



Gemeinde Adlkofen
Bebauungsplan Himmelreich II
7. Änderung
Begründung

30. September 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Gesamtkonzept Himmelreich I, II und III	4
2.1	Rechtskräftige Bebauungspläne	4
2.2	Wohnungsbestand.....	5
2.3	Erleichterung der Nachverdichtung	5
2.4	Sicherung einer geordneten Entwicklung	6
2.5	Übersicht Gesamtkonzept	6
3	Verfahren.....	8
3.1	Formelle Voraussetzungen des § 13a BauGB	8
3.2	Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)	8
3.3	Zusammenfassende Bewertung und Ergebnis	9
4	Planung.....	10
4.1	Frühere Bebauungsplanbegründung.....	10
4.2	Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung	10
4.3	Digitalisierung	10
4.4	Redaktionelle Änderungen	10
4.5	Änderungen	11
5	Hinweise.....	13
6	Zusammenfassung	13

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Adlkofen verfügt über einen vom Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 13. April 1999 genehmigten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, der inzwischen mehrfach geändert wurde. Für das im Bereich der Brandmeierstraße und Sonnenstraße gelegene Wohngebiet Himmelreich II hat die Gemeinde im Jahr 1972 einen Bebauungsplan aufgestellt. Die Grundstücke im Wohngebiet sind fast vollständig bebaut. Der Gemeinderat Adlkofen hat am 28. Juli 2025 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um eine maßvolle bauliche Nachverdichtung zu erleichtern. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und erfolgt auf Basis eines Gesamtkonzepts für die drei Bebauungspläne Himmelreich I, Himmelreich II und Himmelreich III.



Abbildung: Ursprünglicher Bebauungsplan

2 Gesamtkonzept Himmelreich I, II und III

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Himmelreich I, II und III grenzen aneinander. Die Bebauungspläne sind etwa zur gleichen Zeit entstanden und weisen größtenteils gleiche Festsetzungen auf. Die Gemeinde ändert die drei Bebauungspläne gleichzeitig. Der Änderung liegt folgendes Gesamtkonzept für eine Nachverdichtung zugrunde.

2.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

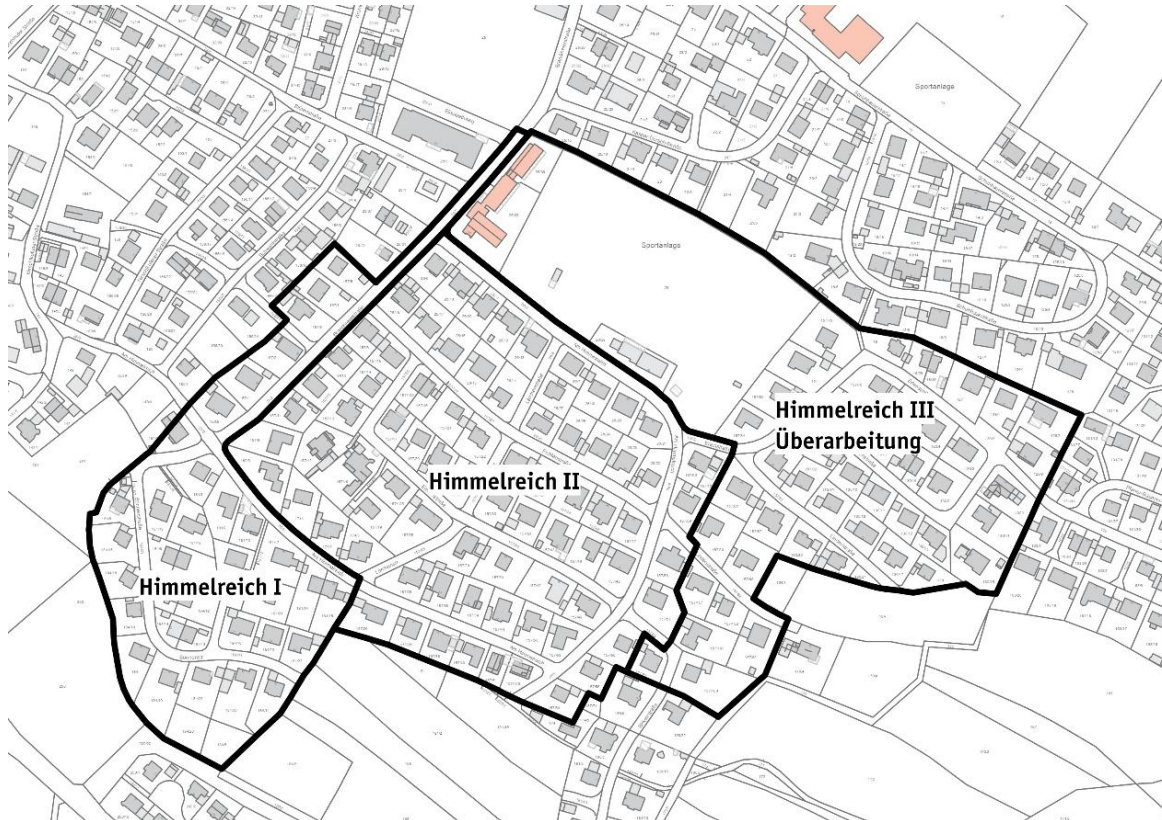


Abbildung: Übersicht über die Bebauungsplangebiete

Folgende Bebauungspläne sind die Ausgangssituation für die Überarbeitung:

- Bebauungsplan Himmelreich I
 - Urplan vom 25. April 1972
 - teilweise überplant durch BPL Himmelreich II (1972)
 - teilweise überplant durch BPL Nirschlkofen, 5. Änderung (2015)
- Bebauungsplan Himmelreich II
 - Urplan vom 25. April 1972
 - 1. Änderung vom 10. Oktober 1972
 - 2. Änderung vom 24. Juli 1976
 - 3. Änderung vom 20. August 1976
 - 4. Änderung vom 5. November 1976
 - 5. Änderung vom 6. April 1979
 - 6. Änderung vom 27. April 1979
- Bebauungsplan Himmelreich III (Überarbeitung)
 - Urplan vom 30. Januar 1974
 - Neuaufstellung als Himmelreich III Überarbeitung am 29. September 1981
 - 1. Änderung vom 22. Dezember 1987
 - Teilaufhebung vom 3. März 1993
 - teilweise überplant durch BPL Himmelreich Erweiterung (2015)

2.2 Wohnungsbestand

Die drei Wohngebiete sind überwiegend locker mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf großen Grundstücken bebaut. Nahezu alle Grundstücke sind bebaut. Es handelt sich dabei hauptsächlich um freistehende Einzelhäuser und ansonsten um Doppelhäuser.

Wohngebiet	Anzahl der Parzellen	Größe der Parzellen (durchschnittlich)	Wohnungen je Parzelle (durchschnittlich)
Himmelreich I	35	809 m ²	1,2 Whg.
Himmelreich II	79	747 m ²	1,2 Whg.
Himmelreich III	46	837 m ²	1,4 Whg.

Tabelle: Übersicht Grundstücke und Wohnungen

Den Baugenehmigungen zufolge sind auf den 160 Grundstücken insgesamt 204 Wohnungen vorhanden. Die Gesamtfläche der Baugrundstücke beträgt 125.837 m², sodass sich eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 617 m² pro Wohnung ergibt. Dieser Wert ist aus heutiger Sicht sehr hoch, da inzwischen deutlich flächensparender geplant wird. Im Wohngebiet Roßberg beispielsweise nimmt eine Wohnung durchschnittlich höchstens 470 m² Grundstücksfläche in Anspruch – bei vollständiger Ausnutzung des Baurechts sogar nur 260 m². Da die Gemeinden angehalten sind, den großen Bedarf an Wohnungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung abzudecken, wurde ein Konzept für eine maßvolle Nachverdichtung der drei Wohngebiete ausgearbeitet.

2.3 Erleichterung der Nachverdichtung

Der Bau zusätzlicher Wohnungen soll vor allem durch den Ausbau von Dachgeschossen erleichtert werden. In zwei der drei Bebauungspläne ist der Ausbau der Dachgeschosse von Wohnhäusern bis heute untersagt. Zwar wurden teilweise Dachgeschossausbauten genehmigt, doch insgesamt wird nur bei etwa einem Drittel der Wohnhäuser das Dachgeschoss genutzt (bei 56 von 160 Wohngebäuden). Einige dieser Dachgeschosse werden außerdem nur teilweise als Wohnraum genutzt.

Folgende Änderungen sollen die Nutzung der Dachgeschosse erleichtern:

- Das Verbot des Dachgeschossausbaus wird aufgehoben (betrifft Himmelreich I und II)
- Die zulässige Dachneigung wird auf 40° erhöht (bisher 28° oder 32°)
- Dachgauben werden ab einer Dachneigung von 35° zugelassen (bisher waren sie unzulässig)

Eine Nachverdichtung durch den Ausbau oder ggf. den Neubau von Dachgeschossen hat gegenüber einem Anbau den Vorteil, dass weniger Fläche versiegelt wird und die Durchgrünung der Wohngebiete mit Gärten weniger stark beeinträchtigt wird. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch bei einem Dachgeschossausbau Gärten oder Vorgärten für die Anlage von Stellplätzen verkleinert werden müssen.

Um zu vermeiden, dass Nachbarn durch die Dachumbauten erheblich beeinträchtigt werden, bleiben zwei Festsetzungen unverändert:

- Es sind nur zwei Vollgeschosse zulässig.
- Die Traufhöhe darf höchstens 6,50 m betragen, talseitig gemessen (nur im Wohngebiet Himmelreich III sollte der Wert von 6,30 m auf 6,50 m erhöht werden, um die drei Gebiete gleich zu behandeln).

Das bedeutet im Ergebnis, dass gegenüber den bisherigen Festsetzungen der Dachfirst der Gebäude zwar erhöht werden kann, die Traufe jedoch nicht.

2.4 Sicherung einer geordneten Entwicklung

Die bestehenden Bebauungspläne lassen bereits große Grundflächen und Geschossflächen für die Gebäude zu, die jedoch noch nicht in vollem Umfang genutzt wurden. Nach überschlägiger Prüfung entspricht die bestehende Bebauung einer realisierten Grundflächenzahl von 0,23 (zulässig wäre ein Wert von 0,4) sowie einer realisierten Geschossflächenzahl von 0,38 (zulässig wäre ein Wert von 0,8).

Dieses Baurecht bleibt unverändert. Somit ist auf den Grundstücken eine erhebliche Nachverdichtung möglich, die durch die geänderten Festsetzungen zu Dachgeschossen noch erleichtert wird. Zu beachten ist außerdem, dass der Ausbau von Dachgeschossen durch die neueste Änderung der Bayerischen Bauordnung dadurch erleichtert wird, dass für Wohnungen, die durch einen Dachgeschossausbau entstehen, ab Oktober 2025 keine Stellplatzpflicht mehr besteht. Die Autos dieser Wohnungen werden folglich auf der Straße abgestellt. Selbst wenn für neu gebaute Wohnungen Stellplätze auf den Baugrundstücken entstehen, erhöht sich der Parkdruck auf der Straße durch Besucher, Handwerker oder Lieferanten.

Gleichzeitig ist der Platz auf den Straßen begrenzt. Er würde noch stärker eingeschränkt, wenn für den Bau zusätzlicher Stellplätze neue Grundstückseinfahrten angelegt würden, vor denen bekanntlich nicht geparkt werden darf. Eine erhebliche Zunahme des ruhenden Verkehrs kann die Befahrbarkeit der Straßen verschlechtern. Die Kapazität der Straßen lässt keine unbeschränkte Nachverdichtung zu – gleiches gilt für die Kapazität der örtlichen Kläranlage. Abgesehen von den Auswirkungen auf die Verkehrssituation und die Abwasserentsorgung würde die Entstehung größerer Wohnanlagen den Charakter des grünen Wohngebiets stark verändern. Daher sollte die Anzahl der Wohnungen begrenzt werden.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Es ist höchstens eine Wohnung je angefangene 450 m² Grundstücksfläche zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird auch die Anzahl der Kraftfahrzeuge in den Wohngebieten zuverlässig begrenzt. Insgesamt wären in den drei Wohngebieten demnach etwa 352 Wohnungen zulässig, das entspricht durchschnittlich 2,2 Wohnungen pro Grundstück (aktuell gibt es 204 Wohnungen, das entspricht durchschnittlich 1,3 Wohnungen pro Grundstück). Bisher ist die Anzahl der Wohnungen nicht beschränkt. Die zulässige Wohnfläche bleibt unbegrenzt, d. h., die Grundstückseigentümer können die gesamte zulässige Geschossfläche realisieren. Auf den meisten Grundstücken erlaubt die Vorschrift zwei Wohnungen, auf einigen eine, drei oder vier.

- Die Zufahrtsbreite wird auf 8 m pro Grundstück beschränkt.

Dadurch wird sichergestellt, dass auf den Straßen ausreichend viele Parkmöglichkeiten für Besucher und Lieferanten verbleiben. Im Wohngebiet Himmelreich II stehen beispielsweise grundsätzlich 2.770 m Straßenrand zur Verfügung, wobei die Bereiche der Straßeneinmündungen, an denen nicht geparkt werden darf, nicht mitgerechnet sind. Die 85 festgesetzten Grundstückszufahrten à 8 m Breite machen etwa ein Viertel dieser Straßenrandlänge aus. Es verbleiben somit drei Viertel des Straßenrands zum Parken. Bisher waren im Bebauungsplan Zufahrten mit einer Breite von 6 m vorgesehen. Durch die Verbreiterung auf 8 m wird die Anlage zusätzlicher Stellplätze für eine erwünschte Nachverdichtung erleichtert. Auf einigen Grundstücken bestehen bereits breitere Zufahrten, für die Bestandsschutz gilt. Vereinzelt wurden entsprechend dem Bestand zwei Zufahrten festgesetzt.

2.5 Übersicht Gesamtkonzept

Auf der nächsten Seite ist eine Übersicht über die wesentlichen Festsetzungen im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur Nachverdichtung dargestellt.

Gemeinde Adlkofen - Bebauungspläne Himmelreich I bis III

Übersicht über wesentliche Festsetzungen zur Bebauungsdichte

	Festsetzung bisher			Festsetzung geplant
	Himmelreich I	Himmelreich II	Himmelreich III	(alle drei Bebauungspläne)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4	unverändert
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	0,8	0,8	unverändert
Vollgeschosse (Höchstzahl)	2	2	2	unverändert
Traufhöhe (Höchstwert, talseitig)	6,50 m	6,50 m	4,10 m / 6,30 m (E+0 / E+1)	6,50 m
Dachgeschossausbau	unzulässig	unzulässig	teilweise zulässig	zulässig
Dachgauben	unzulässig	unzulässig	unzulässig	zulässig ab 35° Dachneigung
Dachneigung	22 - 28°	22 - 28°	24 - 32°	20 - 40°
Mindestgrundstücksgroßen	Einzelh. 450 m ² Doppelh. 400 m ²	Einzelh. 450 m ² Doppelh. 400 m ²	Einzelh. 600 m ² Doppelh. 390 m ²	Einzelh. 450 m ² Doppelh. 390 m ²
Anzahl der Wohnungen	ungeregelt	ungeregelt	ungeregelt	Begrenzung auf eine Wohnung je angefangene 450 m ² Grundstücksfläche
Grundstückszufahrten	nicht unmittelbar geregelt	nicht unmittelbar geregelt	nicht unmittelbar geregelt	Begrenzung auf eine Zufahrt mit max. 8 m Breite je Grundstück

← Vereinheitlichung

Erleichterung Nachverdichtung
(Wohnungen in Dachgeschossen)

← Vereinheitlichung

Sicherung einer geordneten Entwicklung
(keine zu starke Verdichtung, Erhaltung
Parkplätze auf den Straßen)

3 Verfahren

Die Bebauungspläne Himmelreich I, II und III können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden, weil die geplanten Nachverdichtungen Maßnahmen der Innenentwicklung sind.

3.1 Formelle Voraussetzungen des § 13a BauGB

<i>Kriterium</i>	<i>Sachstand</i>	<i>Bewertung</i>
Innenentwicklung	Alle drei Plangebiete liegen im bebauten Innenbereich	Ja
Zulässige Grundfläche	Summe aller Festsetzungen: 51.000 m ²	Zwischen 20.000 m ² und 70.000 m ² → Vorprüfung erforderlich
UVP-Pflichtige Vorhaben	Durch die Änderungen werden keine UVP-pflichtige Vorhaben zugelassen	Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 S. 4 nicht gegeben
Störfall-/Unfallrisiken (§ 50 BImSchG)	Keine Betriebsbereiche mit Störfallrelevanz im oder am Rand der Gebiete bekannt	Kein Ausschluss nach § 13a Abs. 1 S. 5

Ergebnis: Die Änderungen können grundsätzlich im beschleunigten Verfahren erfolgen, sofern die folgende Vorprüfung ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.2 Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)

Merkmale des Bebauungsplans

<i>Prüfkriterium (Anlage 2 Nr. 1)</i>	<i>Einschätzung</i>
Rahmensetzung (§ 35 UVPg)	Nur geringfügige baugestalterische Änderung; kein neuer Rahmen in überörtlicher Bedeutung;
Beeinflussung anderer Pläne/Programme	Der Flächennutzungsplan bleibt unverändert; keine Konflikte mit Lärm-, Luftreinhalte- oder Klimaplänen;
Bedeutung für nachhaltige Entwicklung	Positive Innenentwicklungswirkung; kein Flächenverbrauch;
Relevante Umwelt-/Gesundheitsprobleme	Keine; Lärm- und Luftbelastungen ändern sich nicht wesentlich;
Umsetzung von Umweltvorschriften	Keine Berührung EU- oder Bundesvorgaben (z. B. WRRL, FFH)

Merkmale der möglichen Auswirkungen und betroffenen Gebiete

<i>Prüfkriterium (Anlage 2 Nr. 2)</i>	<i>Einschätzung</i>
Wahrscheinlichkeit/Dauer etc.	Neu zulässige Vorhaben beschränken sich im Wesentlichen auf Dachräume; kaum zusätzliche Versiegelung (GRZ bleibt unverändert); durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung der Gebiete.
Kumulative / grenzüberschreitende Wirkung	Wirkung nur innerhalb der bestehenden Wohngebiete; keine Kumulation mit Großvorhaben;
Risiken für Umwelt/Gesundheit	Keine neuen Gefahrenstoffe oder Emissionen; Brandschutz nach Bauordnungsrecht sichergestellt; aufgrund der geplanten Festset-

	zungen der Bebauungsplanänderung sind über das bisherige Maß hinausgehende Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, nicht erkennbar.
Umfang / räumliche Ausdehnung	Auswirkungen, die über das Plangebiet der drei Bebauungspläne hinausreichen, sind nicht zu erwarten.
Empfindlichkeit des Gebiets	Keine Natura-2000-, Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzgebiete betroffen; Sämtliche Unterpunkte 2.6 der Anlage 2 wurden geprüft; es liegen keine Schutzgebiete oder besonderen Empfindlichkeiten vor.

3.3 Zusammenfassende Bewertung und Ergebnis

Die geplanten Änderungen betreffen fast ausschließlich das Dachgeschoss der Wohngebäude. Bodenversiegelung, Habitatverluste oder relevante Emissionen sind nicht zu erwarten. Lediglich bei den Sportanlagen und auf dem Grundstück Eichenstraße 10 entstehen durch zusätzliche überbaubare Flächen neue Bebauungsmöglichkeiten, die insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind. Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (biologische Vielfalt, Klima, Kulturgüter usw.) werden nicht erheblich beeinträchtigt. Somit ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu rechnen.

Nach überschlägiger Prüfung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des Baugesetzbuches kommt die Gemeinde somit zu dem Ergebnis, dass durch die beabsichtigten Planänderungen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist deshalb entbehrlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden.

4 Planung

4.1 Frühere Bebauungsplanbegründung

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1972 bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt.

4.2 Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung

Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1972 und wurde auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 aufgestellt. Die bisherigen Änderungen bewirkten keine Umstellung auf eine neue Fassung der Baunutzungsverordnung. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird für das gesamte Plangebiet die Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) festgelegt. Diese Entscheidung trägt dem Ziel einer rechtssystematischen Aktualisierung und einer verbesserten Anwendbarkeit des Bauplanungsrechts Rechnung.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die planungsrechtlich zulässigen Werte der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und der Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) bleiben unverändert bestehen. Auch die zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen wird beibehalten. Eine nennenswerte Änderung der baulichen Dichte ist daher mit der Umstellung nicht verbunden.

Während nach der früheren Fassung der Baunutzungsverordnung nur die Flächen der städtebaulich bedeutsamen Hauptanlagen angerechnet werden mussten, sind nach der aktuellen Fassung auch Nebenanlagen, Terrassen und Balkone mitzurechnen. Dadurch wird dem Bodenschutz stärker Rechnung getragen. Im Gegenzug eröffnet § 19 Abs. 4 BauNVO 2017 die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bestimmte Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 % zu überschreiten. Dies kann im Sinne einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung von Vorteil sein.

Nach einer überschlägigen Ermittlung auf Grundlage der amtlichen Flurkarte liegt die realisierte GRZ der Hauptanlagen (Wohnhäuser und Terrassen) bei Werten zwischen 0,10 und 0,35, im Mittel bei 0,26. Die realisierte GFZ liegt bei Werten zwischen 0,18 und 0,59, im Mittel bei 0,43. Somit bestehen weiterhin Bebauungsmöglichkeiten. Potenzielle Zielkonflikte, etwa durch eine übermäßige bauliche Verdichtung, sind aufgrund der beibehaltenen GRZ und GFZ nicht zu erwarten. Insgesamt dient die Umstellung auf die aktuelle BauNVO der Modernisierung und schafft Rechtsklarheit, ohne die bestehende städtebauliche Struktur zu beeinträchtigen.

4.3 Digitalisierung

Zur Digitalisierung wurde der Bebauungsplan – wie auch die beiden anderen Bebauungspläne – neu gezeichnet. Grundlage hierfür ist die aktuelle amtliche Flurkarte im UTM-Koordinatensystem. Alle bisherigen Änderungen der Bebauungspläne wurden eingearbeitet und Überplanungen sowie Teilaufhebungen berücksichtigt. Durch die Digitalisierung und Zusammenfassung sind die Bebauungspläne besser lesbar und die Arbeit mit ihnen wird erleichtert.

4.4 Redaktionelle Änderungen

Um die Übersichtlichkeit zu verbessern, werden in der Legende alle Festsetzungen gestrichen, die im Plan nicht verwendet wurden, beispielsweise „gemischte Bauflächen“, „gewerbliche Bauflächen“ oder „Sonderbauflächen“. Ebenso entfällt die ausführliche Legende zur amtlichen Flurkarte, da die aktuelle Flurkarte wesentlich weniger detailliert ist. In der Legende entfällt die Trennung in textliche und zeichnerische Festsetzungen. Einige Festsetzungen werden geringfügig umformuliert.

4.5 Änderungen

Dieser Begründung liegt ein Differenzplan bei, auf dem die Änderungen hervorgehoben sind. In der folgenden Tabelle ist beschrieben, wie die Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und ggf. angepasst wurden.

Festsetzung	Begründung/Erläuterung
1.1 Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Himmelreich II“. Teilflächen der Lindenstraße und der Birkenstraße werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um sie in den Bebauungsplan Himmelreich III Überarbeitung zur Regelung von Zufahrten zu integrieren. Aus dem gleichen Grund – Regelung von Zufahrten – wird eine Teilfläche der Brandmeierstraße und der Straße Am Himmelreich in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen.
2.1 Allgemeines Wohngebiet	Die Art der Nutzung wurde unverändert übernommen.
3.1 Vollgeschosszahl	In der Legende des Ursprungsbebauungsplans waren zwei verschiedene Haustypen mit jeweils zwei Vollgeschossen vorgesehen (Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Erdgeschoss und Hanggeschoss). Somit waren im Ursprungsbebauungsplan generell zwei Vollgeschosse zulässig. Im gesamten Geltungsbereich werden deshalb weiterhin zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Benennung der einzelnen Geschosse entfällt. In diesem Zusammenhang entfällt auch das bisherige Verbot des Dachgeschoßausbaus.
3.2 Traufhöhe	Die Festsetzung der Traufhöhe mit höchstens 6,50 m wird unverändert übernommen.
3.3 Grundflächenzahl 3.4 Geschossflächenzahl	Die Werte für die Grundflächenzahl (0,4) und Geschossflächenzahl (0,8) bleiben unverändert. Eine Änderung ergibt sich allerdings aus der Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (siehe oben, Nr. 4.2).
4.1 offene Bauweise	Die offene Bauweise wird unverändert übernommen.
4.1 Hausformen (Doppelhaus, Einzelhaus)	Im Ursprungsbebauungsplan war die Hausform nicht unmittelbar festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung der Stellung der Hauptgebäude und Garagen im Plan lässt jedoch in Verbindung mit den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen den Schluss zu, dass hier Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) vorgesehen waren. Die Reihenhäuser sind bei einer späteren Änderung entfallen und sind nicht mehr vorgesehen. Deshalb werden nur die Hausformen Einzelhaus und Doppelhaus in die Festsetzung zur Bauweise aufgenommen.
4.2 Baugrenzen	Die Baugrenzen werden aus dem ursprünglichen Plan übernommen. Stellenweise werden die Baugrenzen an vom Urplan abweichende Grundstücksgrenzen oder an abweichend positionierte Gebäude angepasst. Eine wesentliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ist damit nicht verbunden, abgesehen von einem zusätzlichen Bauraum auf dem Flurstück 157/25 (Eichenstraße 10), der sich aufgrund einer größeren Freifläche anbietet.
4.3 Garagenzufahrten	Die Garagenzufahrten (Stauräume) sind in den bisherigen Plänen teils zeichnerisch, teils textlich festgesetzt. Die grundsätzliche Anforderung, vor geschlossenen Garagen Zufahrten als Stauraum anzulegen, wird übernommen.

5.1 Mindestgrundstücksgröße	Der Wert für die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser wird unverändert übernommen, die Festsetzung für Reihenhäuser entfällt, weil inzwischen keine Reihenhäuser mehr geplant sind. Der Wert für Doppelausbebauung wird zur Vereinheitlichung auf den Wert von Himmelreich III angepasst (390 m²).
5.2 Wohnungszahl	Im bisherigen Bebauungsplan war die Wohnungszahl je Gebäude nicht beschränkt. Die im Plan festgesetzten Baukörper und Garagen lassen jedoch auf Ein- oder Zweifamilienhäuser schließen. Tatsächlich wurden in den Gebäuden überwiegend ein bis zwei Wohnungen gebaut. Zur Vermeidung einer zu hohen Wohnungsdichte wird die Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche beschränkt (vgl. Gesamtkonzept Nachverdichtung). Die Festsetzung lässt auf Grundstücken bis 450 m² Fläche eine Wohnung zu, auf Grundstücken über 450 m² bis 900 m² zwei Wohnungen, bis 1.350 m² drei Wohnungen, usw. Derzeit ist das größte Grundstück im Geltungsbereich 1.379 m² groß.
6.1 öffentliche Verkehrsfläche	Zwei kleine öffentliche Zufahrten südlich der Eichenstraße werden ergänzt. Eine Teilfläche der Brandmeierstraße und der Straße Am Himmelreich wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, zur Regelung von Grundstückszufahrten. Eine Unterteilung in Gehweg und Fahrbahn ist im Bebauungsplan nicht erforderlich und entfällt. Die Festsetzung wird ansonsten unverändert übernommen, abgesehen von einer Anpassung an die aktuelle amtliche Flurkarte.
6.2 Straßenbegrenzungslinie	Die Straßenbegrenzungslinie wird unverändert übernommen, abgesehen von einer Anpassung an die aktuelle amtliche Flurkarte.
6.3 Zufahrten	Bisher waren Garagenzufahrten als private Verkehrsflächen festgesetzt. Zukünftig wird nur die Position der Grundstückszufahrt mit dem Planzeichen 6.4 (schwarzes Dreieck) festgesetzt, ergänzt um einen Höchstwert für die Breite der Zufahrt (vgl. hierzu Gesamtkonzept Nachverdichtung).
7.1 Dachform und Dachneigung	Die zulässige Dachform bleibt unverändert (Satteldach). Vorgaben zur Dachdeckung, zur Kniestockhöhe und zu Dachüberständen entfallen. Für die Dachneigung werden größere Spielräume ermöglicht, die bei einer Dacherneuerung genutzt werden können.
7.2 Firstrichtung	Die Festsetzung wird übernommen und um einen Spielraum von 10° ergänzt. Die Festsetzung durch Planzeichen gilt jeweils innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in der das Planzeichen steht.
7.3 Dachgauben und Zwerchgiebel	Gauben waren bisher unzulässig. Um die Nutzung der Dachgeschosse zu erleichtern, werden sie zugelassen. Für die Gauben und Zwerchgiebel werden gestalterische Vorgaben festgesetzt, um übermäßige Dachaufbauten zulasten des Ortsbildes zu vermeiden.
7.6 Einfriedungen	Die wesentlichen Bestandteile der Festsetzung werden aus dem bisherigen Plan übernommen. Allzu detaillierte Vorgaben entfallen (z.B. „Zaunfelder müssen vor Zaunpfosten durchlaufen, Zaunpfosten müssen 10 cm niedriger sein als die Zaunoberkante“).
8.1 zu pflanzende Bäume	Die Festsetzung wird unverändert übernommen.
8.2 Vorgartengestaltung	Die Festsetzung wird übernommen.

5 Hinweise

Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Es wird empfohlen, zwischen den Baugrundstücken zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger bei Grundstückseinfriedungen keinen Sockel zu errichten und 15 cm Abstand zum Boden einzuhalten. Sockel und ein fehlender Abstand zwischen der Einfriedung und der Geländeoberfläche stellen für viele Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien eine Barriere dar. Dabei ist ein naturnah gestalteter Garten mit reichem Nahrungsangebot ein wichtiger Lebensraum für Igel und Co. Durchlässige tierfreundliche Einfriedungen tragen zum Biotopverbund innerhalb von Siedlungen bei und sind in der stark vom Menschen beeinflussten Umwelt essenziell für das Überleben vieler Arten.

Brandschutz (Kreisbrandinspektion)

- Aus Aufenthaltsräumen der nicht zu ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleierbar sein. Bei liegenden Dachfenstern besteht Bedenken.
- Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 (GFZ > 0,7) sicher zu stellen.

6 Zusammenfassung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Himmelreich II erleichtert die Gemeinde Adlkofen eine Nachverdichtung vor allem durch eine umfassende Nutzung der Dachgeschosse. Mögliche Auswirkungen der Nachverdichtung auf die Siedlungsgestalt, den Verkehr und die Entsorgungsanlagen werden durch geeignete Festsetzungen begrenzt. Die Änderung basiert auf einem gemeinsamen Konzept für die Baugebiete Himmelreich I, II und III. Einige zeichnerische und textliche Festsetzungen werden geringfügig überarbeitet.

Adlkofen, den

.....
Rosa-Maria Maurer, Erste Bürgermeisterin