlkofen  
Bebauungsplan Adlkofen - Ortseingang I  
1. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am 14. Dezember 2015
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 9. Februar 2016 (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ) vom 25. Februar 2016 bis 24. März 2016
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 9. Februar 2016 (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) vom 25. Februar 2016 bis 24. März 2016
- Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 9. Februar 2016 am 11. April 2016
- Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

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 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 9. Februar 2016 mit Begründung vom 30. März 2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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