

Die Gemeinde **Adelshofen** erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9,10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S.65), Art.91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127 )  
(~~BGBl. I S.2665~~), diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g** .

## B E B A U U N G S P L A N

# PFAFFENHOFENER STRASSE

GDE. ADELSHOFEN  
VG MAMMENDORF

Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat **Adelshofen** hat in der Sitzung vom ~~04.06.1992~~ <sup>12.09.1991 u.</sup> die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ~~15.06.1992~~ <sup>15.06.1992</sup> ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Adelshofen, den 02.12.1993

.....  
1. Bürgermeister (Schwarz)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von ~~23.06.1992~~ <sup>23.06.1992</sup> bis ~~24.07.1992~~ <sup>24.07.1992</sup> ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

(Siegel)



Adelshofen, den 02.12.1993

.....  
1. Bürgermeister (Schwarz)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ~~01.03.1992~~ <sup>01.03.1992</sup> bis ~~02.04.1992~~ <sup>02.04.1992</sup> in ~~der VG Mammendorf und in der~~ <sup>der VG Mammendorf und in der</sup> öffentlich ausgelegt.

Gde. Adelshofen

(Siegel)



Adelshofen, den 02.12.1993

.....  
1. Bürgermeister (Schwarz)

bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

(Siegel)



Adelshofen, den 02.12.1993

.....  
1. Bürgermeister (Schwarz)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.03.1992 bis 02.04.1992... in der VG Mammendorf und in der Gde. Adelshofen öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

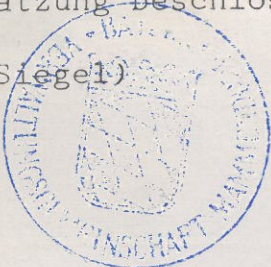


Adelshofen, den 02.12.1993

.....  
1. Bürgermeister (Schwarz)

4. Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.05.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Adelshofen, den 02.12.1993

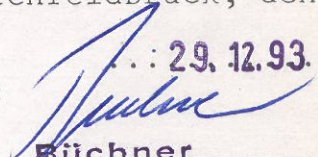
.....  
1. Bürgermeister (Schwarz)

5. Die Gemeinde Adelshofen hat den Bebauungsplan am 09.07.1993 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 04.11.1993 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / ~~hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht~~ (§ 11 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)



Fürstenfeldbruck, den

..... 29.12.93 .....  
i.A.:   
..... Buchner .....  
jur. Staatsbeamter

4. Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluß des Gemeindevorstandes vom 27.05.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Adelshofen, den 02.12.1993

1. Bürgermeister (Schwarz)

5. Die Gemeinde Adelshofen hat den Bebauungsplan am 09.07.1993 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 04.11.1993 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / ~~hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht~~ (§ 11 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)



Fürstfeldbruck, den

29.12.93

i.A.:

Büchner  
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 03.12.1993 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)



Adelshofen, den 02.12.1993

1. Bürgermeister (Schwarz)

Schondorf, den 21.10.91

21.05.92

17.09.92

17.12.92 +

27.05.93 +

*R. J. Eckardt*

berichtigt gem. Schr. des  
LRA vom 4.11.93 am 24.11.93

**PLANUNGS BÜRO  
ARCHITEKT  
DIPL.-ING. ECKARDT**

Landsberger Str. 80  
86938 Schondorf a.A.

Telefon: 08192 - 246

FAX: - 297



Festsetzungen durch Planzeichen

11.

WA

allgemeines Wohngebiet

ID

Zahl der Geschöße als Höchstgrenze  
Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig



offene Bauweise: nur Einzelhäuser  
zulässig

12.



offene Bauweise: nur Einzelhäuser  
und Doppelhäuser  
zulässig

13.

z.B. 0,3

Grundflächenzahl einschl. der  
Fläche nach § 19 (4) 1 BauNVO

z.B. (0,3)

Geschoßflächenzahl

14.



Baugrenze



Flächen für Garagen

Besta



Maßangabe in Metern

z.B.



öffentliche Verkehrsflächen:  
verkehrsberuhigte Zone



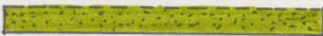
Straßenverkehrsfläche



Rad- und Fußweg



Fußweg - Bürgersteig



Verkehrsgrünfläche



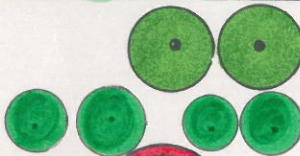
Straßenbegrenzungslinie und Be-  
grenzung sonstiger Verkehrsflächen



private Grünfläche als Obstwiese



öffentliche Grünfläche als Schutz-  
bereich für Naturdenkmäler und  
Biotop 932/52



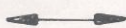
Bäume zu erhalten

Bäume zu pflanzen gem. Ziff. 10.  
der textlichen Festsetzungen

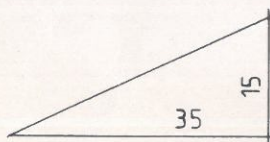


Naturdenkmal

Satteldach, Dachneigung 35° - 43°



Firstrichtung der Gebäude



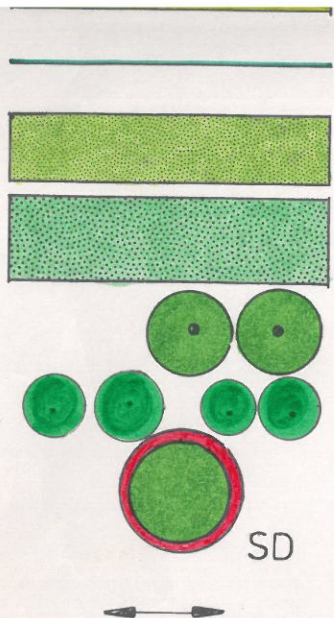
Sichtdreieck mit Maßangabe in  
Metern gemäß Ziff. 12. d. textl. Festsetzungen



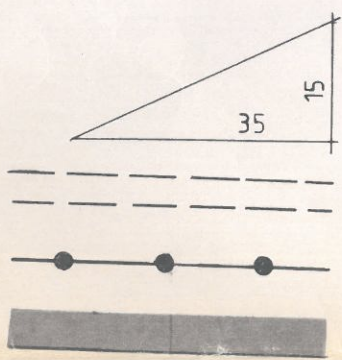
öffentliches Leitungsrecht des  
WZV Landsberied



Grenze unterschiedlicher Nutzung



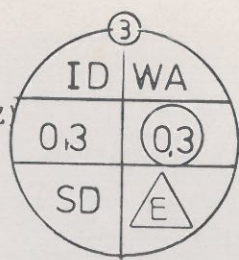
Verkehrsgrünfläche  
 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen  
 private Grünfläche als Obstwiese  
 öffentliche Grünfläche als Schutzbereich für Naturdenkmäler und Biotop 932/52  
 Bäume zu erhalten  
 Bäume zu pflanzen gem. Ziff. 10. der textlichen Festsetzungen  
 Naturdenkmal  
 Satteldach, Dachneigung  $35^\circ - 43^\circ$   
 Firstrichtung der Gebäude



Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern gemäß Ziff. 12. d. textl. Festsetzungen  
 öffentliches Leitungsrecht des WZV Landsberied  
 Grenze unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Erläuterung der Nutzungsschablone

z.B. Zahl der Geschoße als Höchstgrenze  
 z.B. Grundflächenzahl (GRZ) Satteldach, Dachneigung  $35^\circ - 43^\circ$



z.B. Nr. des Baugebietes  
 allgemeines Wohngebiet  
 z.B. Geschoßflächenzahl (GFZ)  
 z.B. offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

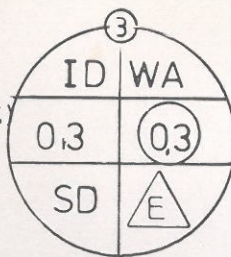
Textliche Festsetzungen

- Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB bzw. gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind zwei Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen.
- Die GRZ gerechnet ohne die Grundflächen gem. § 19 (4) 1. - 3. BauNVO darf 0,20 (für das Hauptgebäude) nicht überschreiten. Bei der Berechnung der GRZ und GFZ sind die privaten Grünflächen nicht mitzurechnen. Eine weitere Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig. Flächen in Nicht-Vollgeschoßen werden nicht angerechnet.
- Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldach auszuführen oder unter dem Dach des Hauptgebäudes mit unterzubringen. Abgeschleppte Dächer sind nur im Baugebiet ①+② zulässig.

Erläuterung der Nutzungsschablone

z.B. Zahl der Geschoße  
als Höchstgrenze

z.B. Grundflächenzahl (GRZ)  
Satteldach,  
Dachneigung 35° - 43°



z.B. Nr. des Baugebietes

allgemeines Wohngebiet

z.B. Geschoßflächenzahl (GFZ)

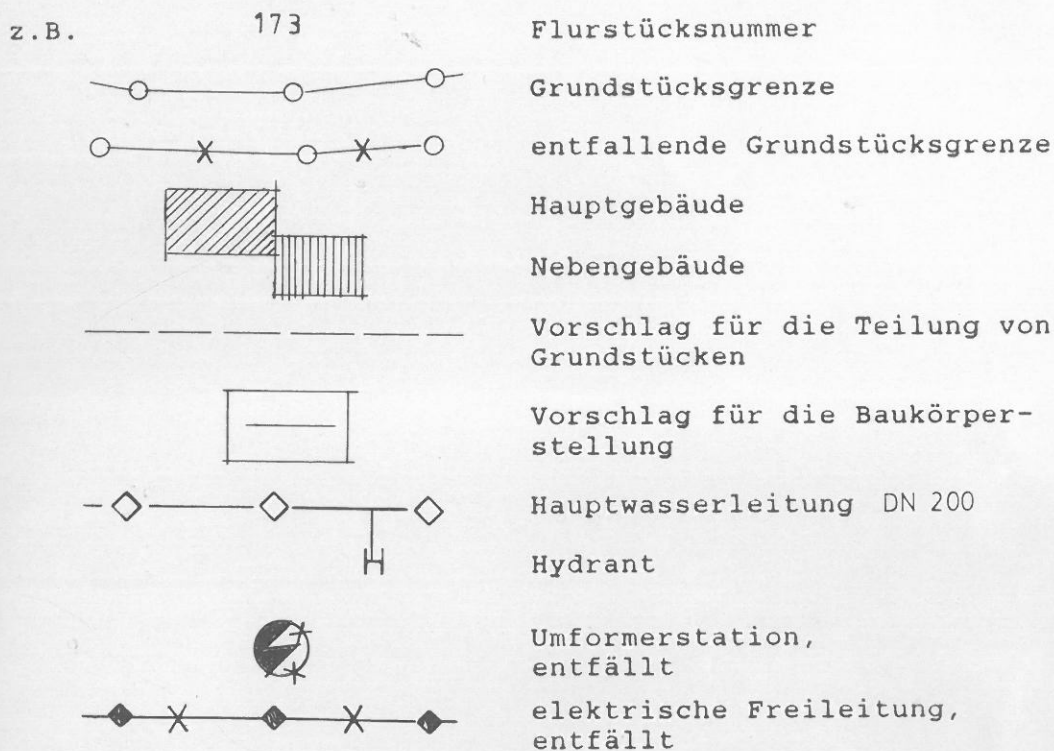
z.B. offene Bauweise nur  
Einzelhäuser zulässig

Textliche Festsetzungen

1. Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB bzw. gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2. Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind zwei Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen.
3. Die GRZ gerechnet ohne die Grundflächen gem. § 19 (4) 1. - 3. BauNVO darf 0,20 (für das Hauptgebäude) nicht überschreiten. Bei der Berechnung der GRZ und GFZ sind die privaten Grünflächen nicht mitzurechnen. Eine weitere Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig. Flächen in Nicht-Vollgeschoßen werden nicht angerechnet.
4. Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldach auszuführen oder unter dem Dach des Hauptgebäudes mit unterzubringen. Abgeschleppte Dächer sind nur im Baugebiet ①+② zulässig.
5. Die Höhenlage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante wird mit maximal 0,30 m über gewachsenem Gelände bzw. Erschließungsstraße festgesetzt.
6. Die längere Seite des Grundrisses ist parallel zum First zu legen. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.
7. Doppelhäuser sind so zu planen, daß sie nicht spiegelbildlich wirken.
8. Die max. Kniestockhöhe beträgt im Baugebiet ③=0,75 m im Baugebiet ①② entsprechend 1,25 m soweit nur ID gebaut wird. Bei zweigeschoßiger Bauweise ist kein Kniestock zulässig.
9. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,0 m über Oberkante Straße auszubilden. Ein Sockel ist als Betonleistenstein mit max. 8 cm Höhe über dem Boden herzustellen. Hinter dem Zaun kann eine Laubhecke mit einer max. Höhe von 1,5 m angeordnet werden. Zwischen den Grundstücken und zur freien Landschaft ist ein grüner Maschendrahtzaun ohne Sockel mit max. 1,0 m Höhe zulässig.
10. Für je 200 qm Grundstücksfläche ist ein geeigneter bodenständiger Laubbaum (z.B. Spitz- und Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Ebersche) zu pflanzen. Alternativ können Obstbäume jedoch nur als Halb- oder Hochstamm, in doppelter Dichte (ein Baum pro 100 qm Freifläche) gepflanzt werden. Hecken sind nur aus heimischen, sommergrünen Gehölzen (z.B. Feldahorn, Hain, Rotbuche) zulässig.

11. Im Wurzelbereich der Naturdenkmäler sind nur wasserdurchlässige Oberbeläge zulässig. Der Unterbau ist auf das zulässige Maß zu beschränken und von Hand herzustellen. Aufschüttungen, Abgrabungen und Fundamente sind im Wurzelbereich unzulässig. Der Wurzelbereich ist der Kronenbereich plus jeweils 1,5 m.
12. Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen jeder Art, sowie Lagerung und Bepflanzung von mehr als 1,0 m Höhe unzulässig. Bäume mit einem Astansatz mind. 2,5 m über Obekante Straße sind zulässig.
13. Stellplätze und Zufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen auszuführen.
14. Mülltonnen sollen nicht weiter als 10 m von der Straßengrenzung aufgestellt werden.

**Bestandsangaben, Zeichenerklärungen und Hinweise:**



- Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
- Zur Verringerung des Hausmülls sollten für jedes Grundstück Komposthaufen angelegt werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach- und Terrassenflächen soll versickert werden.
- Bei Bauarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler sind gem.



H

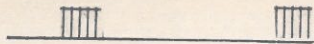
Hydrant



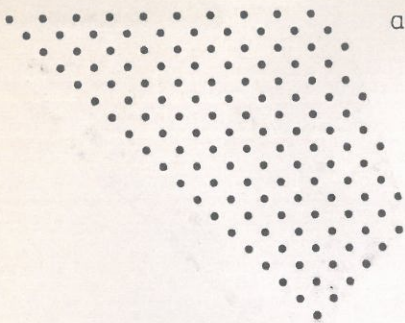
Umformerstation,  
entfällt

elektrische Freileitung,  
entfällt

- Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
- Zur Verringerung des Hausmülls sollten für jedes Grundstück Komposthaufen angelegt werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach- und Terrassenflächen soll versickert werden.
- Bei Bauarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz zu melden.



Grenze des Biotopes Nr. 932/52



angrenzenden des Waldgebiet