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

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
- max. 1 Vollgeschoss zulässig

Die Anordnung der Garagen/Carports/Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude
- max. 2 Vollgeschosse zulässig (Parzellen 1-48)

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.

- max. 3 Vollgeschosse zulässig (Parzellen 4-5a/12-13/20-21/28-29/36-37/44-45 Hausityp nach Geländeneigung

Bauweise: Bautyp C - Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Das 3. Vollgeschoss ist im Untergeschoss anzuordnen.

Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+O) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichen Gelände auf Hausseite anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhenniveliment vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.
Bautyp D - Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

2.2.3 Anbauten
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp A max. 6,00 m
Bautyp B max. 6,60 m
Bautyp C max. 5,00 m / 7,50 m (talseitig)
Bautyp D max. 7,50 m
Anbauten: max. 4,00 m
- siehe Schemaschnitte -

Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen auf den Parzellen 1 - 48 ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss/ Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Firsthöhe
Wohngebäude: Bautyp A-B max. 10,00 m
Bautyp C-D max. 12,50 m

Definition:
Die Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen auf den Parzellen 1 - 48 ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss/ Untergeschoss bis zum Firstpunkt des Daches.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FOK-Erdgeschosse der baulichen Anlagen der Parzellen 1 - 45 ist auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtsbereich - siehe Boniselige Planzeichnen "Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen"). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:
Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Garagen/Carports/Nebengebäude:
abweichend zu Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
Entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist eine Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung bis max. 9,00 m 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. Eine Ausnahme bildet die Dachform des Zeltdaches (ZD). Hier wird keine Firstrichtung festgesetzt.

5 MINDESTGROSSE DER BAUGRUNDSTUCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	500
Doppelhaushälfte - Parzellen 1-20	300
Doppelhaushälfte - Parzellen 21-48	350

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

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus II-VG	max. 2 WE je Wohngebäude
Einzelhaus III-VG	max. 6 WE je Wohngebäude
Doppelhaushälfte II-VG	max. 1 WE je Wohngebäude
Doppelhaushälfte III-VG	max. 3 WE je Wohngebäude

7 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
Dachform: Parzellen 1-20: Satteldach(SD)/Pultdach(PD)/Flachdach(FD)/
Parzellen 21-48: Satteldach(SD)/Pultdach/Flachdach(FD)/
Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)
Dachneigung: zu Bautyp A/C/D: 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 zwingend in Dachform und Dachneigung 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 Befreiung einzuholen. Die weiteren Bestimmungen der BayBO zu verfahrensfreien Bauvorhaben sind maßgebend.

7.12 Wohngebäude

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

Bautyp B
Dachform: Parzellen 1-20: Satteldach(SD)/höhengest. Satteldach/Pultdach(PD)
Parzellen 21-48: Satteldach(SD)/Walmdach(WD)/Zeltdach(ZD)/
Pultdach(PD)
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.
Dachgauben: zulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

7.13 Anbauten
Dachform: Pultdach(PD)/ Flachdach(FD)
Dachneigung: max. 15°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; anthrazit oder grau.
Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach sowie Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

7.2 Private Verkehrsflächen

7.2.1 Hinweis
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nicht-überbaubaren 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 Abstandsflächen
Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art.6 Abs.5 Satz 3 BayBO. Gebäude und bauliche Anlagen können somit entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/Baulinien) 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: zulässig bis max. 0,20 m
Vorgartenzonen: Auf den Parzellen 1-16 ist entlang der Verkehrserschließung eine nicht eingezäunte Vorgartenzone entlang der gesamten Grundstücksbreite zu berücksichtigen. Einfriedungen sind hier auf die jeweilige Hausflucht zu orientieren.

7.6 Gestaltung des Geländes
Innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Geländeveränderungen zugelassen:

Parzellen 1-20:
Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,50 m.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Parzellen 21-48:
Zulässig sind Abgrabungen bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 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 sind als Natursteinmauern oder Gabionen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind in einem Abstand von 0,50m zur Grenze zu errichten und sind höhengestaffelt auszubilden. Weitere Geländeunterschiede, insbesondere am Baugebietsrand sind über natürliche Böschungen zu errichten.
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) GRUNORDNUNGSPLAN

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

8 NICHTUBERBAUBARE GRUNDSTUCKSFLACHEN
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 STELLPLATZE 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 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHOLZE
Zu erhaltender Gehölz- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen " (insesondere Fassung) durchzuführen.
Der Gehölzbestand der Biotopkartierung Nr. 7439-162 ist vollständig zu schützen und zu erhalten.

11 PFLANZMASSNAHMEN

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
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, in Übergangsbereich zur freien Landschaft in Süden 100 %.
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 15.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

11.2 Anpflanzung von Bäumen in öffentlichen Raum
Baumstreifen
Die Übersteilung 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.
Stellplatzbegrünung
Die Übersteilung der straßenbegleitenden Stellflächen erfolgt an den festgesetzten Standorten mit Gehölzen 2. Ordnung entsprechend Artenliste 15.1 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

11.3 Anpflanzung von Bäumen als südliche Baugebietsbegrenzung
Zur Begrünung des südlichen Baugebietsrandes sind Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste 15.1 und den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten als Baumreihe zu pflanzen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse
I max. 1 Vollgeschoss zulässig - Anbauten
II max. 2 Vollgeschosse zulässig - Wohngebäude
III max. 3 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.

Baugrenze-Stellplätze: Die überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplätze sind durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Planung

V Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich
Planung

Straßenbegrenzungslinie

Öffentlicher Gehweg / Geh- und Radweg

P Öffentliche Parkflächen

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/Carports

Öffentliche Wirtschaftsweg
Bestand

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

Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - geplant,
Regenrückhaltebecken (RRB) - Ausführung als offene, naturnahe Mulden

Entwässerungsgräben - Bestand / Planung
Ausführung als offenes, naturnahes Grabensystem zur Ableitung des Niederschlagswassers

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

20-KV Mittelspannungs-Freileitung E.ON Bayern AG - Bestand
nachrichtliche Übernahme des Leitungsbestandes des Energieversorgers - zur Verkabelung vorgesehen

20-KV Mittelspannungs-Erdkabel E.ON Bayern AG - Bestand
nachrichtliche Übernahme des Leitungsbestandes des Energieversorgers

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

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 (Feldgehölzgruppe-Biotopkartierung) - zu erhalten

Biotop der Biotopkartierung Nr. 7439-162 (FINr. 249, Gemarkung Adlkofen) Der Biotopbestand ist vollständig zu erhalten.

geschützte Feuchtflächen nach § 30 BNatSchG
Hochstaudenfluren, Feuchtwiese

Sonstige Planzeichen

Geplante Bebauung
Mittelstrich = Firstrichtung

Grundstücksgrenze, geplant

575 m2 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.

PLANLICHE HINWEISE

250/1 Flurnummer

Flurstücksgrenze

Baubestand

Höhenlinien (Kanp Vermessung)

Böschung - Bestand

Einzelgehölzpflanzungen zur Eingrünung und Gliederung der Friedhofsflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11.4 Anpflanzung von hydrophilen Gehölzen im Bereich des Rückhaltebeckens
Die nichtüberbaubaren Bereiche des Rückhaltebeckens sind 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.

12 OFFENE RUCKHALTEBEREICHE
Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über offene, naturnah ausgebildete Rückhalteflächen, die mit auzochtonem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen ist.

13 PFLEGE DER GEHOLZPFLANZUNGEN
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 406 (Fläche 2) - Gemarkung Jenkofen
Flurnummer 824 (Fläche 3) - Gemarkung Jenkofen
Flurnummer 829 (Fläche 6) - Gemarkung Jenkofen

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 x.v., 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 x.v., 12-14 bzw., 14-16 (Straßenraumprofil, 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
Prunus 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

Corylus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europeaus*	Pfaffenhütchen
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 vimnalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris*	Flieder
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball
und vergleichende Arten.	

In Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet.

PLANLICHE HINWEISE

Flurnummer

Flurstücksgrenze

Baubestand

Höhenlinien (Kanp Vermessung)

Böschung - Bestand

Einzelgehölzpflanzungen zur Eingrünung und Gliederung der Friedhofsflächen

VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 17.12.2012 die Aufstellung des Bebaungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Adlkofen, den
1. Bürgermeister

2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.03.2013 bis 05.04.2013 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 04.03.2013 bis 05.04.2013 durchgeführt.

Adlkofen, den
1. Bürgermeister

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 13.05.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2013 bis 05.07.2013 öffentlich ausgelegt.

Adlkofen, den
1. Bürgermeister

5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 29.07.2013 wurde mit Beschluss vom 29.07.2013 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 Bebaungsplan 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

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHADLICHEN 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, Waldstaudenroggen, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTANDE
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 Landrasamt 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.

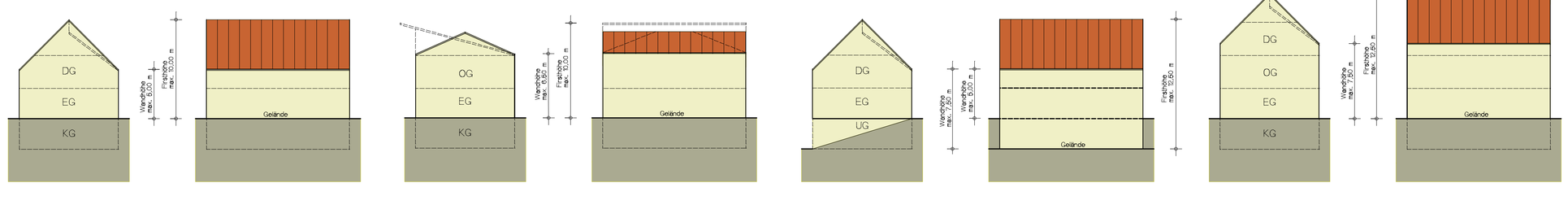
6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist vorzugsweise über eine flächige Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen 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 in 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 Baugebiet an die zentrale Nahwärmeversorgung anzubinden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird dabei ein Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz geprüft. Eine verbindliche Zusage in dieser Hinsicht kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200

ZULASSIGE BAUTYPEN



BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

AN DER AIGNERSTRASSE

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. 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 "An der Aignerstraße" als Satzung.

1. Bürgermeister

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. Marcoski Landschaftsarchitekt F. Bauer
Planungsträger	Gemeinde Adlkofen Hauptstraße 18 84166 Adlkofen
Maßstab	Lageplan M 1 : 1.000
Stand	29.07.2013

Bearbeitung	Dec. 2012	Ba
Gemeinderat Vorlage		
1. Änd. BauGB	Mai 2013	Ba
2. Änd. BauGB	Juli 2013	KL
3. Änd. BauGB		
Projekt Nr.		
12-0595_BEP		