

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 Schuhbauerfeld - Erweiterung als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1986.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnbauflächen

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl; Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1 als Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss



bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

2.1.2 als Höchstgrenze Untergeschoss und 1 Vollgeschoss



bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

2.1.3 als Höchstgrenze Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss



bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

Die Gebäude der Ziffer 2.1.1, 2.1.2 und 2.1.3 dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen (pro Bauparzelle) haben.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 nur Einzelhausbebauung zulässig



3.2 nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig



3.3 Baugrenze



6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Gehweg



6.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



7. Flächen für Versorgungsanlagen

7.1 geplante Trafostation; die geplante Trafostation mit den Abmessungen l = 4,20 m, b = 2,70 m, h = 2,80 m ist nach dem Bau entsprechend einzugrünen.



8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1 Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone



8.2 geplanter Kanal



9. Grünflächen

9.1 Straßenbegleitgrün



9.2 öffentliche Grünfläche



13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

13.1 zu pflanzende Bäume und Sträucher



Straßenbegleitbäume
Pflanzung in Reihen, Großbäume, Hochstamm, Acer pseudoplatanus - Bergahorn



Einzelbäume - Großbaum über 15 m Höhe



lockere, raumbildende Gehölzpflanzung

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



15.2 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung



15.3 Firstrichtung



15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



16. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

16.2 Nutzungsschablone
Feld 1 = Baugebiet
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 5 = Bauweise
Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 4 = Geschoßflächenzahl
Feld 6 = Dachneigung

16.4 Grundstücksnummerierung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 qm

0.2.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 340 qm

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:

0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.3.2. Stützmauern

Unbedingt notwendige Stützmauern sind dem Gelände anzupassen und dürfen eine max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bei höheren Geländeunterschieden ist die restliche Höhe als Böschung auszubilden.

0.4. FIRSTRICHTUNG:

0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.

0.5. EINFRIEDUNGEN:

0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung
Holzlatten- und Hanichlzaun: Oberflächenbehandlung mit braunem Holz imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton. Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
Sockelhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m
Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.6. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:

0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe: nicht über 2,75 m. Kellergaragen sind unzulässig.

0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Der Kfz-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

0.6.3. Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.

0.6.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig - allgemein zulässig. (Hinweis: Die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt davon unberührt.)

0.6.5. Die Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfürgtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Mineralbetondecke).

0.7. GEBRAUDE:

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.

Dachform: Satteldach 28 - 36°
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanz, ziegelrot
Dachgaupen: bei I+D und U+I ab 35°

Giebel- oder Schleppgaupen max. 2 Gaupen je Dachseite. Die Fensterflächen der Dachgaupen dürfen max. 2,5 qm und nur stehendes Format haben. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mindestens 1,0 m betragen.

Kniestock: bei I+D nicht über 0,75 m
bei U+I nur zulässig, wenn das Untergeschoß kein Vollgeschoß im Sinne des Art. 2 BayBO ist.
Ortgang: bei I+D unzulässig
nicht über 0,75 m, bei Oberdachung eines Balkons
Traufe: nicht über 1,50 m
Wandhöhe: bei I+D tasteitig nicht über 3,60 m ab natürlicher Geländeoberfläche
bei U+I und II tasteitig nicht über 6,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1,25 nicht unterschreiten.

0.7.2. Haustyp nach Geländeneigung (zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3). Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzuwenden (U + I)

0.7.3. Fassaden: Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, Bruchstein oder Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

0.7.4. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

0.7.5. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

0.8. BEPFLANZUNG - GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

0.8.1. Private Grünflächen:

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämmen gepflanzt werden.

0.8.2. Eingrünung des Baugebietes:

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sollte eine lockere Bepflanzung zwischen Baugebiet und Landschaft erfolgen. Die Bepflanzung ist mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, sowie großkronigen Baumarten durchzuführen

0.8.3. Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren raumbildenden Strauchpflanzung wird die Verwendung der in 0.8.5. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20 % Gastgehölze verwendet werden.

0.8.4. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

Großbäume über 15 m Höhe
Kleinbäume bis 15 m Höhe
Gehölze über 4 m Höhe
Gehölze bis 4 m Höhe

0.8.5. Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße:

Großbäume
Hochstämmen, StU 12/14 cm, Stammblische mit voller Zweiggarnierung 350 - 400 cm Höhe

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Fraxinus excelsior Esche
Pinus silvestris Kiefer
Quercus robur Stieleiche
Salix alba Silberweide
Tilia cordata Winterlinde

Kleinbäume
Hochstämmen, StU 8/10 cm, Stammblische mit voller Zweiggarnierung 300 - 350 cm Höhe

Acer campestre Feldahorn
Alnus incana Grauerle
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

Gehölze über 4 m Höhe

Sträucher 125 - 150 cm Höhe

Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehdorn
Salix viminalis Flechtweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Gehölze bis 4 m Höhe

Sträucher 80 - 100 cm Höhe

Berberis Berberitze
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes nigrum Johannisbeere
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Biburnum opulus Schneeball

0.8.6. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

0.8.7. Nicht zulässig sind skulenartige Konifaren sowie Thuja (in allen Arten) Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse.

0.8.8. Sicherstellung des Pflanzraumes
Oberbodenbedarf: Großbäume Baumgruben 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
Sträucher Auftrag 40 cm
Rasen Auftrag 25 cm



Gemeinde Adlkofen
Bebauungsplan Schuhbauerfeld - Erweiterung
1. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss gefasst am 14. September 2015
- Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 9. Februar 2016 (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vom 1. März 2016 bis 31. März 2016
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 9. Februar 2016 (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) vom 1. März 2016 bis 31. März 2016
Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
- 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 31. März 2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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

