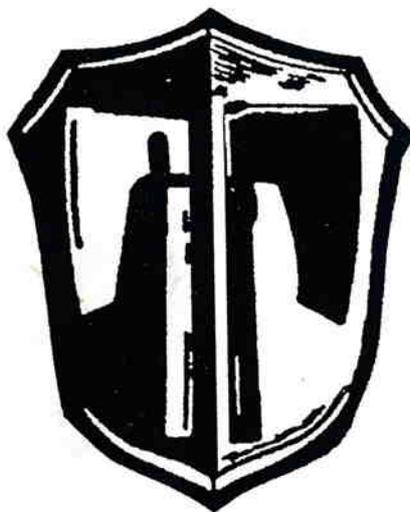


GEMEINDE ADELSHOFEN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

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", is written over a dotted line.

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", is written over a dotted line.

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

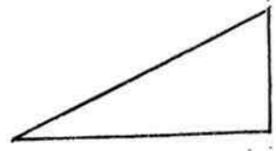
Bestandteile des Bebauungsplanes

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

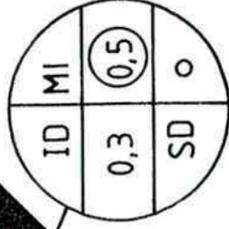
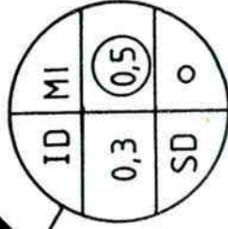
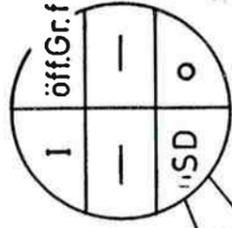
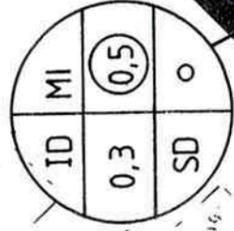
1. Präambel

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** .

Bebauungsplanes AN DER BATZLERHALLE



NORDEN
M 1:1000



PLANUNGSBÜRO
 Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
 Landsberger Straße 80
 86938 Schondorf a.A.
 Telefon: 08192 - 246
 Telefax: 08192 - 297
 D2Fu: 0172 - 273 757 3

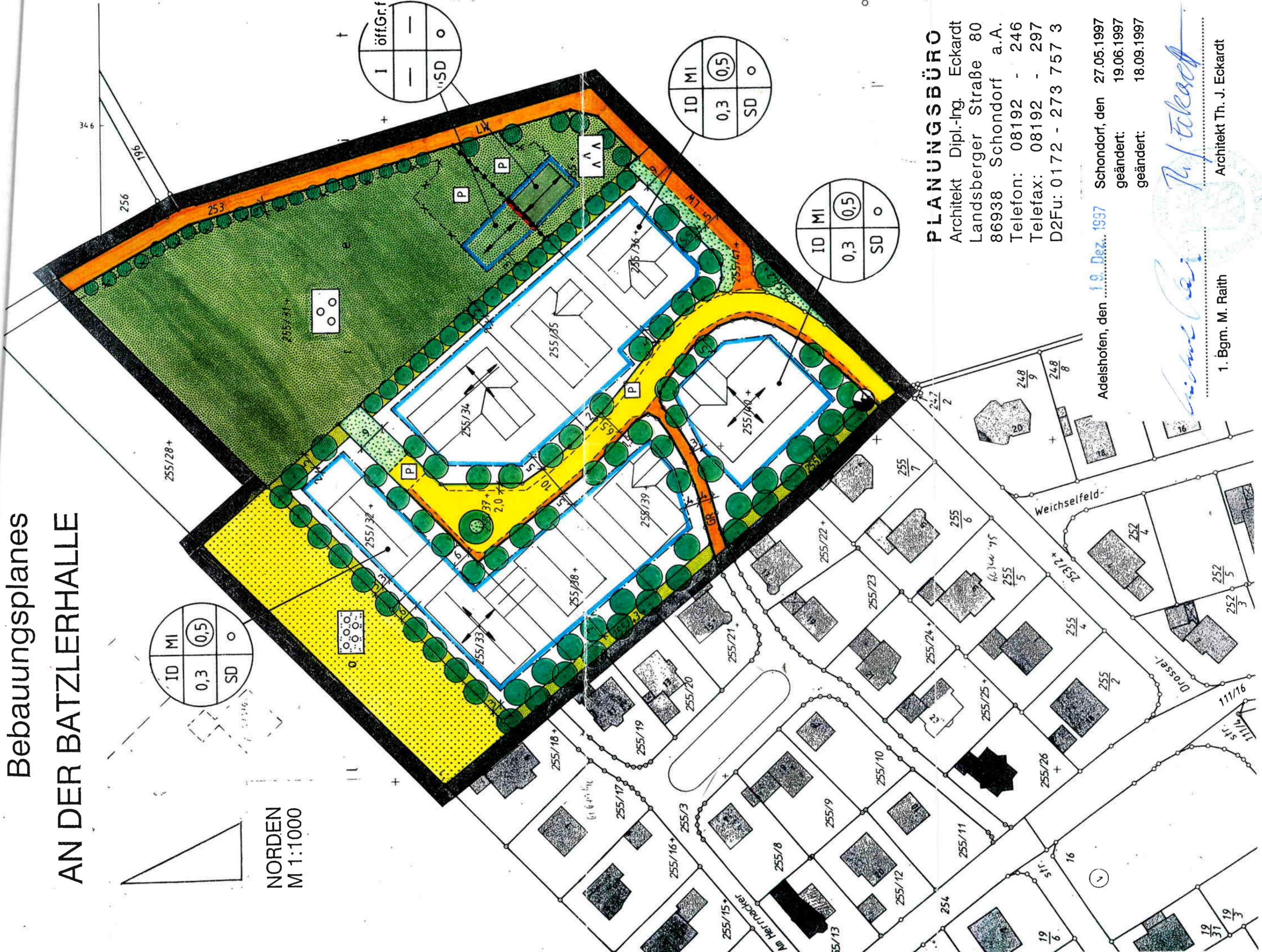
Adelshofen, den 19. Dez. 1997

Schondorf, den 27.05.1997
 geändert: 19.06.1997
 geändert: 18.09.1997

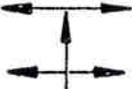
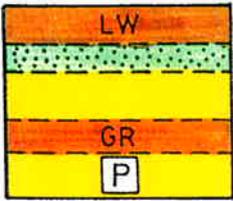
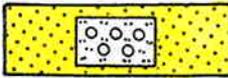
1. Bgm. M. Raith

Architekt Th. J. Eckardt

Michael Raith
Th. J. Eckardt



3. Festsetzung durch Planzeichen

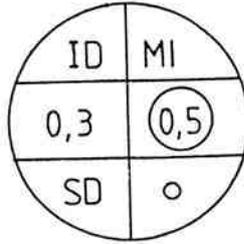
MI	Mischgebiet
z.B. ID	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze Dachgeschoß ist als Vollgeschoß zulässig
	Firstrichtung des Hauptgebäudes
	Firstrichtung wahlweise in Pfeilrichtung
	offene Bauweise
0,3	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Baulinie
	Baugrenze
	Maßangabe in Metern
	öffentliche Verkehrsflächen: 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.).

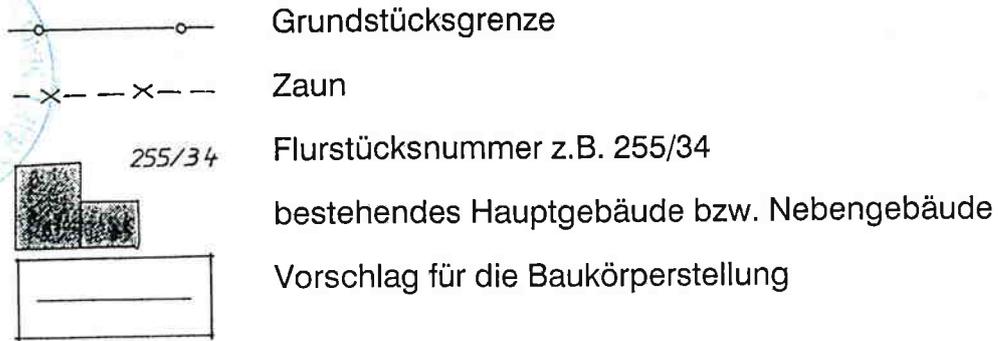
Stellplätze sind einzugrünen und mit großkronigen Bäumen zu überstellen.

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



The legend defines symbols for site plan elements:

- A solid line with small circles at each end represents the **Grundstücksgrenze** (property boundary).
- A dashed line with 'x' marks at each end represents the **Zaun** (fence).
- A shaded rectangular area represents the **bestehendes Hauptgebäude bzw. Nebengebäude** (existing main or auxiliary building). An example number **255/34** is shown next to it.
- An outlined rectangular area represents the **Vorschlag für die Baukörpererstellung** (proposal for building body creation).

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).

6. Verfahrenshinweise

6.01 Der Gemeinderat Adelshofen hat in der Sitzung vom 13.08.97 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.08.97 ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel)

Adelshofen, den 14. Jan. 1998

M. Raith
1. Bürgermeister

6.02 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.07.97 bis 18.08.97 in Adelshofen öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Adelshofen, den 14. Jan. 1998

M. Raith
1. Bürgermeister

6.03 Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.08.97 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Adelshofen, den 14. Jan. 1998

M. Raith
1. Bürgermeister

6.04 Die Gemeinde Adelshofen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes am 13.08.97 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 10.11.97 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 11. März 1998

i.A. Rieser
jur. Staatsbeamter

6.05 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 22.12.97 ortsüblich durch Adelshofen bekannt gemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 14. Jan. 1998

M. Raith
1. Bürgermeister