

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Adlkofen erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Bauplatzbesuch (BauPl), 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 der Neufassung des Bebauungsplanes "GE an der Landshuter Straße - Erweiterung" als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2022.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Mischgebiet (§ 8 BauNVO)
1.1.1 In Wohngebäuden im Mischgebiet ist folgende Anzahl von Wohnungen zulässig:
- im M1 und M1.1 höchstens eine Wohnung je 250 m² Grundstücksfläche
- im M2 und M3 höchstens eine Wohnung je 150 m² Grundstücksfläche
Bei der Ermittlung der zulässigen Wohnungszahl ist das Ergebnis kaufmännisch zu runden (Hinweis: bei der Grundstücksfläche sind festgesetzte private Grünflächen mitzurechnen).

Table with 3 columns: Nutzung, Grundflächenzahl GRZ, Geschosflächenzahl GRZ. Rows include MI, GE/GE+ME, Bauhof/Feuerwehr, GE 16.2.

- 2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zulässige Grund-/Geschosflächen
Table with 3 columns: Nutzung, Grundflächenzahl GRZ, Geschosflächenzahl GRZ.
2.2 Höhe baulicher Anlagen
2.2.1 Wandhöhe
Garagen/Carports/Nebengebäude max. 3,50 m
Geschäfts-/Büro-/Wohngebäude max. 7,50 m
Betriebsgebäude max. 7,50 m
Definition
Die Wandhöhe ist zu messen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachkante an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 3. Frischhaltung
Eine detaillierte Frischhaltung wird nicht festgesetzt. Die Frischhaltung hat jedoch längerer Gebäudezeiträume zu verlaufen.

4. Örtliche Bauvorschriften

- 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen
4.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Puttdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: SD max. 24°
Dachdeckung: PD max. 12°
alle harten Deckungen
Farbgebung: rot, rotbraun, grau, anthrazit
bei PD/FD auch extensive Dachbegrünung zulässig
Ortsgang und Traufe max. 0,80 m unzulässig

- 4.1.2 Geschäfts-/Büro-/Wohngebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Puttdach (PD)
Dachneigung: SD max. 24°
Dachdeckung: alle harten Deckungen
Farbgebung: rot, rotbraun, grau, anthrazit
bei PD auch extensive Dachbegrünung zulässig
Ortsgang und Traufe max. 0,50 m unzulässig

- 4.1.3 Betriebsgebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Puttdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: SD max. 24°
Dachdeckung: alle harten Deckungen
Farbgebung: rot, rotbraun, grau, anthrazit
bei PD/FD auch extensive Dachbegrünung zulässig
Ortsgang und Traufe max. 0,80 m
Überdachungen von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig unzulässig

- 4.1.4 Abweichend zu Nr. 4.1.1, Nr. 4.1.2 und 4.1.3 gilt im GE 16.2:
es sind nur Satteldächer zulässig
- bei Betriebs-, Geschäfts- und Bürogebäuden darf die Dachneigung höchstens 24° betragen.
- bei Wohngebäuden ist eine Dachneigung von bis zu 18° zulässig.
(Hinweis: die übrigen Vorschriften dieser Festsetzungen und die Festsetzung Nr. 4.1.1 bleiben unberührt und gelten weiterhin).

- 4.2 Beschränkt bebaubarer Bereich
Die im Bebauungsplan mit Auflagen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im Norden des Gebietes sind im Abstand von 35,0 m zum Baumstaud der angrenzenden Wäldchenflächen zu bestimmen. Hier sind bauliche Anlagen nur für untergeordnete Nutzungen (Lagerflächen, Stellplätze etc.) zulässig. Andernfalls sind Gebäude mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen (verstärkter Dachstuhl, Sanddeckelkonstruktion etc.) zu errichten.

- 4.3 Abstandsflächen
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen des Art. 4 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

- 4.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen (Werbestand, Werbeplyone etc.) dürfen eine Höhe von max. 9,00 m über den natürlichen Gelände nicht überschreiten. Bei Lichtkabinen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

- 4.5 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun lebende Zäune
Zaunhöhe: max. 1,80 m ab festgelegten Gelände, die Zaunfüllung muss mind. 15 cm Abstand zum Gelände einhalten.
Sockel: unzulässig

- 4.6 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/Aufschüttungen
Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m.
Im Bereich der Bauquartiere GE 5, GE 8.2, GE 10, GE 18 und GE 19 sind Aufschüttungen bis max. 2,50 m zulässig.
Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen (Außentreppe/ Anlieferung etc.) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Stützmauern im Bereich von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
Auch auf den privaten Grünflächen gemäß Planzeichen Nr. 6.2 und auf der Fläche für Niederschlagswasserentsorgung gemäß Planzeichen Nr. 5.4 sind Stützmauern nicht zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszuführen.

- Bezugspunkt für Abgrabungen/Aufschüttungen und Stützmauern ist die natürliche Geländeoberfläche. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauntrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

- Bezugspunkt (UTM 32): x = 740680,74 (Rechtswert), y = 5382469,79 (Hochwert)
Lage der Richtungssektoren siehe Beiplan 4

- 5. Schallschutz
(Hinweis: folgende Normen werden bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereit gehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann:
- DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2023
- DIN 18005 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schallschutztechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Juli 2023
- DIN 45691, "Geräuschkontingentering", Ausgabe Dezember 2006)

- 5.1 Zulässige Lärmemissionen im Gewerbegebiet nach der DIN 45691:2006-12 nach § 1 Abs. 3 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentering" weder tags noch nachts überschreiten (Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.).

Table with 4 columns: GE-Teilfläche, L_{eq} (dB(A)/m²), tags, nachts, Fläche (m²). Rows include GE+ME 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 8.1, GE 8.2, GE 9, GE 10, GE 11, GE+ME 12, GE 12.1, GE 13, GE 14, GE 15, GE 16.1, GE 16.2, GE+ME 17, GE 18, GE 19.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Emissionskontingente außerhalb des Plangebietes bzw. für das Mischgebiet innerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungswert nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden. Als Bezugsfläche ist die in der Planung als überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO festgesetzte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungswert, der dem Immissionsrichtwert an dem maßgeblichen Immissionsort aus mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 180 Grad auszugehen.

Es sind folgende Zusatz-Emissionskontingente L_{eq,zus.k} zulässig:

Table with 4 columns: Sektor, Anfang, Ende, Zusatzkontingent L_{eq,zus.k}. Rows include A, B, C, D, E, F.

Bezugspunkt (UTM 32): x = 740784,52 (Rechtswert), y = 5382503,90 (Hochwert)
Lage der Richtungssektoren siehe Beiplan 2

Table with 4 columns: Sektor, Anfang, Ende, Zusatzkontingent L_{eq,zus}. Rows include G, H, I, J, K, L.

Bezugspunkt (UTM 32): x = 740723,17 (Rechtswert), y = 5382536,53 (Hochwert)
Lage der Richtungssektoren siehe Beiplan 3

Table with 4 columns: Sektor, Anfang, Ende, Zusatzkontingent L_{eq,zus}. Rows include G, H, I, J, K, L.

Bezugspunkt (UTM 32): x = 740723,17 (Rechtswert), y = 5382536,53 (Hochwert)
Lage der Richtungssektoren siehe Beiplan 3

Table with 4 columns: Sektor, Anfang, Ende, Zusatzkontingent L_{eq,zus}. Rows include G, H, I, J, K, L.

Bezugspunkt (UTM 32): x = 740723,17 (Rechtswert), y = 5382536,53 (Hochwert)
Lage der Richtungssektoren siehe Beiplan 3

Table with 4 columns: Sektor, Anfang, Ende, Zusatzkontingent L_{eq,zus}. Rows include M, N, O, P, Q, R.

Bezugspunkt (UTM 32): x = 740680,74 (Rechtswert), y = 5382469,79 (Hochwert)
Lage der Richtungssektoren siehe Beiplan 4

Die Winkelangaben der Tabellen beziehen sich auf den jeweiligen Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (UTM Zone 32). Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert:
Norden 0 Grad
Osten 90 Grad
Süden 180 Grad
Westen 270 Grad

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente L_{eq,zus.k}. Wenn es um schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten L_{eq,k} kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

- 5.2 Baulicher Schallschutz im Mischgebiet (M1 und M1.1)
Verkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm
Schlaf- und Kinderzimmer

Innenhalb der mit Planzeichen Nr. 3.5 festgesetzten Flächen N und T dürfen keine Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern mit Sichtverbindung zur Landshuter Straße zu errichten. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn:

- das jeweils betreffe Schlaf- oder Kinderzimmer (ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten des eigenen Gebäudes (eingezogenes Balkon, sellenbarter Balkon, vorspringende Gebäudefassade) erhält, oder
- vor den jeweils betroffenen Außenöffnungen schalldämmende Vorbauten (verglaste Loggien, Prallscheiben, Laubgänge, Schiebeläden, kalte Wintergärten usw.), besondere Fensterelemente oder schalldämmende gleichwertige Konstruktionen errichtet werden, oder

- der Raum mit einer zentralen oder dezentralen, schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird. Deren Betrieb ist im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (e. Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Rauminneren (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche A = 10 m²) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche
Innenhalb der mit Planzeichen Nr. 3.5 festgesetzten Flächen N dürfen keine Fenster zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zur Landshuter Straße zu liegen kommen. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn der betroffene Raum mit einer zentralen oder dezentralen, schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird. Nebenräume wie Dielen, Böden, WCs, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

Innenhalb der mit Planzeichen Nr. 3.5 festgesetzten Fläche 1 sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) mit Sichtverbindung zur Landshuter Straße mit geeigneter baulicher Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glascheiben, verglaste Loggien, etc.) abzusichern.

6. Grünordnung

- 6.1 Verkehrflächen, Stellplätze und Zufahren
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigten Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo Grundwasseranforderungen Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist zudem nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen. Vorgesehen sind hierbei Beläge mit geringem Abflussvermögen, hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit wie Porenpflaster, Rasenpflaster, Sandtrogpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

- 6.2 Schutz und Erhalt bestehender Gehölze
Bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18260 in der jeweils neuesten Fassung (Hinweis: diese DIN-Norm wird bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereit gehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann).

- 6.3 Begrünung von Grundstücken
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

- 6.4 Pflanzmaßnahmen
6.4.1 Baumannteil
Zur Begrünung der Grundstücke sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher und Bodendecker jeweils gemäß den Artenlisten, den festgesetzten Mindestqualitäten und den festgesetzten Mindestanzahlen zu verwenden. Auf den Baugrundstücken ist je anfangs einer 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Gehölz 1. Ordnung bzw. zwei Gehölz 2. Ordnung (Arten entsprechend den Artenlisten 6.8.1 und 6.8.2 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten) zu pflanzen. Bei Gehölzplantagen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf die Straßenanpflanzung zu achten. Anrechenbar werden kann hierbei die Pflanzung von Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen gemäß Planzeichen 6.2.

- 6.4.2 Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße innerhalb öffentlicher Grünflächen (Straßenbegleitgrün/Ortsrandbegrünung)
Die Überstellung der straßen- und wegebegleitenden öffentlichen Grünflächen entlang der Frauenberger Straße erfolgt mit Gehölzen 1. Ordnung an den festgesetzten Standorten entsprechend der Artenliste 6.8.1 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten.

- 6.4.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen gemäß Planzeichen 6.2
Die Begrünung der privaten Grünflächen erfolgt zur Einbindung der Bauquartiere und zur Verbesserung der Lebensraumqualität mit lockeren Baum-/Strauchplantagen (Arten entsprechend den Artenlisten 6.8.1, 6.8.2 und 6.8.3 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten). Der Baumannteil beträgt mindestens 15 %.

- 6.4.4 Stellplatzbegrünung
Je 8 Flw-Stellplätze ist mindestens ein Gehölz 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen (Arten entsprechend den Artenlisten 6.8.1 und 6.8.2 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten). Diese können beim Baumannteil unter Punkt 9.1 anrechnet werden. Die Baumscheiben sind mindestens 2 qm groß auszubilden.

- 6.5 Pflanz- und Saatarbeiten
Die Begrünung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenaufräuf von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu erfolgen hat. Pflanz- und Saatarbeiten in unmittelbarer Nähe von Gebäuden sind in der nach ihrer Fertigstellung folgenden Planperiode fachmännisch auszuführen.

- 6.6 Pflege der Gehölzplantagen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Aufwühlende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

- 6.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
Die mit dem Planzeichen 6.7 festgesetzte Fläche wird der Teilbaugebietsfläche GE 16.2 gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsfläche zugewiesen. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Entwicklung einer Streuobstwiese mit Hochstämmen standortgerechter Lokalorten, Scharfbeweidung, Anlage einer wegebegleitenden Baumreihe; Geplante Maßnahmen auf FL.Nr. 406: extensive Scharfbeweidung, Anlage einer wegebegleitenden Baumreihe.)

(Hinweis: Die erforderlichen Ausgleichsflächen - ausgenommen die Ausgleichsfläche für das GE 16.2 - werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans/Grünordnungsplans aus dem kommunalen Oktokarte der Gemeinde Adlkofen auf den gemeindegenutzten Grundstücksflächen FL.Nr. 826 (Teilfläche), Gemarkung Jenkofen und FL.Nr. 406 (Teilfläche), Gemarkung Frauenberg, bereit gestellt. Geplante Maßnahmen auf FL.Nr. 826: Anlage extensiver Streuobstwiese aus Hochstämmen standortgerechter Lokalorten, Scharfbeweidung, Anlage einer wegebegleitenden Baumreihe; Geplante Maßnahmen auf FL.Nr. 406: extensive Scharfbeweidung, Anlage einer wegebegleitenden Baumreihe.)

- 6.8 Artenlisten
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Innenhalb der Gewerbequartiere sind für Bepflanzungen 90 % für Randbegrünungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

- 6.8.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., m0B, 18-20, Straßenanpflanzprofil, falls erforderlich
flächige Pflanzung: vWeI, 200-250 bzw. 250-300

- Acer platanoides Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Prunus avium Sand-Birke
Prunus spinosa Gemeinliche Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
und vergleichende Arten

- 6.8.2 Gehölze 2. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., m0B, 16-18, Straßenanpflanzprofil, falls erforderlich
flächige Pflanzung: vWeI, 200-225

- Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Holz-Äpfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus spinosa Holz-Birne
Sorbus arbuscula Mehlbeere
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

- 6.8.3 Sträucher
vSt, mind. 4 Triebe, 60-100
Cornus sanguinea Roter Hartleigel
Corylus avellana Haselnuss
Euconymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Hedera helix (in Sorten) Heckenkirsche
Rhamnus frangula Trauben-Kirsche
Rosa carolina Heckenrose
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korb-Weide
Syringa vulgaris Fläster
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- 6.8.4 Bodendecker
mTB
Alchemilla mollis Frauenmantel
Brunnera macrophylla Kaukasus-Vergissmichnicht
Epilobium vermicolor Eifenblume
Hedera helix (in Sorten) Efeu
Hespericum (in Sorten) Johanniskraut
Geranium (in Sorten) Stochschrabel
Luzula sylvatica Wald-Halmstiele
Lysimachia punctata Dickmännchen
Potentilla (in Sorten) Fingerkraut
Prunella grandiflora Braunelle
Pulmonaria officinalis Echtes Lungenkraut
Vinca minor Immergrün
und vergleichende Arten

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Räumlicher Geltungsbereich
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

- 2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Mischgebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsfläche)
2.2 Gewerbegebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsfläche)
2.3 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsfläche)
2.4 Abgrenzung von Baugebietsflächen

- 2.5 Fläche für den Gemeinbedarf: Bauhof und Feuerwehr

- 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Einschränkungen, Maß der Nutzung
3.1 Baugrenze (die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt)
3.2 beschränkt bebaubarer Bereich (Waldabstand, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)
3.3 Fläche für Garagen im GE 16.2
3.4 maximal zulässige Traufwandhöhe über Normalhöhenmull, z.B. 496,0 m ü. NNH
3.5 Flächen für Verkehrrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm, mit Bezeichnung der Fläche, z.B. Fläche N (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2)

- 4. Verkehrsflächen
4.1 öffentliche Verkehrsfläche
4.2 öffentlicher Parkweg
4.3 öffentlicher Fußgänger
4.4 Straßenbegleitgrün
4.5 Straßenbegrenzungslinie
4.6 Einfahrt
4.7 Sichtdreieck: Innenhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über der Fahrbahnebene durch nichts beeinträchtigt werden.

- 5. Ver- und Entsorgungsanlagen
5.1 Regenrückhaltebecken
5.2 Hauptwasserversorgungsleitung
5.3 Regenwasserkanal
5.4 Fläche für die Niederschlagswasserentsorgung: Sickersteine und breitflächige Versickerung

- 6. Grünordnung: Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6.1 öffentliche Grünfläche (Ortsrandbegrünung, Freizeit und Erholung, Regenrückhaltung)
6.2 private Grünfläche (Pflanzfläche zur Randeingrünung)
6.3 zu erhaltender Baum
6.4 zu pflanzender Baum
6.5 zu erhaltende Gehölzgruppe
6.6 zu pflanzende Gehölzgruppe
6.7 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche für GE 16.2, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.1)

- 6. Bestandsdarstellung
1.1 Flurstücksnummer
1.2 Maßangaben in Metern
1.3 Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NNH
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014
1.4 Biotop 160-001

- Zeichenerklärung
C Bezeichnung Sektor
* Immissionsort
* Bezugsfläche für Emissionskontingente
GE 4, GE 6, GE 7, GE 8, GE 8.1 Flächenzone
Planungstiff

- Beiplan 2
Richtungssektoren für Zusatzkontingente GE 6, GE 7, GE 8, GE 8.1, M 1:3.500

- Beiplan 3
Richtungssektoren für Zusatzkontingente GE 11, GE 12.1, M 1:3.500

- Beiplan 4
Richtungssektoren für Zusatzkontingente GE 11, GE 12.1, M 1:3.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

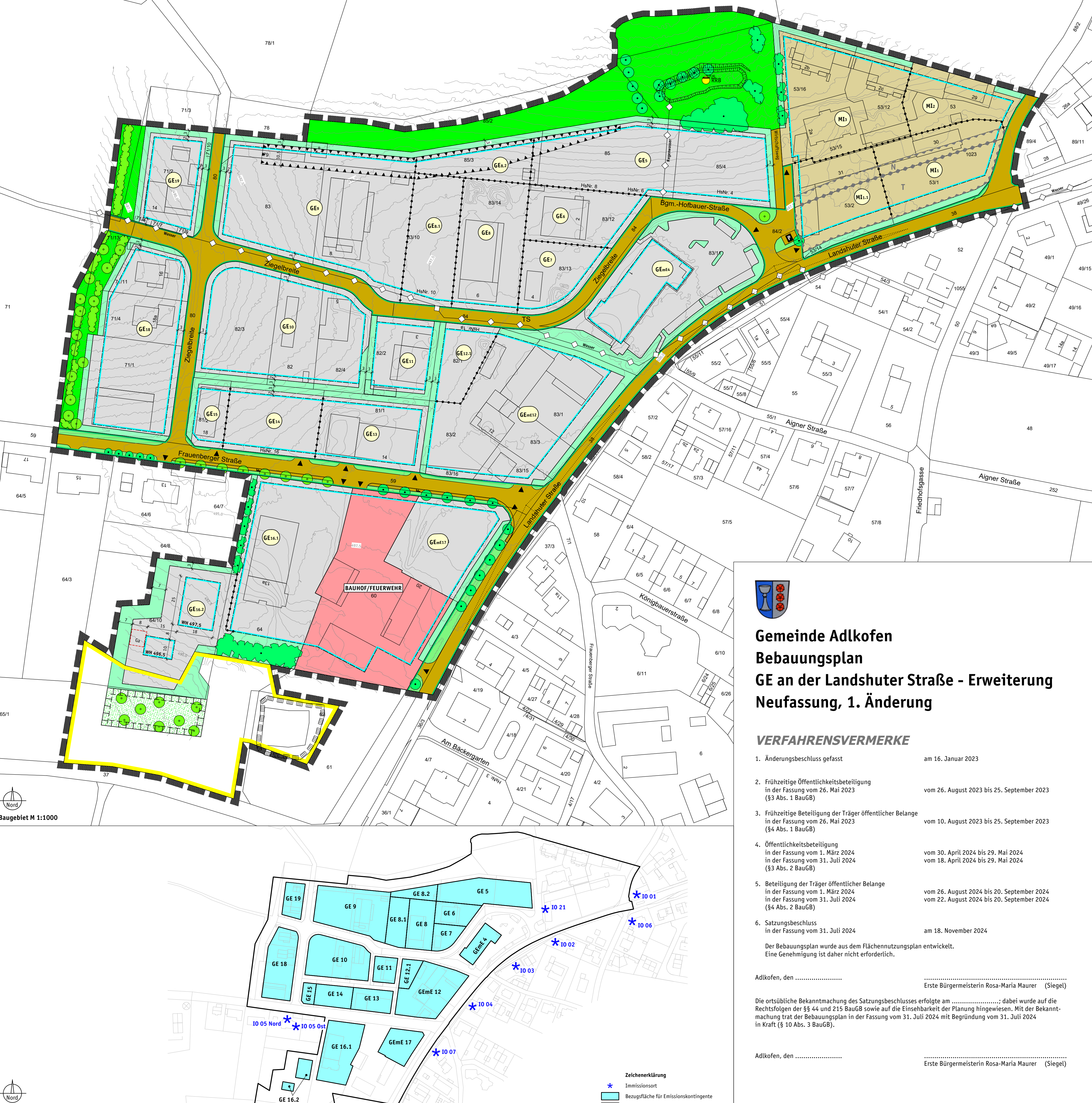
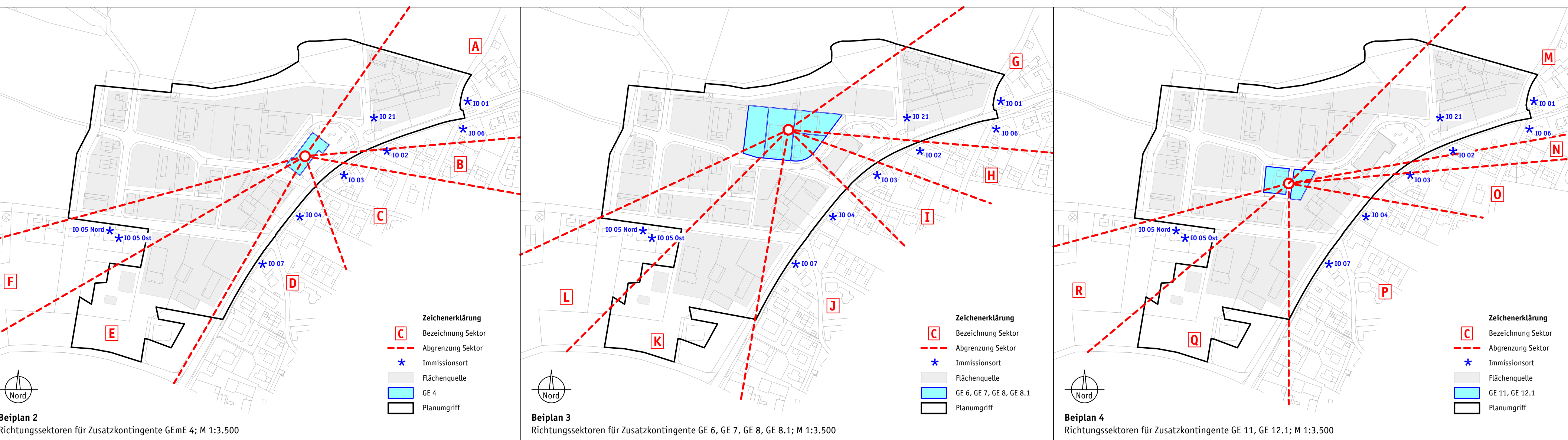
- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500

- Beiplan 1
Schallschutz-Bezugsflächen M 1:2.500



Gemeinde Adlkofen
Bebauungsplan
GE an der Landshuter Straße - Erweiterung
Neufassung, 1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Änderungsbeschluss gefasst am 16. Januar 2023
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 26. Mai 2023 (83 Abs. 1 BauGB) vom 26. August 2023 bis 25. September 2023
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 1. März 2024 (84 Abs. 1 BauGB) vom 10. August 2023 bis 25. September 2023
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 1. März 2024 (85 Abs. 2 BauGB) vom 30. April 2024 bis 29. Mai 2024
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 31. Juli 2024 (85 Abs. 2 BauGB) vom 22. August 2024 bis 20. September 2024
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 31. Juli 2024 am 18. November 2024

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Adlkofen, den Erste Bürgermeisterin Rosa-Maria Maurer (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am dabei wurde auf die Rechtschriften der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 31. Juli 2024 mit Begründung vom 31. Juli 2024 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Adlkofen, den Erste Bürgermeisterin Rosa-Maria Maurer (Siegel)

gefertigt am 31. Juli 2024
Verfahrensvermerke vom 19. November 2024
architekturbüro pezold Wartenberg