

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 Ortseingang als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

2.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehrhaus

2.2 allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,35, in der Gemeinbedarfsfläche 0,60.

3.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen

4.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

4.2 Abweichend von Nr. 4.1 dürfen folgende Gebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden (abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO):

- Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten
- innerhalb der Flächen für Garagen im Wohngebiet gemäß Nr. 4.5,
- mit einer Traufwandhöhe von maximal 2,8 m über der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbahnrand in der Mitte der Grundstückszufahrt.

4.3 Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 7 BayBO, mit folgender Abweichung: die zulässigen Grenzgebäude gemäß Nr. 4.2 sind ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlagen zulässig.

4.4 Baugrenze

Terrassen incl. Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen bis zu einer Höhe von 2,8 m über dem Terrassenniveau dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten.

4.5 Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen, Carports und offene Stellplätze zulässig

nur offene Stellplätze zulässig

nur Zufahrten zulässig

4.6 Pro Wohngebäude ist höchstens folgende Anzahl von Wohnungen zulässig:
- auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung eine Wohnung
- auf Grundstücken mit Einzelhausbebauung zwei Wohnungen

5. Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Alarmanfahrt Feuerwehr

5.3 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

6. Gestaltung

6.1 Für Gebäude mit einer Grundfläche von über 40 m² ist als Dachform das Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 40° vorgeschrieben.

6.2 Dachgauben sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung zulässig, Zwerchgiebel ab 30° Dachneigung. Es gelten folgende Beschränkungen:
- Abstand zum Ortsgang 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

6.3 Bei Doppelhäusern und aneinanderggebauten Garagen sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, first-, und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.

6.4 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,20 m über dem fertigen Gelände sein und sind als sockellose Holzlatte- oder Metallzäune mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Gelände auszubilden. Terrassentrennwände sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6.5 Abgrabungen und Aufschüttungen der Baugrundstücke sind höchstens bis zu 1,50 m ab dem natürlichen Gelände zulässig.

6.6 Die Höhe von Stützwänden darf maximal 1,00 m betragen (Höhe ist der Abstand der Oberkante der Stützwand zum fertigen Gelände an der Talseite).

7. Grünordnung, Natur und Landschaft

7.1 zu pflanzender Laubbaum
Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III

7.2 Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen: die bestehende Hecke ist auf Dauer zu erhalten.

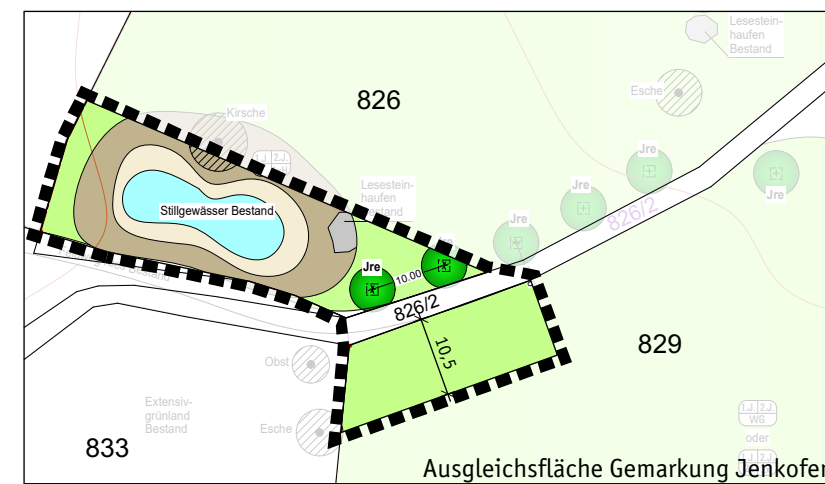
7.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen. Kies- und Schotterflächen - ausgenommen bauliche Anlagen wie Wege, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen - sind flächig mit mindestens fünf Stauden pro m² zu bepflanzen.

7.4 private Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die Fläche ist vollständig mit Sträuchern zu bepflanzen. Entwicklungsziel ist eine freiwachsende, artenreiche Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen mit mindestens 3 m Höhe und an der Nordseite vorgelagertem Wildkrautsaum. Die Sträucher sind zweireihig versetzt mit Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen. Diese Ausgleichsmaßnahme wird dem Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

(Hinweis: als Ausgleich für die Gemeinbedarfsfläche und die Alarmanfahrt wird folgende Maßnahme auf einer 745 m² großen Teilfläche des Flurstücks 826 und einer 290 m² großen Teilfläche des Flurstücks 829, Gemarkung Jenkofen erbracht, siehe Lageplan unten:

Entwicklung einer strukturreichen und extensiven Glatthaferwiese, artenreich, Pflanzung von zwei Einzelbaum-Hochstämmen (Walnuss) und jährliche Mahd des Krautsaums am Rande eines Kleingewässers mit Abtransport des Mähguts.)



SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

1. Bestandsdarstellung, Maße

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

1.4 Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NN
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

2.1 Ortsdurchfahrtsgrenze und Anbauverbot der Kreisstraßen (Hinweis: wegen der bebaubaren Flächen innerhalb der Anbauverbotszone wird auf Art. 23 Abs. 3 BayStrWG verwiesen.)

2.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Gemeinde Adlkofen Bebauungsplan Günzkofen Ortseingang

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst am 11. Juni 2018
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 8. März 2019 (§3 Abs. 1 BauGB) vom 8. Mai 2019 bis 7. Juni 2019
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 8. März 2019 (§4 Abs. 1 BauGB) vom 26. April 2019 bis 7. Juni 2019
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 1. Juli 2019 (§3 Abs. 2 BauGB) vom 5. August 2019 bis 4. September 2019
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 1. Juli 2019 (§4 Abs. 2 BauGB) vom 5. August 2019 bis 4. September 2019
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 1. Juli 2019 am 16. September 2019

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

Adlkofen, den Erste 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 1. Juli 2019 mit Begründung vom 16. September 2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Adlkofen, den Erste Bürgermeisterin Rosa-Maria Maurer (Siegel)