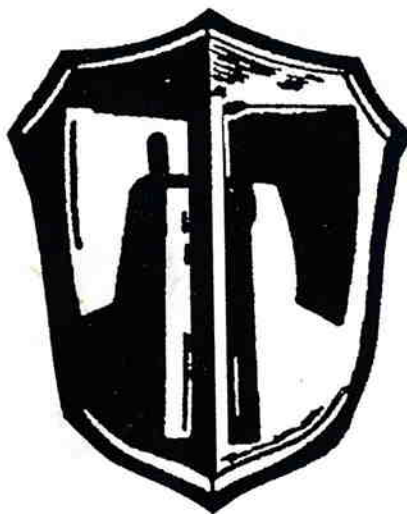


GEMEINDE ADELSHOFEN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

1. Änderung des Bebauungsplanes An der Batzlerhalle



PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
Auto: 0172 - 27 37 57 3

Adelshofen, den 19. Dez. 1997

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "M. Raith".

M. Raith
1. Bürgermeister

Schondorf, den 19.06.1997
geändert: 18.09.1997

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Th. J. Eckardt".

Th. J. Eckardt
Arch. Dipl. - Ing.

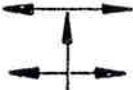





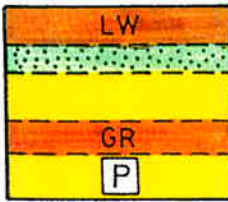




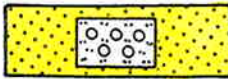



Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Präambel
2. Plan 1:1000
3. Festsetzungen durch Planzeichen
4. Festsetzungen durch Text
5. Bestandsangaben, Zeichenerklärung und Hinweise
6. Verfahrenshinweise,
7. Begründung

1. Präambel

Die Gemeinde Adelshofen erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. April 1994 (GVBl. S. 251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) die 1. Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g** .

3. Festsetzung durch Planzeichen

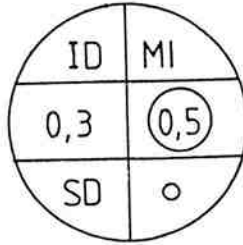
MI	Mischgebiet
z.B. ID	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze Dachgeschoß ist als Vollgeschoß zulässig
	Firstrichtung des Hauptgebäudes
	Firstrichtung wahlweise in Pfeilrichtung offene Bauweise
0,3	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Baulinie
	Baugrenze
	Maßangabe in Metern
	öffentliche Verkehrsflächen: landwirtschaftlicher Fahrweg Verkehrsgrünfläche Straßenverkehrsfläche Gehweg / Radweg Parkplatz
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	private Grünfläche (Ortsrand- und Trenngrünfläche)
	Bäume zu pflanzen gem. Ziff. 11 - 13 der textlichen Festsetzungen
	öffentliche Grünfläche: Kreislehrgarten Jagdgenossenschaft
	Fläche für die Landwirtschaft (Obstwiese)
SD	Satteldach Dachneigung 25° - 35° bei ausschließlich gewerbl. Hallen Dachneigung 35° - 43° bei Wohngebäuden
	Grenze unterschiedlicher Art der Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Trafostation

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z.B. Zahl der Geschosse,
als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

z.B. Satteldach,
Dachneigung 25° - 35°
bei ausschließl. gewerb-
lichen Hallen



Mischgebiet

Geschoßflächenzahl

offene Bauweise

4. Festsetzungen durch Text

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Batzlerhalle“.
2. Das Baugebiet ist als Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt.
3. In den Baugebieten sind mehr als 50 % der Geschoßfläche pro Grundstück gewerblich zu nutzen.
4. Als Wohnbebauung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Gebäude sind max. drei Wohneinheiten zulässig.
5. Geschoßflächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen werden mitgerechnet, s. § 20 (3) BauNVO.
6. Die Mindestabstände nach Art. 6 (4) u. (5) BayBO sind einzuhalten,
7. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.
8. Die längere Seite des Grundrisses ist parallel zum First zu legen. Für Dacheindeckung sind naturrote Materialien zu verwenden. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung über 34° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
9. Die max. Traufhöhe gemessen von Oberkante Gelände bis Oberkante Dachrinne beträgt 5,0 m. Der Dachüberstand ist nur bis 60 cm zulässig.
10. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,0 m über Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,3 m entlang der öffentlichen Straße zulässig. Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden, zwischen den Grundstücken und zur freien Landschaft sind sockellose grüne Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.
11. Es sind für je 450 qm Fläche des Baugrundstückes an geeigneter Stelle mindestens drei Laubbäume (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.
12. Zugelassen sind alle heimischen Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde, Esche.
Nicht zugelassen sind jedoch fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen.
Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
13. Die privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 175/175 cm-Raster zu bepflanzen.

Sträucher: 2 x 60 - 100 cm Höhe; Bäume: Stammumfang 12 - 14 cm.

Pflanzbeispiele:

Acer platanoides / Spitzahorn;	Liguster;
Sorbus aucuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pirus / Waldbirne;	Salix purpurea / Weide;
Corylus avellana / Hasel;	Rosa canina / Rose;
Euonymus europaea / Pfaffenhütchen;	Cornus sanguinea / Hartriegel;
Cornus mas / Kornelkirsche;	Prunus spinosa / Schlehe.

14. Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag 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.

15. Stellplätze, Zufahrten und Wege, außer rein gewerbliche Verkehrsflächen, sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster usw.).


Stellplätze sind einzugrünen und mit großkronigen Bäumen zu überstellen.



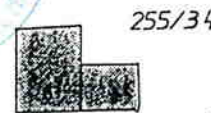

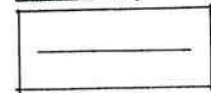
16. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Lagerflächen benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

17. Bei der Berechnung der GRZ und GFZ werden die privaten Grünflächen nicht mit herangezogen.

vgl. 2. Änderung!

5. Bestandsangaben, Zeichenerklärungen und Hinweise



	Grundstücksgrenze
	Zaun
	Flurstücksnummer z.B. 255/34
	bestehendes Hauptgebäude bzw. Nebengebäude
	Vorschlag für die Baukörpererstellung

Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.

Die Mülltonnen dürfen nicht mehr als 10 m von der öffentlichen Straßenbegrenzung entfernt aufgestellt werden.

Die Gebäude sind gegebenenfalls gegen Grund-, Hang- und Schichtwasser zu sichern.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

