

Gemeinde Adelshofen Landkreis Fürstentfeldbruck



1. Änderung des Bebauungsplan „Nassenhausen Süd“

Datum i.d.F. vom: **23.04.2009, 01.09.2009, 17.12.2009**

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

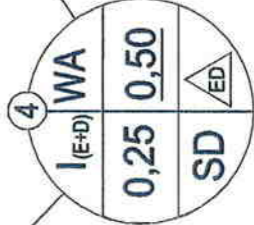
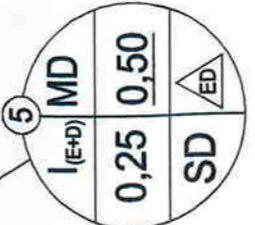
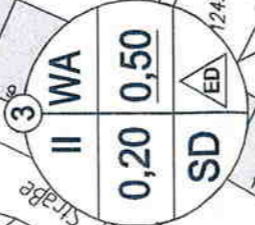
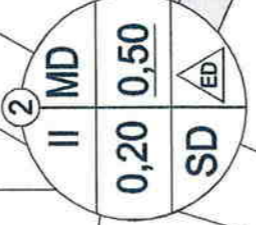
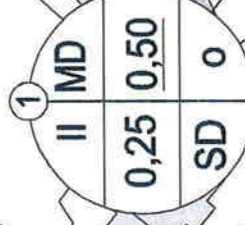
Präambel:

Die Gemeinde Adelshofen erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nassenhausen Süd“ als **SATZUNG.**

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 17.12.2009
B₁	Hinweise durch Planzeichen
B₂	Festsetzungen durch Planzeichen
C	Textliche Festsetzungen
D	Textliche Hinweise
E	Hinweise durch Systemschnitte
F	Verfahrensvermerke

A. Planzeichnung i.d.F. vom 17.12.2009



Adelshofen, den 11. Jan. 2010

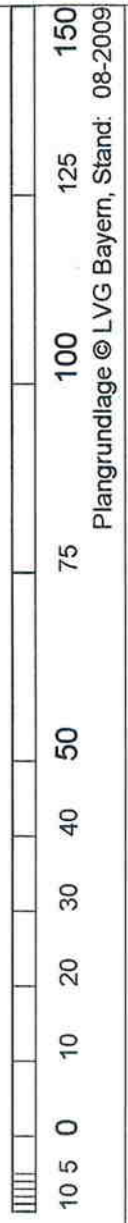
Frank Reimann
Frank Reimann
Architekt-Stadtplaner



2. Bürgermeister
2. Bürgermeister

Gemeinde Adelshofen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nassenhausen Süd"

NORD
M: 1/1000



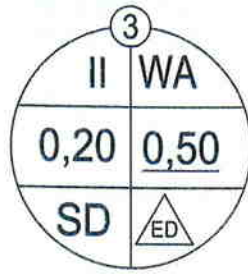
Plangrundlage © LVG Bayern, Stand: 08-2009

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

z.B. Nr. des Baugebietes, z.B. 3

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ₁)
Dachform, hier Satteldach
Dachneigung 35°-43°



Art der baulichen Nutzung, z.B. Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ₂)
Bauweise, z.B. offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhaus zulässig oder nur offene Bauweise

B₁ HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

893/1 Flurstücksnummer, hier z.B. 893/1



Bestehende und durch Umlegung geplante *Grundstücksgrenze*



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Bestehendes Gebäude mit Hausnummer, z.B. 3c



Vorschlag für die Baukörper

Adelshofener Str.

Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Adelshofener Straße



topographische Abgrenzung (z.B. Straßen, Wege)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nassenhausen Süd i.d.F. vom 09.11.2006

B₂ FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

MD Dorfgebiete, gemäß § 5 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiete, gemäß § 4 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

I_(E+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss (mit Erdgeschoss und Dachgeschoss), darüber hinaus ist ein zweites Vollgeschoss im ersten Obergeschoss (Dachgeschoss) zulässig.

SD Satteldach, Dachneigung 35°-43°



Firstrichtung der Hauptgebäude





Firstrichtung wahlweise in Pfeilrichtung



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

o Offene Bauweise

z.B. **0,20** Grundflächenzahl (GRZ₁)

	0,50	Grundflächenzahl (GRZ ₂) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ ₁) darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ ₂) von 0,50 überschritten werden.
		Baugrenzen
z.B.		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Verkehrsgrünfläche
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		Sichtdreieck, innerhalb des Änderungsbereichs und außerhalb des Änderungsbereichs (gestrichelt)
		Aus- und Einfahrt
		Private Grünfläche (s. Ziffer C15.):
		Ortrandeingrünung
		Bäume zu pflanzen, ohne Standortfestsetzung
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche zum Teil den Bebauungsplan „Nassenhausen Süd“ i.d.F. vom 09.11.2006. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

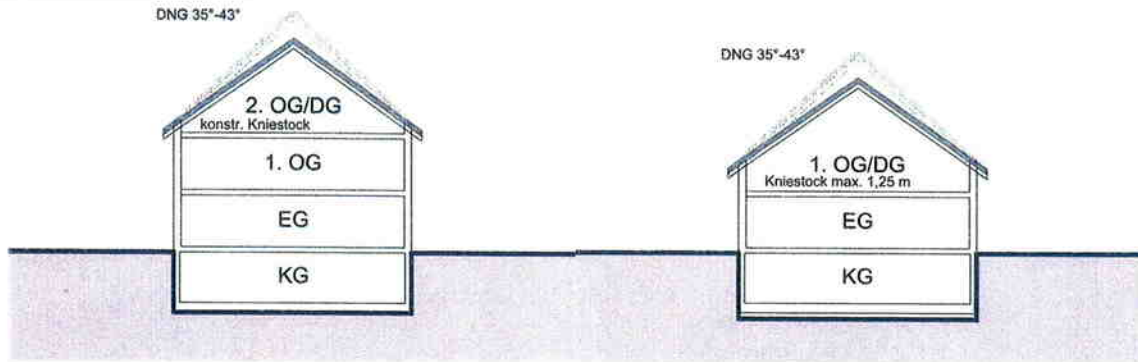
- 2 Die privaten Grünflächen (im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO) zählen zur Grundstücksfläche.
- 5 Abstandsflächen
Die Geltung des Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 10 Im Baugebiet 1, 2 und 3 ist im zweiten Obergeschoss (Dachgeschoss) nur ein konstruktiver Kniestock oder im ersten Obergeschoss (Dachgeschoss) nur ein Kniestock mit max. 1,25 m zulässig.
Im Baugebiet 4 und 5 ist im ersten Obergeschoss (Dachgeschoss) nur ein Kniestock mit max. 0,75 m zulässig.
Der Kniestock wird von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand gemessen.
- 17a Auf den einzelnen Baugrundstücken sind Grenzgaragen, grenznahe Garagen oder vergleichbare bauliche Anlagen im Sinne des Art. 6 Abs 9 Satz 1 BayBO nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

D TEXTLICHE HINWEISE

- 12 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf mit dem Entwurf des Umlegungsplanes im August zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

E HINWEISE DURCH SYSTEMSCHNITTE

- 1 Baugebiet 1, 2 und 3



Nur mit konstruktivem Kniestock im zweiten Obergeschoss (2.OG)

oder

nur mit Kniestock bis max. 1,25 m im ersten Obergeschoss (1. OG)

- 2 Baugebiete 4 und 5



nur mit Kniestock bis max. 0,75 m im ersten Obergeschoss (1. OG)

Adelshofen, 11. Jan. 2010

Julius Kleeefeld
Julius Kleeefeld
2. Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



F VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.04.2009 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2009 bis 23.11.2009 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit 23.10.2009 bis 23.11.2009 beteiligt.

Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.12.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2009 als Satzung beschlossen.



ausgefertigt
Adelshofen, den **12. Jan. 2010**

A. Kuebel
Kuebel
2. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **12. Jan. 2010** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit § 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 17.12.2009 liegt bei der Gemeinde Adelshofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Adelshofen, den **12. Jan. 2010**

A. Kuebel
Kuebel
2. Bürgermeister