

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung

2.1

 Allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.2

 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen
3. Maß der baulichen Nutzung, Höhen

Für die Festsetzungen 3.1 bis 3.3 gilt im WA1 die BauNVO Fassung 1962, im Übrigen die BauNVO Fassung 1990.

3.1

Im WA2, WA3 und WA4 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. (Hinweis: im WA1 ist keine Grundflächenzahl und keine Geschossflächenzahl festgesetzt.)

3.2

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

3.3

TH 4,5 m

Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. 4,5 m (Höhe der Traufe über dem natürlichen Gelände)

3.4

WH 4,5 m

Wandhöhe als Höchstmaß (Höhe der Schnittlinie Traufwandaußenseite mit Dachaußenseite über dem natürlichen Gelände)
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.

4.2

 Baugrenze

Terrassen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten. Die Regelungen des § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO bleiben davon unberührt.

4.3

 Fläche für Garagen und Nebengebäude

(Hinweis: Die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt davon unberührt.)

4.4

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.

4.5

Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
5. Grundstücksgrößen, Wohnungsdichte

5.1

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² bei Einzelhausbebauung, 350 m² bei Doppelhausbebauung.

5.2

In Wohngebäuden ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
6. Verkehrsflächen, Leitungen

6.1

 öffentliche Verkehrsfläche

6.2

 Straßenbegrenzungslinie

6.3

 Sichtdreieck: innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,0 m über der Fahrbahnebene durch nichts beeinträchtigt werden.

6.4

 unterirdische Hauptabwasserleitung

6.5

 Fläche zur Begründung von Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Adlkofen.
7. Gestaltung

7.1

Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² sind als Satteldach auszubilden. Im WA4 sind alternativ auch Krüppelwalmdächer zugelassen.

7.2

 Firstrichtung für Satteldächer gemäß Nr. 7.1

Abweichungen sind bis zu 10° zulässig.

7.3

DN 20-28°

Dachneigung für Satteldächer gemäß Nr. 7.1

Mindest- und Höchstwert, z.B. 20 bis 28°

7.4

Dachgauben und Zwerchiegel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:

- Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m

- Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten

- Einzelbreite höchstens 3,50 m

- Gesamtbreite der Gauben und Zwerchiegel einer Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Außenwand

7.5

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

7.6

Bauliche Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als Holzlatten- oder Hartholzplanken zulässig. Höhe maximal 1,0 m, Sockelhöhe maximal 15 cm. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendraht- und Stabmattenzäune zulässig, die Höhe darf dort bis zu 1,50 m betragen.

7.7

Abgrabungen und Aufschüttungen sind höchstens bis zu einer Abweichung von 1,0 m vom natürlichen Gelände zulässig.

7.8

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Mineralbetondecke).

8. Grünordnung

8.1

 öffentliche Grünfläche

8.2

Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung III je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.
-
- 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 6. Änderung des Bebauungsplanes "Adlkofen - Nirschkofen" als Satzung.

Sie ersetzt

 - den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1961,
 - die 1. Änderung aus dem Jahr 1965,
 - die 2. Änderung aus dem Jahr 1991,
 - die 3. Änderung aus dem Jahr 1992,
 - die 5. Änderung aus dem Jahr 2015
 - und den Bebauungsplan "Nirschkofen I" aus dem Jahr 1995.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Adlkofen - Nirschkofen" wird durch die vorliegende Bebauungsplan-änderung nicht berührt und gilt weiterhin.
- Übersicht über die Baugebietsteilflächen
M 1:5.000
-
-
- Gemeinde Adlkofen
Bebauungsplan Adlkofen - Nirschkofen
6. Änderung
- VERFAHRENSVERMERKE
1. Änderungsbeschluss gefasst

am 26. Oktober 2015

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

in der Fassung vom 11. April 2016 (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, Variante 1 BauGB)

vom 14. April 2016 bis 15. Mai 2016

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

in der Fassung vom 11. April 2016 (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

vom 14. April 2016 bis 15. Mai 2016

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

4. Satzungsbeschluss

in der Fassung vom 11. April 2016

am 6. Juni 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 11. April 2016 mit Begründung vom 20. Mai 2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Adlkofen, den
1. Bürgermeisterin Rosa-Maria Maurer (Siegel)
- gefertigt am 11. April 2016
Verfahrensvermerke vom 7. Juni 2016
- architekturbüro pezold-Wartenberg