



Gemeinde Adlkofen
Bebauungsplan Schuhbauerfeld Deckblatt Nr. 2
1. vereinfachte Änderung

Begründung

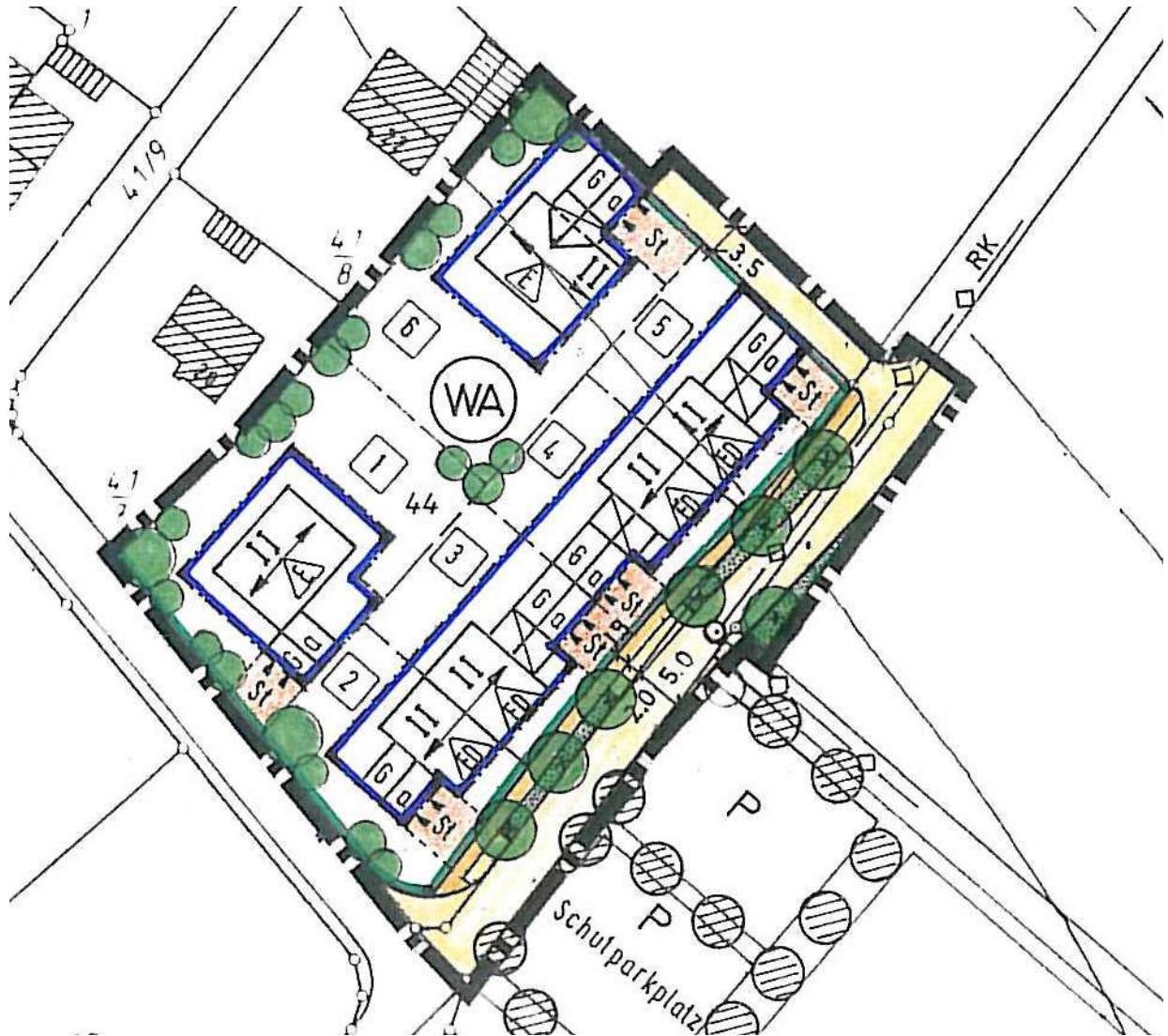
12. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Allgemeines	3
2	Veranlassung	4
3	Verfahren	4
4	Durchgeführte Änderungen	4
5	Auswirkungen, städtebauliche Vertretbarkeit	4
6	Wasserwirtschaft	5
7	Brandschutz	7
8	Zusammenfassung	7

1 Allgemeines

Die Gemeinde Adlkofen besitzt ein genehmigtes Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Schuhbauerfeld“, mit Rechtsverbindlichkeit seit 20. Dezember 2000 (siehe Abbildung). Am 06. September 2016 hat der Gemeinderat Adlkofen beschlossen, das Deckblatt zu ändern.



2 Veranlassung

In der Gemeinde Adlkofen besteht eine große Nachfrage an Baugrundstücken, der Siedlungsdruck ist im Raum Landshut seit Jahren hoch. Gefragt sind unter anderem auch Grundstücke die eine Bebauung mit großzügigen Einfamilienhäusern ermöglichen, welche familiengerecht auch mit mehreren Kinderzimmern realisierbar sind. Die Parzellen 1, 2 und 3 sollten daher überplant werden, die Größe der Parzellen lässt dies auch zu. Die Änderung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

3 Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltsprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

4 Durchgeführte Änderungen

Parzelle 1,2 und 3 Vergrößerung des Baufensters, Verschiebung der Baugrenzen

Parzelle 1 Bebaubarkeit auch mit Doppelhaus

Parzelle 1 Drehung der Firstrichtung

Parzelle 1 zusätzlicher Bereich für Stellplätze

Dachform auch mit Pultdach möglich

Dachneigung mind. ab 20°

Wandhöhe bei II max. 6,50 bergseitig

Bei Garagen und Nebengebäuden Dachform auch mit Flachdach

Bei Garagen und Nebengebäuden keine Mindestdachneigung

Bei Garagen und Nebengebäuden Wandhöhe max 3,00 m im Mittel

Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)

Firstrichtung als Vorschlag, nicht bindend

Ergänzung Abstandsflächen nach BayBo Art. 6

5 Auswirkungen, städtebauliche Vertretbarkeit

Die Bebauung der Parzellen 1 ,2 und 3 mit den Änderungen des Deckblattes Nr. 2 knüpft an vorhandene Festsetzungen des Bebauungsplans an.

Auf den Baugrundstücken müssen nach wie vor die Stellplätze errichtet werden, die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde vorgeschrieben sind. Da der Bebauungsplan keine Stellplatzanzahl vorgibt, gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzdefizit und eine Beeinträchtigung der Erschließung sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen beeinträchtigt die Nachbarparzellen nicht, die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 müssen eingehalten werden. Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar. Die geplante Bebauungsdichte entspricht der zulässigen Bebauung wie bisher.

6 Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Isar-Vils-Gruppe und ist sichergestellt.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen/Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung §4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde Adlkofen dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

b) Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten 26,6l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung &4 Absatz 7 von der Gemeinde zu tragen.

c) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Parzellen 1 und 2 können im freien Gefälle an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Schulstraße angeschlossen werden.

Die Parzellen 3 bis 6 können entweder an den Kanal-Nord in der Talmulde angeschlossen werden oder sind über eine private Druckleitung an den Kanal in der Schulstraße anzuschließen.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist über den bestehenden Regenwasserkanal auf Fl.Nr. 240 dem Graben in der nördlichen Talmulde zuzuleiten.

BESTANDSPLAN



Zwerchverband Wasserwerk
 Isar-Vils
 Hofham, Am Wasserwerk 1
 84174, Eching
 Telefon: 08769/9281-14
 Telefax: 08769/9281-50
 E-Mail: wasser@isar-vils.de
 Internet: www.isar-vils.de

Für die Legenrichtigkeit des in
 diesem Plan angezeichneten
 Massstabes, Kabel,
 Schächte und sonstigen
 Anlagen des Zwerchverbandes,
 insbesondere für Maßangaben,
 übernimmt der Zwerchverband
 Wasserwerk Isar-Vils
 keine Gewähr.

Bei Grabungen im Bereich
 unserer Anlagen ist
 äußerste Vorsicht geboten!
 Gültigkeit des Lageplans
 30 Tage nach Ausgabedatum



Graphische Informationssysteme

Bearbeiter: Woldhiser

Ausgabedatum vom: 07.12.2016

Maßstab: 1:1000

7 Brandschutz

1. Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden (Flächen für die Feuerwehr).
3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist, Durchmesser 18m.
4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger fenster mehr als 8m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200m liegen.
7. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
10. Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

Zu 2.: Da im Baugebiet nur zwei Vollgeschosse und nur eine Traufwandhöhe von 6,50 m zulässig sind, werden in aller Regel keine Hubrettungsfahrzeuge für die Personenrettung benötigt – tragbare Leitern sind ausreichend. Dementsprechend sind auf den Grundstücken keine Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich. Ausschlaggebend ist dennoch die konkrete Planung des Bauvorhabens (Art. 31 Abs. 3 BayBO).

8 Zusammenfassung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Schuhbauerfeld Deckblatt Nr. 2“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend den heutigen Anforderungen an eine Bebauung der Parzellen 1, 2 und 3 mit Einfamilienhaus oder Doppelhaus in wirtschaftlicher Weise angepasst. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden so erweitert, dass verschiedene Gebäudestellungen möglich sind. Durch die Änderung der Dachform und Mindestdachneigung lässt sich auch die Energieeffizienz der Gebäude entsprechend steigern.

Adlkofen, den Rosa-Maria Maurer, 1. Bürgermeisterin