

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung

2.1

 Reines Wohngebiet

2.2

 Allgemeines Wohngebiet
3. Maß der baulichen Nutzung

3.1

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

3.2

Die Traufhöhe darf bis zu 6,50 m betragen (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem natürlichen Gelände, talseitig).

3.3

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

3.4

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.

4.2

 Baugrenze

4.3

Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
5. Grundstücksgrößen, Wohnungsdichte

5.1

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 m² bei Einzelhausbebauung, 390 m² bei Doppelhausbebauung.

5.2

In Wohngebäuden ist je angefangene 450 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
6. Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen

6.1

 öffentliche Verkehrsfläche

6.2

 öffentlicher Fußweg

6.3

 Straßenbegrenzungslinie

6.4

 Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche: Einfahrt mit höchstens 8 m Breite

6.5

 Umformerstation (Schaltstation)
7. Gestaltung

7.1

Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 20 bis 40° auszubilden.

7.2

 Firstrichtung; Abweichungen sind bis zu 10° zulässig.

7.3

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:
- Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m
- Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten
- Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Außenwand

7.4

Bauliche Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als Holzlatten- oder Hanichelzäune zulässig, Höhe maximal 1,00 m über der Straßen- oder Gehsteigoberkante, Sockelhöhe maximal 15 cm. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendraht- und Stabmattenzäune zulässig. Stützmauern sind zulässig bis maximal 0,80 m in Beton gespitzt mit Holzlatten- oder Hanichelzaun, insgesamt nicht über 1,50 m.
8. Grünordnung

8.1

 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (bodenständige Arten).

8.2

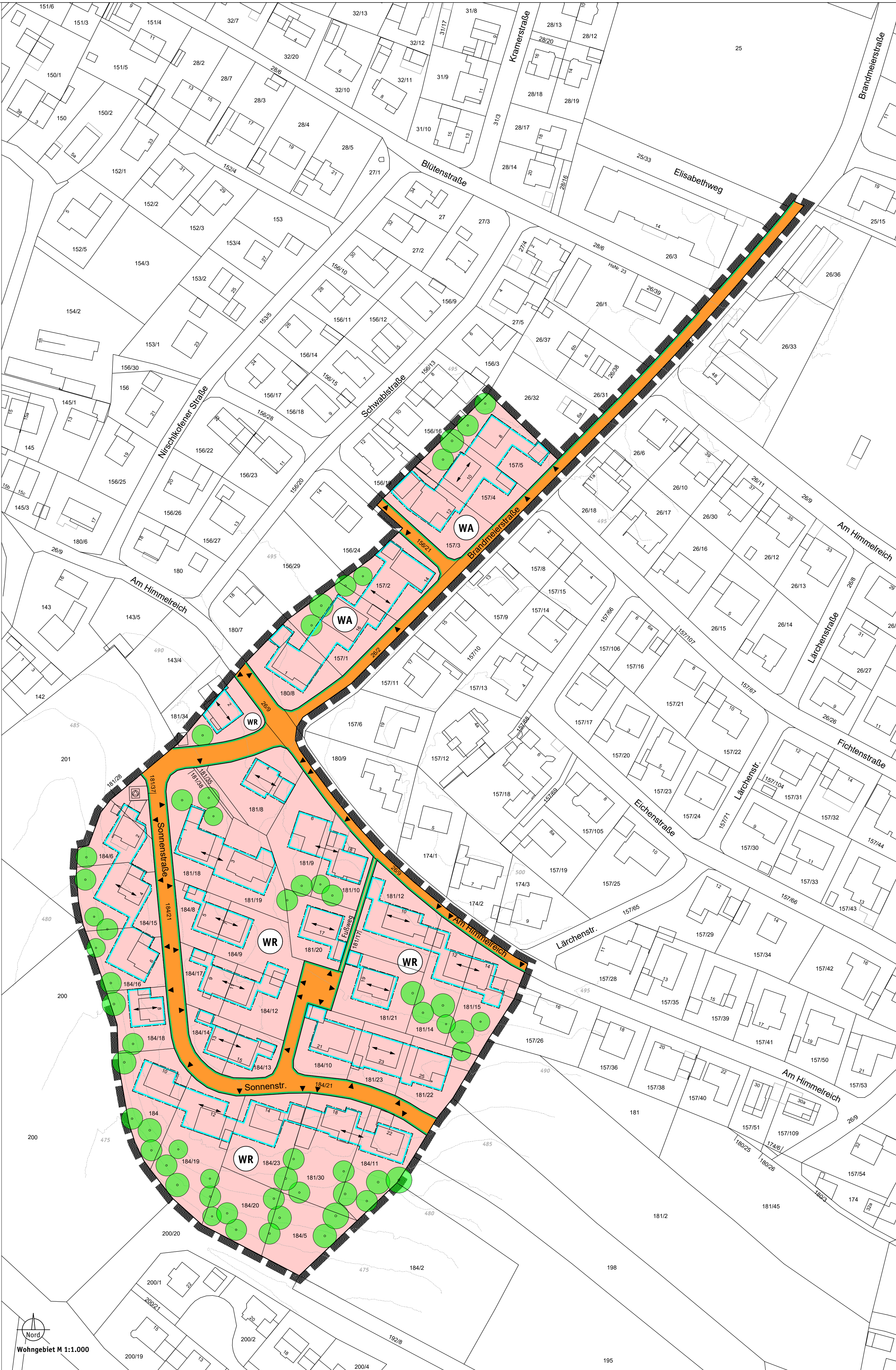
Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1.1

 Höhenlinien



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Adlkofen erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), 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 des Bebauungsplans Himmelreich I als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1972.



Übersichtsplan M 1:10.000



Gemeinde Adlkofen
Bebauungsplan Himmelreich I
1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst

am 28. Juli 2025
2. Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

vom 13. August 2025 bis 31. August 2025
3. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 14. Juli 2025 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

vom 1. September 2025 bis 30. September 2025
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 14. Juli 2025 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

vom 20. August 2025 bis 25. September 2025
5. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 14. Juli 2025 mit Begründung vom 30. September 2025

am 13. Oktober 2025

Die nach § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB). Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Adlkofen den
Erste Bürgermeisterin Rosa-Maria Maurer (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 14. Juli 2025 mit Begründung vom 30. September 2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Adlkofen den
Erste Bürgermeisterin Rosa-Maria Maurer (Siegel)