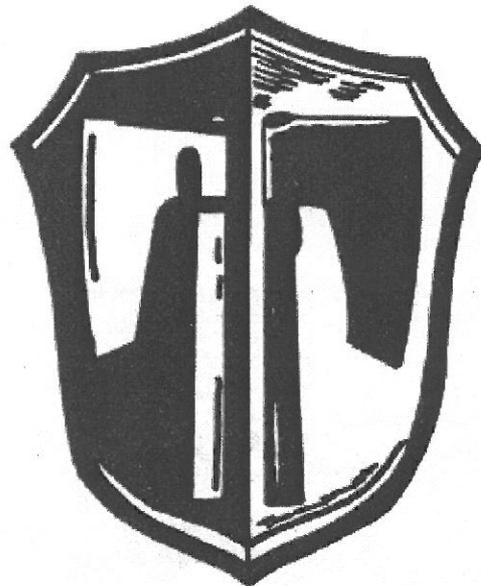


GEMEINDE ADELSHOFEN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

B E B A U U N G S P L A N
„NASSENHAUSEN-SÜD“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 09.11.2006

Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
A	Satzungstext	2
B ₁	Zeichnung M 1:1000	(Plan) 3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	(Plan) 3
B ₃	Hinweise durch Planzeichen	(Plan) 3
C	textliche Festsetzungen	4
D	Textliche Hinweise	6
E	Verfahrenshinweise, Siegel	7
F	Begründung	8
G ₁	Anlage 1: Abwägung zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung	12
G ₂	Anlage 2: Ermittlung der Eingriffsfläche	15
G ₃	Anlage 3: Zuordnung der Ausgleichsflächen	16

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Adelshofen erlässt gemäß § 1, § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 sowie § 244 des Baugesetzbuches 2004 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

PLANBEREICH B M 1:1000



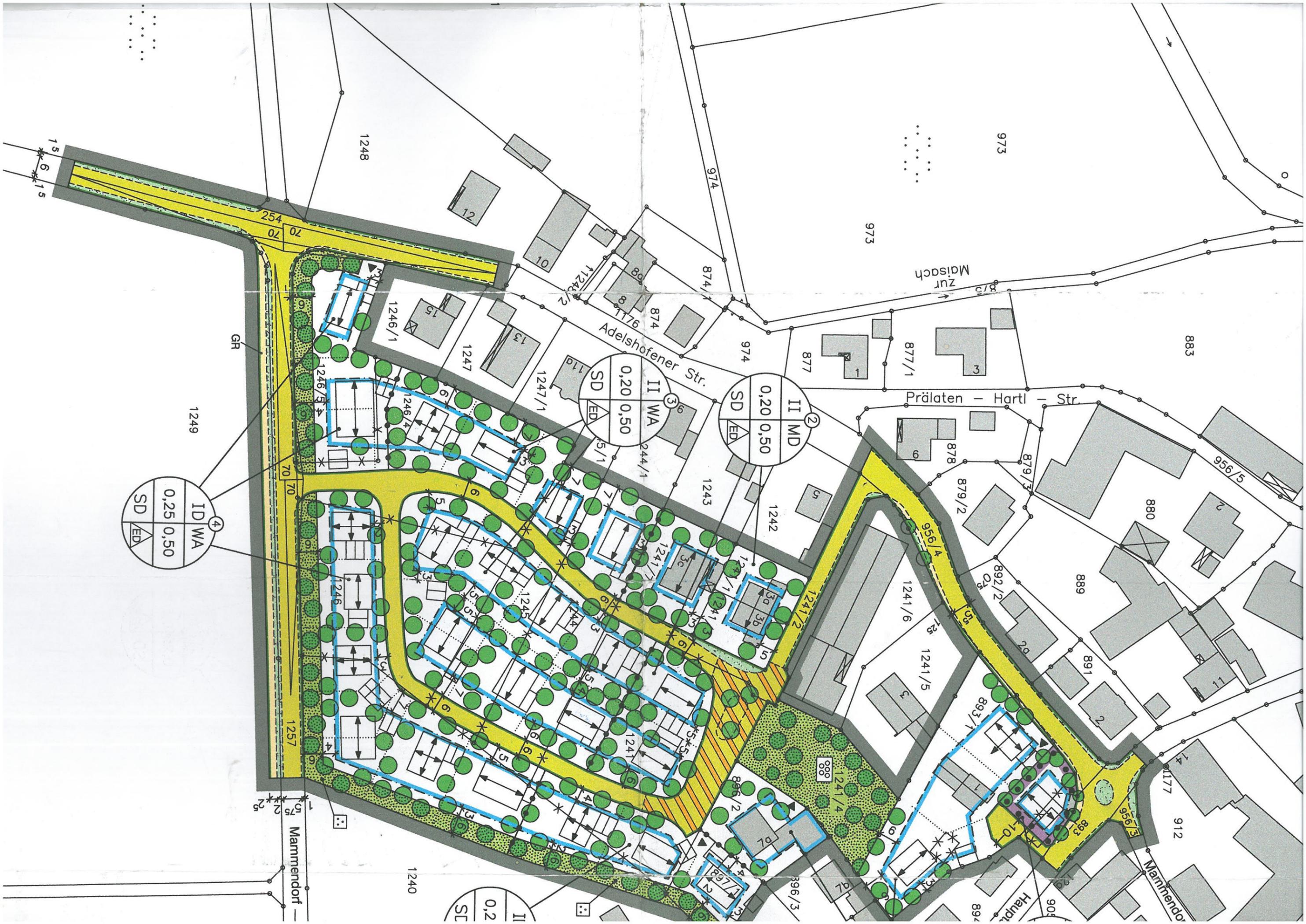
setzungen durch Planzeichen

B₂ Festsetzungen durch Planzeichen



1255

		Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr		Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z. B. 70 m
	MD	Dorfgebiet		Private Grünfläche (s. Ziffer C 15.): Ortsrandeingrünung / Trenngrün Obstwiese
	WA	allgemeines Wohngebiet		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden
z.B.	ID	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig		Ausgleichsfläche siehe textliche Festsetzungen C 16.
	SD	Satteldach, Dachneigung 35° - 43°		Ausgleichsfläche für das Ökokonto
		Firstrichtung der Hauptgebäude		Fläche für die Wasserwirtschaft
		Firstrichtung wahlweise in Pfeilrichtung		Biotop (vorhanden)
		offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig		Bäume zu erhalten
	○	offene Bauweise		Bäume zu pflanzen
z.B.	0,20	Grundflächenzahl (GRZ ₁) ohne die Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO (für Hauptgebäude)		Grenze unterschiedlicher Nutzung
z.B.	0,50	Grundflächenzahl (GRZ ₂) einschließlich der Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO		Grenze der Ausgleichsfläche zum Biotop
z.B.		Baugrenze Maßangabe in Metern, z.B. 3 m		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
		öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigte Zone Gehweg Geh- und Radweg Verkehrsgrünfläche		
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen		
		Aus- und Einfahrtsrichtung		



15
6
15

1248

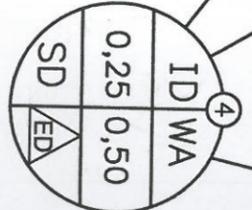
973

973

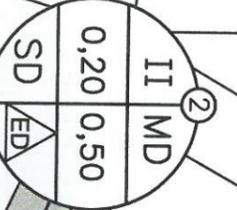
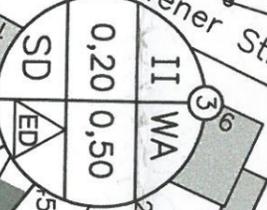
254
70
70

GR

1249



Adelshofener Str.

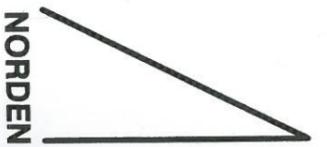
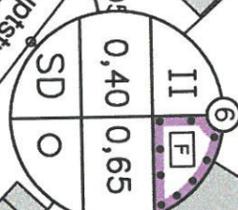
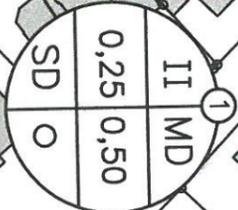
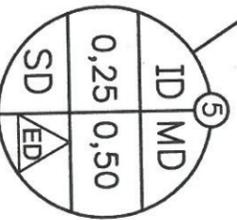
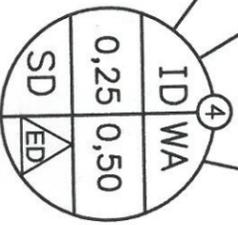


Prälaten - Hartl - Str.

Mammendorf



Mammendorf



1255

B

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet ist als Dorfgebiet und als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 bzw. 4 BauNVO sowie als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.
2. Die Grundflächenzahl (GRZ₂) beinhaltet die Flächen nach (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO (Garagen, Nebengebäude, Zufahrten und dgl.) weitere Überschreitungen sind nicht zulässig (§ 19(4) Satz 1). Die privaten Grünflächen zählen nach Art. 5 (1) Satz 1 BayBO zur Grundstücksfläche.
3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Der Stauraum der Garagen beträgt min. 5,0 m bzw. der längsseitige Abstand min. 0,5 m jeweils zur Straßenbegrenzungslinie.
4. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze inkl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen. Im Übrigen gilt die Satzung für besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben.
5. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
6. Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Längen- Breitenverhältnis von mindestens 5:4 und ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
7. Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften die gleiche Firsthöhe, Dachneigung und -eindeckung aufweisen.
8. Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortgang und Traufe nicht überschreiten. Die Dachgauben sollen nicht breiter sein als die darunter liegenden Fenster und dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
9. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° – 43° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen in ziegelrot bis erdgebundenen Farbtönen zu verwenden
10. Die max. Kniestockhöhe beträgt im Baugebiet 4 und 5 = 0.75 m. Im Baugebiet 2 und 3 ist bei zweigeschossiger Bauweise nur ein konstruktiver Kniestock zulässig; bei Nichtausschöpfung der zweigeschossigen (II) Bauweise (ID) ist das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss zulässig. Der Kniestock darf dann 1,25 m nicht überschreiten. Kniestöcke werden von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand gemessen.
11. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen von der fertigen bzw. geplanten Erschließungsstraße, darf 0,45 m nicht überschreiten.
12. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,0 m einschließlich Sockel bis 0,2 m ab Oberkante Gehsteig bzw. Straße zulässig. Zwischen den Grundstücken sind nur Maschendrahtzäune ohne Sockel bis 1,0 m Höhe zulässig.

13. Für je 200 qm Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 10/12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet, je Haus ist mindestens ein „Hausbaum“ vorzusehen, dessen Standort sich im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche befinden soll.
14. 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).
15. Die privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sind mit heimischen Bäumen (je 50 qm 1 Baum) und Sträuchern (je 5 qm 1 Strauch) zu bepflanzen. Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung: Spitzahorn, Liguster, Eberesche, Weide, Waldbirne, Heckenrose, Hasel, Hartriegel, Schlehe.
16. Auf der Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan sind gewässerbegleitende Gehölze (Bäume und Sträucher) zu pflanzen.
17. Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine auszuführen.
18. Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan im Freistellungsverfahren oder 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.
19. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.
20. Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

D TEXTLICHE HINWEISE

1. Zur Vermeidung von Müll sollten Komposthaufen angelegt werden.
2. Die im Süden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv bewirtschaftet. Auf die angrenzende Bebauung können Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen einwirken.
3. Bepflanzungen müssen die gesetzlichen Grenzabstände einhalten (AGBGB).
4. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege sofort zu verständigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).
5. Die Nutzung von Sonnenenergie und eine ökologische Bauweise werden begrüßt.
6. Aufgrund des gering wasserdurchlässigen Untergrundes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich.
7. Der Anstieg des Grundwassers bis über die Gründungstiefe von Kellern kann nicht ausgeschlossen werden. Die Keller sollten deshalb als wasserdichte Bauwerke ausgebildet werden.
8. Den Baugrundstückseigentümern wird empfohlen mindestens 6,0 m³ Regenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten.
9. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
10. Elektrokabeltrassen dürfen nicht überbaut oder gefährdend bepflanzt werden. Bei der evtl. Umverlegung bzw. Ersatzverkabelung sind vom Vorhabenträger die den Stadtwerken Fürstenfeldbruck dafür entstehenden Kosten zu erstatten.
11. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 (3) Ziff. 2 a LuftVG). Das Aufstellen von Kränen sowie die Errichtung anderer Luftfahrt-Hindernisse i. S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung des Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast Münschen – Milit. Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Adelshofen hat in der Sitzung vom 08.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Adelshofen, den 31.01.2007

1. Bürgermeister M. Raith

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 08.04.2005 bis 09.05.2005 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)

Adelshofen, den 31.01.2007

1. Bürgermeister M. Raith

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.05.2006 bis 06.06.2006 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Adelshofen öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Adelshofen, den 31.01.2007

1. Bürgermeister M. Raith

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB vom 01.09.2006 bis 02.10.2006 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Adelshofen öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Adelshofen, den 31.01.2007

1. Bürgermeister M. Raith

5. Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Adelshofen, den 31.01.2007

1. Bürgermeister M. Raith

6. Der Beschluss der Gemeinde Adelshofen über den Bebauungsplan ist am 30.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 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. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Adelshofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)

Adelshofen, den 31.01.2007

1. Bürgermeister M. Raith