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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	GRZ: max. 0,35	GFZ: max. 0,5
MI	GRZ: max. 0,35	GFZ: max. 0,5

2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
Die Anordnung der Garagen/Carports/Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.
2.2.2 Wohngebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Bautyp B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Bautyp C - Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.

Haustyp nach Geländeneigung
Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+I+D) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Haustiefe anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellment vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe
Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp A max. 5,00 m
Bautyp B max. 6,50 m
Bautyp C max. 5,00 m / 7,50 m
- siehe Schemaschnitte -
2.3.2 Firsthöhe
Wohngebäude: Bei allen zulässigen Bautypen ist eine Firsthöhe von max. 10,00 m zulässig.
Definition:
Die Wandhöhe/Firsthöhe der baulichen Anlagen auf den Parzellen 1 - 26 ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB):
Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen der Parzellen 1 - 26 ist auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtsbereich - siehe Sonstige Planzeichen "Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen"). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:
Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist eine Grenzbebauung bis max. 9,00m zulässig.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	500
Doppelhaushälfte	350

6 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude
Doppelhaushälfte	max. 1 WE je Wohngebäude

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
Dachform: Satteldach(SD)/Pultdach(PD)/Flachdach(FD)/ Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)
Dachneigung: zu Bautyp A/C: max. 45°
zu Bautyp B: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; anthrazit oder grau; bei PD/FD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig sowie Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

Grenzbebauung
An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/Carports/Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.
Bei Grenzbebauung ist generell eine maximale Gebäudelänge bis 9,00m zulässig.

Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Nutzfläche von max. 25,0 qm pro Grundstück zulässig.
Hinweis:
Für Nebenanlagen außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), ist gemäß § 23 Abs. 5 Satz2 BauNVO eine isolierte Berfreiung einzuholen. Die weiteren Bestimmungen der BayBO zu verfahrensfreien Bauvorhaben sind maßgebend.

7.1.2 Wohngebäude
Bautyp A/C
Dachform: Satteldach(SD)/höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 35° - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; anthrazit oder grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eingenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m.
Dachgaupen: zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen; Aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bautyp B
Dachform: Satteldach(SD)/höhengestaffeltes Satteldach Pultdach(PD(/Walmdach(WD)/Zeltdach(ZD)
Dachneigung: SD/WD/ZD 15° - 25° PD max. 15°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; anthrazit oder grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig sowie Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m.
Dachgaupen: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

7.2 Private Verkehrsflächen
7.2.1 Stauraum
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Eine Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz vor Garagen ist unzulässig.
7.2.2 Hinweis
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücken gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.
7.3 Anzahl der Stellplätze
Pro Wohneinheit (WE) sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.
7.4 Hinweis zu Abstandsflächen
Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Awendung des Art.6 Abs.5 Satz 3 BayBO angeordnet. Gebäude und bauliche Anlagen können somit entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.
7.5 Einfriedungen
Art und Ausführung: - Straßenseitige Begrenzung
Holzlattenzaun, Metallzaun
- Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, sowie lebende Zäune
Zaunhöhe: - Straßenseitige Begrenzung
max. 1,00 m ab fertigem Gelände
- Seitliche und rückwärtige Begrenzung
max. 1,80 m ab fertigem Gelände
Sockel: unzulässig;
7.6 Gestaltung des Geländes
Innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Geländeveränderungen zugelassen:
Im MI:
Zulässig sind Abgrabungen oder Aufschüttungen bis jeweils 0,50 m.
Im WA:
Zulässig sind Abgrabungen bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,25 m.

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
Als Bezugspunkt für Abgrabungen/Aufschüttungen sowie Stützmauern wird das natürliche Gelände festgesetzt.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK-Erdgeschoss.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden, standortgerecht zu pflegen und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen zu versehen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

9 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

10 VERPFLANZEN VON BÄUMEN
Die bestehende Mehlbeerbaumreihe entlang der Staatsstraße St 2045 wird bis auf die beiden westlichsten Exemplare im Zuge der Ausbildung des Geh- und Radweges nach Süden verpflanzt. Auf eine fachkundige Ausführung ist zu achten, die Bestimmungen der RAS LP 2 und 4 sind heranzuziehen.
Für die Schutzmaßnahmen bei den zu erhaltenden Bäumen ist die DIN 18920 (neueste Fassung) maßgebend.

11 PFLANZMASSNAHMEN
11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß Artenliste 15.1 und den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 15.2 und 15.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist einschließlich der straßenraumwirksam festgesetzten Bäume ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 15.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11.2 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum
Die Überstellung der straßenbegleitenden Baumstreifen erfolgt an den festgesetzten Standorten mit Mehlbeeren (Sorbus aria) entsprechend Artenliste 15.1 in den festgesetzten Mindestqualitäten, auf das Straßenraumprofil ist zu achten.
Die zu versetzenden Mehlbeeren werden entsprechend der planlich festgesetzten Gehölze ergänzt, entsprechend Artenliste 15.1 in den festgesetzten Mindestqualitäten.

11.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Kinderspielbereichen
Zur Begrünung der öffentlichen Grünflächen im Bereich des Kinderspielplatzes sind Gehölzgruppen entsprechend Artenliste 15.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Zusätzlich erfolgt eine lockere Überstellung mit Gehölzen 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 15.2 als Schattenspender. Auf die Verwendung ungiftiger Arten ist zu achten, die Lage der Gehölze ist variabel.

11.4 Anpflanzung von hydrophilen Gehölzen im Bereich des Rückhaltebeckens
Zur Begrünung des Rückhaltebeckens sind Gehölzgruppen mit Arten für feuchte Standorte wie Salix-Arten, Wasser-Schneeball und Schwarzer Holunder entsprechend der Artenliste 15.3 in der festgesetzten Qualität vorgesehen. Die Lage der Pflanzung ist variabel. Zusätzlich erfolgt eine Überstellung entlang der nördlichen Grenze an den festgesetzten Standorten mit Gehölzen 1. Ordnung entsprechend Artenliste 15.2.

12 OFFENER RÜCKHALTEBEREICH
Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine offene, naturnah ausgebildete Rückhaltefläche, die mit autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen ist.

13 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende 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.

14 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes aus dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Adlkofen bereit gestellt wie folgt:
Flurnummer 825 (Fläche 4) - Gemarkung Jengkofen
- Anlage einer Streuobstwiese
- Schafbeweidung im weiten Gehüt
Flurnummer 826 (Fläche 5) - Gemarkung Jengkofen
- Anlage einer Streuobstwiese
- Anlage einer Wallnussbaumreihe
- Schafbeweidung im weiten Gehüt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

15 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.

15.1 Gehölze 1. und 2. Ordnung im Straßenraum
Qualität: H, 3 xv., 12-14 bzw. 14-16 (Straßenraumprofil)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wild-Birne
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

15.2 Gehölze 1. und 2. Ordnung
Qualität: H, 3 xv., 12-14 bzw. 14-16 (Straßenraumpfofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

sowie Obst- und Nussbäume und vergleichende Arten.

15.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Conus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europeaus*	Paffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris*	Flieder
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

und vergleichende Arten.

In Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) SCHALLSCHUTZ

16 GRUNDRISSORIENTIERUNG / PASSIVER SCHALLSCHUTZ
Wohnungsgrundrisse sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass in den Nordfassaden der Wohnbaukörper im Mischgebiet keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftige Aufenthaltsräume notwendigen Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen.
Wo dies nicht möglich ist, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel schallgedämmte automatische Belüftungsführung-/system-/anlagen zu installieren. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq 20dB (A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,0 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 NACHBARSCHAFTSRECHT/ GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

3 GRUNDWASSER/ GRUNDWASSERSCHUTZ
Die baulichen Anlagen sind soweit diese im Grundwasserbereich errichtet werden fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

5 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel oder LED-Beleuchtung v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft zum Schutz der Insekten wird angeraten.

6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist vorzugsweise über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen wie Teichanlagen, Sickermulden und Rigolen vorzunehmen. Aufgrund der vorliegenden Untergrundverhältnisse wird die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung empfohlen.
Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein Überlauf zum Regenwasserkanal vorzusehen. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Adlkofen wird verwiesen.
Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

7 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

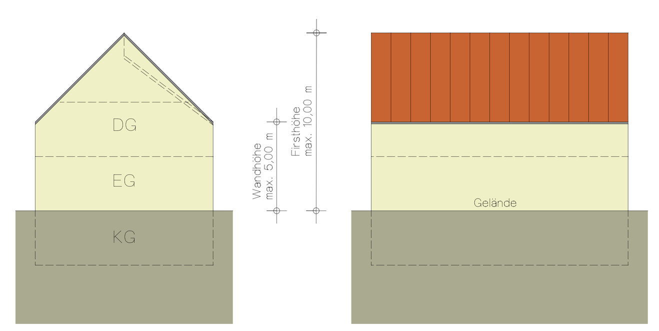
Zentrale Nahwärmeversorgung
Die Gemeinde Adlkofen beabsichtigt zusätzlich das gesamte Baugebiet über eine zentrale Nahwärmeversorgung zu erschließen.

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUTYPEN - FREI WÄHLBAR

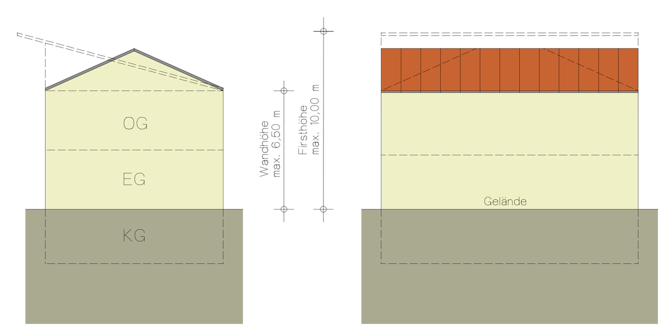
BAUTYP A:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss
Dachform: Satteldach/höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 35-45°



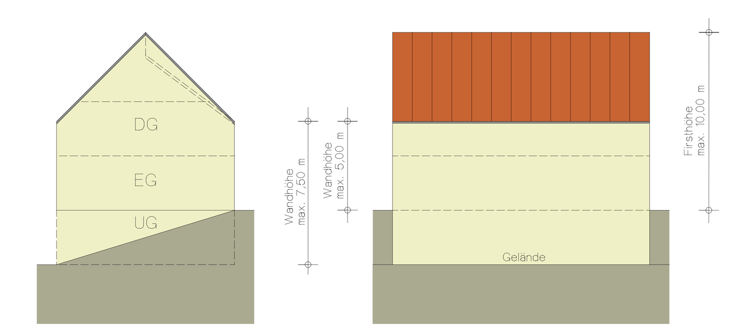
BAUTYP B:

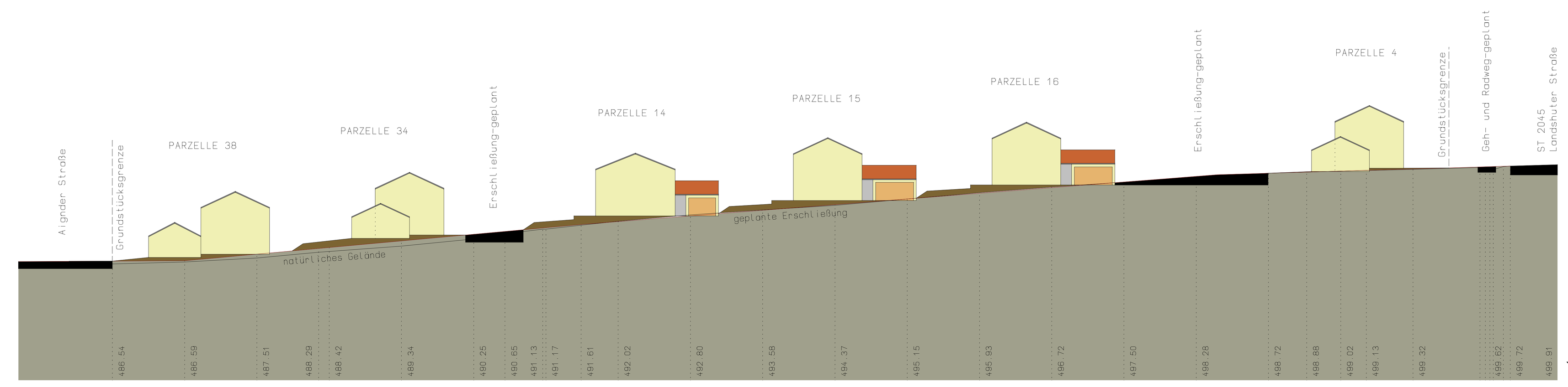
BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
Dachform: Satteldach/Walmdach/Zeltdach/Pultdach
Dachneigung: SD/WD/ZD: 15-25°
PD: max. 15°



BAUTYP C:

BAUWEISE:
Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Dachform: Satteldach/höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 35-45°





470,00 + NN
Gradientenhöhe

GELÄNDESCHNITT A-A
M 1 : 500

LAGEPLAN M 1:1.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig - Wohngebäude

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc. im Erdgeschoss bis 2,50 m ist zulässig.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche Planung
Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht über 0,80 m über der Straßenoberkante durch nichts beeinträchtigt werden
Straßenbegrenzungslinie
Öffentlicher Gehweg / Geh- und Radweg
P Öffentliche Parkflächen
Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen
▼ Einfahrt Garagen/Carports

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Energieversorgung - geplant, Trafostation (TS)
Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung - geplant, Regenrückhaltebecken (RRB) - Ausführung als offene, naturnahe Mulde

Flächen für Hauptversorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

Wasserleitungen - Bestand
nachrichtliche Übernahme des Leitungsbestandes des Wasserzweckerbandes Isar-Vils der Leitungen DN 150-PVC und DN 200-AZ

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - geplant, Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen
Öffentliche Grünfläche - geplant, Grünzäsur / Regenrückhaltung mit Pflanzmaßnahmen
Öffentlicher Kinderspielplatz - geplant

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume 1. und 2. Ordnung (mit Straßenraumprofil falls erforderlich) - geplant, innerhalb öffentlicher Flächen
Bäume 2. Ordnung (mit Straßenraumprofil falls erforderlich) - geplant, innerhalb privater Flächen
Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzungen) - geplant, zur Einbindung bzw. Abschirmung
Baumbestand (Mehlbeere) - zu erhalten
Baumbestand (Mehlbeere) - zu verpflanzen

Sonstige Planzeichen

Geplante Bebauung
Mittelstrich = Firstrichtung
Grundstücksgrenze, geplant
665qm Parzellengröße - Beispiel
10 Parzellennummer - Beispiel
Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Nutzungsgrenze, geplant

PLANLICHE HINWEISE

49/11	Flurnummer
	Flurstücksgrenze
	Baubestand
—490—	Höhenlinien (Held Vermessung & Geoinformation)
	Böschung - Bestand

VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 04.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Adlkofen, den
1. Bürgermeister

2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.12.2011 bis 16.12.2011 durchgeführt.
Adlkofen, den
1. Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden
Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.12.2011 bis 16.12.2011 durchgeführt.
Adlkofen, den
1. Bürgermeister

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 16.01.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2012 bis 15.03.2012 öffentlich ausgelegt.
Adlkofen, den
1. Bürgermeister

5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 16.04.2012 wurde mit Beschluss vom 16.04.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
Adlkofen, den
1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Adlkofen, den
1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.
Adlkofen, den
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ADLKOFEN-NORD I
1. TEILABSCHNITT

GEMEINDE	ADLKOFEN
LANDKREIS	LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Adlkofen
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 27.07.2009, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Adlkofen-Nord I" als Satzung.

1. Bürgermeisterin

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon 0871. 61091 Fax 0871. 630664 info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Gemeinde Adlkofen Hauptstraße 18 84166 Adlkofen
Maßstab	Lageplan M 1 : 1.000
Stand	16.04.2012

Bearbeitung	Sept. 2011	Mm
Geändert Anlass		
§§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB	16.01.12	Ba
§§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB	16.04.12	Ba

Projekt Nr.
11-0546_BBP