

GEMEINDE ADELSHOFEN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

B E B A U U N G S P L A N
H O P F E N G A R T E N W E G
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 19.10.2006

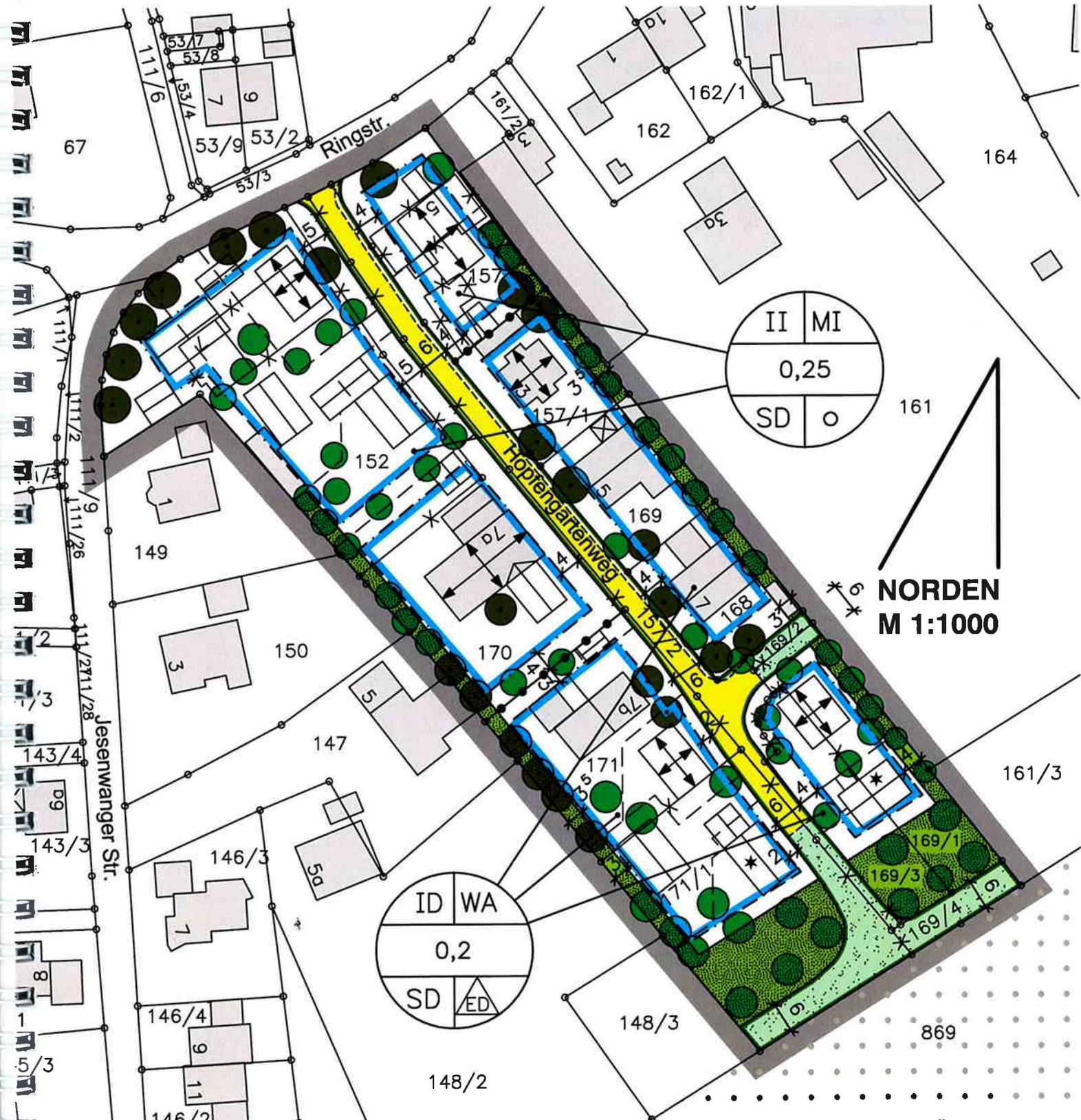
| Bestandteile des Bebauungsplanes | | Seite |
|---|--|--------------|
| Satzungstext | | |
| B ₁ | Zeichnung, Planbereich 1 | 3 |
| | Zeichnung, Planbereich 1 | 4 |
| B ₂ | Festsetzungen durch Planzeichen | 5 |
| B ₃ | Hinweise durch Planzeichen | 6 |
| C | textliche Festsetzungen | 7 |
| D | Textliche Hinweise | 9 |
| E | Verfahrenshinweise, Siegel | 10 |
| F | Begründung | 11 |
| | Anlage 1: Abwägung zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung | 15 |

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Adelshofen erlässt gemäß § 1, § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

B₁ Planzeichnung Planbereich A M 1:1000



NORDEN
M 1:1000

Adelshofen, den ~~12.12.2006~~ Schondorf, den 09.10.2003
 geändert: 10.02.2005
 geändert: 19.10.2006

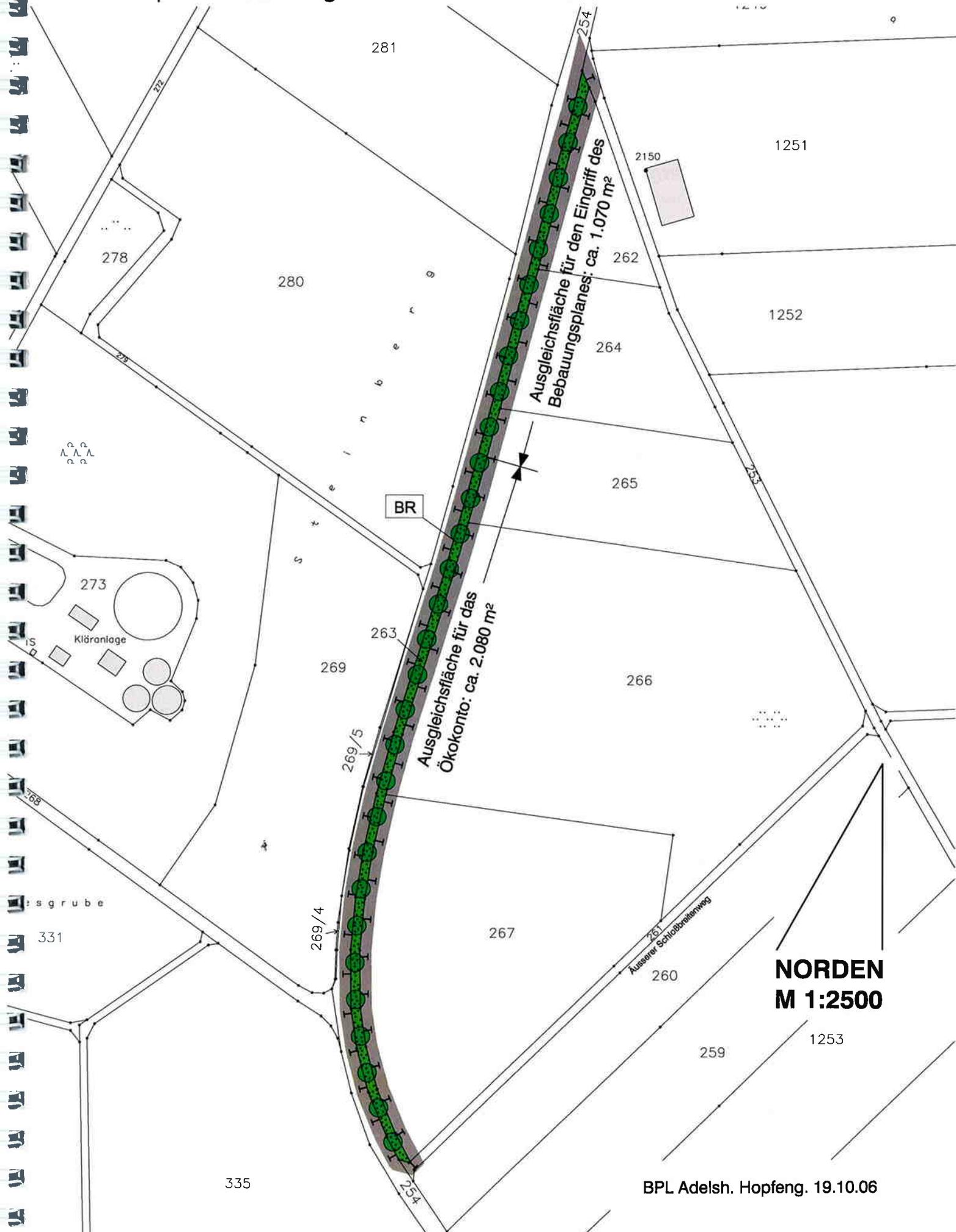
M. Raith
 M. Raith
 1. Bürgermeister

Th. J. Eckardt
 Th. J. Eckardt
 Architekt Dipl. Ing.

PLANUNGSBÜRO
 Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
 Landsberger Straße 80
 86938 Schondorf a.A.
 Telefon: 08192 - 246
 Telefax: 08192 - 297

BPL Adelsh. Hopfeng. 19.10.06

B₁ Planzeichnung Planbereich B M 1:2500



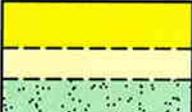
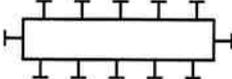
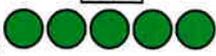
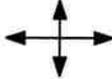
Ausgleichsfläche für den Eingriff des Bebauungsplanes: ca. 1.070 m²

Ausgleichsfläche für das Ökokonto: ca. 2.080 m²

BR

NORDEN
M 1:2500

B₂ Festsetzungen durch Planzeichen

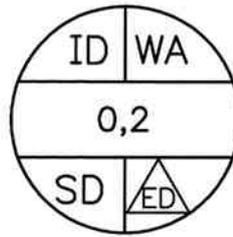
| | | |
|-------|---|---|
| | MI | Mischgebiet |
| | WA | allgemeines Wohngebiet |
| z. B. | ID | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig |
| |  | offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppel- häuser zulässig |
| | ○ | offene Bauweise |
| z. B. | 0,2 | Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach §19 Abs. 4 BauNVO |
| |  | Baugrenze |
| | * | Bebauung erst nach Haftungsausschlußklärung siehe textl. Festsetzungen Nr. C 20. |
| |  | Maßangabe in Metern, z.B. 3 m |
| |  | öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Gehweg Verkehrsgrünfläche |
| |  | Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen |
| |  | Private Grünfläche (s. Ziffer C 2. und C 16.): Ortsrandeingrünung |
| |  | öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) |
| |  | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| |  | straßenbegleitende Baumreihe siehe textliche Festsetzungen Nr. C 17. |
| |  | |
| |  | Bäume zu erhalten |
| |  | Bäume zu pflanzen |
| | SD | Satteldach, Dachneigung 35° - 43° |
| |  | Firstrichtung der Hauptgebäude wahlweise in Pfeilrichtung |
| |  | Grenze unterschiedlicher Nutzung |
| |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z. B. Zahl der Geschosse
als Höchstgrenze

z. B. Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung 35° - 43°



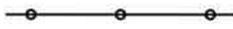
z. B. allgemeines Wohngebiet

z.B. offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

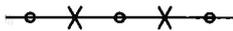
B₃ Hinweise durch Planzeichen

170

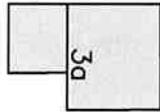
Flurstücksnummer, z. B. 170



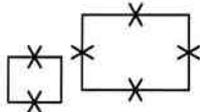
Grundstücksgrenze



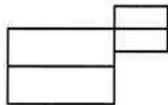
entfallende Grundstücksgrenze



bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude



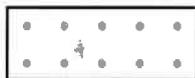
entfallendes Haupt- bzw. Nebengebäude



Vorschlag für die Baukörperstellung



Vorschlag für die Teilung von Grundstücken



Fichtenwald

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

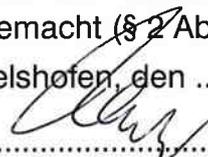
1. Das Baugebiet ist als Mischgebiet und als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 bzw. 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die Grundflächenzahl beinhaltet nicht die Flächen nach (§ 19 (4) BauNVO (Garagen, Nebengebäude, Zufahrten und dgl.). Die privaten Grünflächen zählen nach Art. 5 (1) Satz 1 BayBO zur Grundstücksfläche.
3. Garagen und Nebengebäude sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze inkl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
4. Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
5. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
6. Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Längen- Breitenverhältnis von mindestens 5:4 und ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
7. Beim Bau von Doppelhäusern müssen beide Haushälften die gleiche Dachneigung, -eindeckung und Firsthöhe aufweisen.
8. Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortgang und Traufe nicht überschreiten.
9. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° – 43° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen in ziegelrot bis erdgebundenen Farbtönen zu verwenden. Diese Festsetzungen gelten für Wintergärten nicht.
10. Zierputz ist unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen.
11. Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig.
12. Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID 1,25 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand. Bei II ist nur ein konstruktiver Kniestock zulässig.
13. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen von der fertigen bzw. geplanten Erschließungsstraße, darf 0,30 m nicht überschreiten.
14. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,0 m Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,2 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.

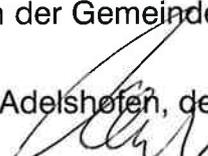
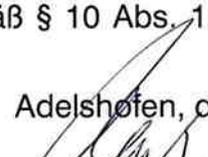
15. Für je 200 qm Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet, je Haus ist jedoch mindestens ein „Hausbaum“ vorzusehen, dessen Standort sich im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche zu befinden hat.
16. Die privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sind mit heimischen Bäumen (je 50 qm 1 Baum) und Sträuchern (je 5 qm 1 Strauch) zu bepflanzen. Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung: Spitzahorn, Liguster, Eberesche, Weide, Waldbirne, Rose, Hasel, Hartriegel, Schlehe.
17. Auf der Ausgleichsfläche ist eine straßenbegleitende Baumreihe aus Winterlinden als Hochstamm im Abstand von ca. 20 m zu pflanzen.
18. Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine auszuführen.
19. Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächen-gestaltungsplan mit dem Bauantrag bzw. im Freistellungsverfahren nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
20. Für die südlichen Grundstücke am Waldrand ist eine Bebauung erst nach Abschluss einer Haftungsausschlusserklärung zwischen dem Eigentümer und dem zuständigen Forstamt und nach einer Entschädigungszahlung für die erhöhten Kosten bei der Holzernte an den Freistaatbayern z.Hd. des Forstamtes zulässig.

D TEXTLICHE HINWEISE

1. Im Baugebiet sollen bei Neupflanzungen heimische Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde, Esche gewählt werden.
Nicht begrüßt werden fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen sowie geschnittene Hecken.
2. Zur Vermeidung von Müll sollten Komposthaufen angelegt werden.
3. Die im Westen und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv bewirtschaftet. Auf die angrenzende Bebauung können daher Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen einwirken.
4. Bepflanzungen müssen die gesetzlichen Grenzabstände einhalten (AGBGB).
5. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege sofort zu verständigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).
6. Die Nutzung von Sonnenenergie und eine ökologische Bauweise werden begrüßt.
7. Das Schmutzwasser ist in das Kanalsystem des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Obere Maisach einzuleiten. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist zulässig. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten.
8. Auf die gemeindliche Gestaltungssatzung, welche die einheitliche Gestaltung von Grenzgaragen sowie die Zulässigkeit von Gauben im Gemeindebereich regelt wird hingewiesen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Adelshofen hat in der Sitzung vom 21.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
(Siegel) Adelshofen, den 15.12.2006

.....
1. Bürgermeister M. Raith
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 09.07.2004 bis 30.08.2004 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
(Siegel) Adelshofen, den 15.12.2006

.....
1. Bürgermeister M. Raith
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.04.2005 bis 09.05.2005 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindkanzlei Adelshofen öffentlich ausgelegt.
(Siegel) Adelshofen, den 15.12.2006

.....
1. Bürgermeister M. Raith
4. Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.10.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
(Siegel) Adelshofen, den 15.12.2006

.....
1. Bürgermeister M. Raith
5. Der Beschluss der Gemeinde Adelshofen über den Bebauungsplan ist am 14.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Adelshofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
(Siegel) Adelshofen, den 15.12.2006

.....
1. Bürgermeister M. Raith