

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Mischgebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 In Wohngebäuden im Mischgebiet ist folgende Anzahl von Wohnungen zulässig:
- in MI 1 und MI 1.1 höchstens eine Wohnung je 250 m² Grundstücksfläche
- in MI 2 und MI 3 höchstens eine Wohnung je 150 m² Grundstücksfläche
Bei der Ermittlung der zulässigen Wohnungszahl ist das Ergebnis kaufmännisch zu runden (Hinweis: bei der Grundstücksfläche sind festgesetzte private Grünflächen mitzurechnen).

- 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.3 Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.4 Flächen für Gemeinbedarf (Bauhof/Feuerwehr)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche

NUTZUNG	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MI	0,6	0,8
GE / GEH	0,8	0,8
Bauhof/Feuerwehr	0,8	0,8

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Wandhöhe
Garagen/Carports/Nebengebäude max. 3,50 m
Geschäfts-/Büro-/Wohngebäude max. 7,50 m
Betriebsgebäude max. 7,50 m

Definition
Die Wandhöhe ist zu messen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BAUGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.
Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

- 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 4.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SDJ) Pultdach (PDJ) Flachdach (FD)
Dachneigung: PD max. 24°
PD max. 12°
alle harten Deckungen

- Dachdeckung: Farbgebung: rot, rotbraun, grau, anthrazit
Bei PD / FD auch extensive Dachbegrünung zulässig
Ortsgang und Traufe max. 0,80 m unzulässig

- 4.1.2 Geschäfts-/Büro-/Wohngebäude
Dachform: Satteldach (SDJ) Pultdach (PD)
Dachneigung: max. 24°
Dachdeckung: alle harten Deckungen

- Dachbestand: Dachgaupen: Ortsgang und Traufe max. 0,50 m unzulässig

- 4.1.3 Betriebsgebäude
Dachform: Satteldach (SDJ) Pultdach (PDJ) Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 24°
Dachdeckung: alle harten Deckungen

- Dachbestand: Dachgaupen: Ortsgang und Traufe max. 0,80 m unzulässig

- 4.2 Beschränkt bebaubarer Bereich
Die im Bebauungsplan mit Auflagen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im Norden des Gebietes, sind im Abstand von 35,0 m zum Baumbestand der angrenzenden Waldflächen ausgewiesen. Hier sind bauliche Anlagen nur für untergeordnete Nutzungen (Lagerflächen, Stellplätze etc.) zulässig. Andernfalls sind Gebäude mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen (verstärkter Dachstuhl, Sargdeckelkonstruktion etc.) zu errichten

- 4.3 Abstandsflächen
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 der BayBO. Bei der Errichtung von Gebäuden wird dabei die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 angewendet.
Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach der Wandhöhe. Maßgebend bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist dabei die natürliche Geländeoberfläche.

- 4.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen (Werbemasten, Werbetafeln etc.) dürfen eine Höhe von max. 9,00 m über das natürliche Gelände nicht überschreiten. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

- 4.5 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzlatenzäun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, lebende Zäune
Zaunhöhe: max. 1,50 m ab fertigem Gelände
Sockel: unzulässig

- 4.6 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/Aufschüttungen:
Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m. Im Bereich der Bauquartiere GE 5, GE 8.2, GE 10, GE 18 und GE 19 sind Aufschüttungen bis max. 2,50 m zulässig.

- Stützmauern:
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen (Außenstufen/ Anlieferung etc.) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Stützmauern im Bereich von Grundstücksgrößen sind unzulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

- Bezugspunkt für Abgrabungen/Aufschüttungen und Stützmauern ist die natürliche Geländeoberfläche. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücksabmessungen abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

- 5 SCHALLSCHUTZ
Gewerbelärm
Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{WA}) nicht überschreiten:

Fläche	Größe m²	L _{WA} tagsüber	L _{WA} nachts
MI 1	1.831	61 dB(A)	44 dB(A)
MI 1.1	1.466	61 dB(A)	44 dB(A)
MI 2	1.065	59 dB(A)	45 dB(A)
GE 5	3.790	59 dB(A)	44 dB(A)
GE 8.2	742	59 dB(A)	44 dB(A)
GE 9	4.954	61 dB(A)	46 dB(A)
GE 10	3.111	61 dB(A)	46 dB(A)
GE 12	4.162	63 dB(A)	46 dB(A)
GE 13	1.444	59 dB(A)	44 dB(A)
GE 14	1.301	61 dB(A)	46 dB(A)
GE 15	429	61 dB(A)	46 dB(A)
GE 16	3.455	61 dB(A)	46 dB(A)
GE 17	1.673	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 18	12.925	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 19	1.081	63 dB(A)	48 dB(A)
Gemeinbedarf	3.732	60 dB(A)	45 dB(A)

Hinweis:
Für folgende Gewerbeflächen innerhalb des bisherigen "Gewerbegebietes - An der Landshuter Straße" wurden die Festsetzungen entsprechend den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - An der Landshuter Straße" sinngemäß übernommen.

Für die im Plan dargestellten Immissionspunkte IP 01 bis IP 07 gelten die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten immissionswirksamen Flächenschallleistungspegel.

Zulässige immissionswirksame Flächenschallleistungspegel L _{WA} (d B(A) pro m²)	IP 01	IP 02	IP 03	IP 04	IP 05
Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr)					
MI 3 (3.018 m²)	65,5	59,0	59,0	59,0	66,0
GE 4 (1.115 m²)	68,5	67,5	67,5	63,0	60,0
GE 6 (1.408 m²)	67,5	59,0	56,0	57,0	68,5
GE 7 (1.026 m²)	67,5	57,0	56,0	57,0	68,5
GE 8 (2.122 m²)	67,5	57,0	55,5	57,0	68,5
GE 8.1 (1.562 m²)	67,5	57,0	55,5	57,0	68,5
GE 11 (907 m²)	67,0	63,0	60,0	57,5	68,0
GE 12.1 (732 m²)	67,0	63,0	60,0	57,5	68,0
Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr)	IP 01	IP 02	IP 03	IP 04	IP 05
GE 4 (1.115 m²)	56,5	43,0	43,0	46,0	55,0
GE 6 (1.408 m²)	62,5	51,0	47,5	48,0	59,5
GE 7 (1.026 m²)	57,5	43,0	41,5	44,0	54,5
GE 8 (2.122 m²)	56,5	42,0	40,0	44,0	53,5
GE 8.1 (1.562 m²)	56,5	42,0	40,0	44,0	53,5
GE 11 (907 m²)	55,0	45,0	45,0	43,5	55,5
GE 12.1 (732 m²)	55,0	45,0	45,0	43,5	55,5

Die Bezugsflächen (=überbaubare Grundstücksfläche) sind dem Lageplan M 1: 2.500 zu entnehmen.

Die Berechnung der Immissionswert-Anteile erfolgte nach der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes. Das Abstandsmaß (L_a) berechnet sich aus:

L_a = 10*log(4*π*s²/s²) in dB
mit
s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in Meter
s₀ = Referenzgröße 1 Meter

Die Rechenvorschriften der VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" sind zu beachten. Der Einfallswinkel beträgt 180° und wird durch die Fassaden bestimmt. Die Höhe der Schallquelle liegt bei 2 m über Gelände.

Hinweis:
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVdV abzustimmen.

Verkehrslärm
Für ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsbehörden und Betriebsleiter im Bereich zwischen der 50 m-A-Linie und der Staatsstraße St 2040 (Landshuter Straße) sind Schlaf- und Kinderzimmer so zu orientieren, dass ein Fenster an einer lärmbelasteten Fassade zur Belüftung vorhanden ist. Ansonsten ist Lüftungseinheit (z. B. Schalldämm-Lüfter) erforderlich. Diese müssen eine bewertete Normalschallpegeldifferenz von mindestens 40 dB aufweisen.

GRÜNDUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLATZE UND ZUFAHRTEN
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigten Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Versiegelung ist zudem nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserundurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen. Vorgehen sind hierbei Beläge mit geringem Aufbauseitwert, hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit wie Porenpflaster, Rastergitterpflaster, Sandgitterpflaster, Rastergitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

- 7 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18520 in der jeweils neuesten Fassung.

- 8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes sind als Pflanzflächen zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

- 9 PFLANZMASSNAHMEN
1. Baumanhalt
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher und Bodendecker jeweils gemäß den Artenlisten der festgesetzten Mindestqualitäten und den festgesetzten Standorten zu verwenden.

- In den Gewerbequartieren ist je angefangener 1.000 qm privater Fläche mindestens ein Gehölz 1. Ordnung bzw. zwei Gehölze 2. Ordnung (Arten entsprechend den Artenlisten 13.1 und 13.2 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten) zu pflanzen.
Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Angerechnet werden kann hierbei die Pflanzung von Bäumen im Bereich der planlich festgesetzten Pflanzflächen.

2. Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße innerhalb öffentlicher Grünflächen (Straßenbegleitgrün/Ortsrandbegrünung)
Die Überstellung der straßen- und wegbegleitenden öffentlichen Grünflächen entlang der Frauenberger Straße erfolgt mit Gehölzen 1. Ordnung an den festgesetzten Standorten entsprechend der Artenliste 13.1 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten.

3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
Die Begrünung der planlich festgesetzten Pflanzflächen erfolgt zur Einbindung der Bauquartiere und zur Verbesserung der Lebensraumqualität mit lockeren Baum- / Strauchpflanzungen (Arten entsprechend den Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten).
Der Baumanhalt beträgt mindestens 15%.

4. Stellplatzbegrünung
Je 6 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Gehölz 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen (Arten entsprechend den Artenlisten 13.1 und 13.2 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten).
Diese können beim Baumanhalt unter Punkt 9.1 angerechnet werden.
Die Baumscheiben sind mindestens 2 m groß auszubilden.

- 10 PFLANZ- UND SAATARBEITEN
Die Beplanung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu erfolgen hat.
Die Baumscheiben sind mindestens 2 m groß auszubilden.

- 11 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Auffallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

- 12 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grundsordnungsplanes aus dem kommunalen Okokonto der Gemeinde Adlkofen auf den gemeindeeigenen Grundstücksflächen Fl.Nr. 826 (Teilfläche), Gemarkung Jenkofen und Fl.Nr. 408 (Teilfläche), Gemarkung Frauenberg, bereit gestellt.

Geplante Maßnahmen auf Fl.Nr. 826:
- Anlage extensiver Streuobstbestände aus Hochstämmen standortgerechter Lokalkorten
- Schallbeweidung
- Anlage einer wegbegleitenden Baumreihe

Geplante Maßnahmen auf Fl.Nr. 408:
- extensive Schallbeweidung
- Anlage einer wegbegleitenden Baumreihe

- 13 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Eindringen autochthoner Pflanzenteile, als, soweit verfügbar, zu achten. Innerhalb der Gewerbequartiere sind für Bepflanzungen 100 % für Randeingrünungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

- 13.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H. 3 v.v., mDB, 18-20, Straßenaumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: vhtl. 200-250 bzw. 250-300

- Acer platanoides Spitz-Ahorn
Aulus glaberrima Schwarz-Eiche
Betula pendula Sand-Birke
Fraxinus excelsior Gew.-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Weib-Linde
und vergleichbare Arten.

- 13.2 Gehölze 2. Ordnung
Einzelgehölz: H. 3 v.v., mDB, 16-18, Straßenaumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: vhtl. 200-225

- Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Harbuche
Malus sylvestris Hild-Kirke
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus pyralis Hild-Birne
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
und vergleichbare Arten.

- 13.3 Sträucher
vStr. mind. 4 Triebe, 60-100

- Cornus sanguinea Roter Hartnagel
Cornus avellana Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.4 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.5 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.6 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.7 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.8 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.9 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.10 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.11 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.12 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.13 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.14 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.15 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.16 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

- 13.17 Bodendecker
mTb

- Achillea millefolium Roter Harnnagel
Brunnica macrophylla Haselnuss
Elaeagnus angustifolia Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salix-Kaprae
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korn-Weide
Sympyla vulgaris Flieder
Thuja occidentalis Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

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 **4. Änderung des Bebauungsplanes "GE an der Landshuter Straße - Erweiterung"** (Teilfläche), Gemarkung Jenkofen und Fl.Nr. 408 (Teilfläche), Gemarkung Frauenberg, bereit gestellt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Mischgebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

- 2.2 Gewerbegebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

- 2.3 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

- 2.4 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

- 2.5 Fläche für den Gemeinbedarf: Bauhof und Feuerwehr

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Einschränkungen

- 3.1 Baugrenze (die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt)

- 3.2 beschränkt bebaubarer Bereich (Waldabstand, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)

4. Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche

- 4.2 öffentlicher Parkplatz

- 4.3 öffentlicher Fußweg

- 4.4 Straßenbegleitgrün

- 4.5 Straßenbegrenzungsline

- 4.6 Einfahrt

- <