

*Unterschriften*

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
MAMMENDORF

GEMEINDE  
ADELSHOFEN

BEBAUUNGSPLAN

ERWEITERUNG  
NASSENHAUSEN — KRIPPACKER

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT AM SÜD-  
ÖSTLICHEN ORTSRAND VON NASSENHAUSEN, ZWISCHEN DER  
HAUPT- UND DER MAMMENDORFERSTRASSE.

ER UMFASST DIE FL. NR: 1100/19; 1100/20; 1100/21; 1100/22; 1100/18  
SOWIE TEILFLÄCHEN AUS DEN FL. NR. 1027; 1099; 1100

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE ADELSHOFEN ERLÄSST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND §§ 9, 10

DIE GEMEINDE ADELSHOFEN ERLÄSST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND §§ 9, 10  
DES BAUGESETZBUCHES - BauGB - i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG,  
VOM 08.12.1986 (BGB. I S. 2253) ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR  
DEN FREISTAAT BAYERN - GO - i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG  
VOM 06.01.1993 (GVBl. S. 65), DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG -  
BayBO - (BayRS 2132 - 1 - I) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAU-  
LICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BauNVO - i.d.F. DER  
BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), ZULETZT GE-  
ÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 127),  
DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

## SATZUNG

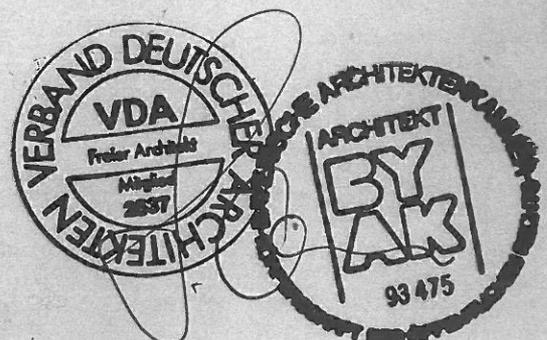
GEFERTIGT: 01. 10. 92 / SCHUSTER  
27. 11. 92 / SCHUSTER  
07. 06. 93 / SCHUSTER  
30. 09. 93 / SCHUSTER

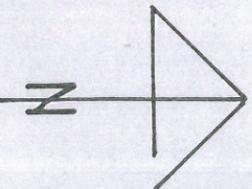
ARCHITEKTURBÜRO

DIPL. ING. FRANZ KESER  
AUFKIRCHNER STR. 10a

82216 MAISACH

TEL. 08141 - 95976  
FAX. 08141 - 90036



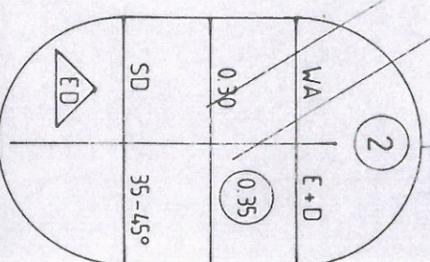
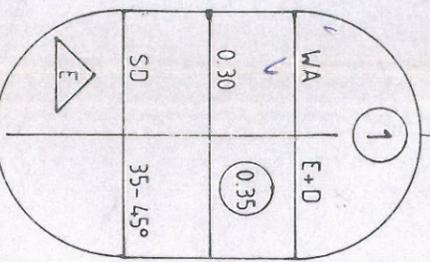


# LAGEPLAN

M = 1 : 1000

GEMEINDE  
GEMARKUNG

ADELSHOFEN  
NASSENHAUSEN



GEMEINDEVERBINDUNGSSTR.

MANNENDORF

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

---

### 1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.2  BAUGRENZE
- 1.3  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN

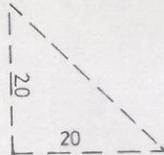
### 2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET; § 4 BauNVO
- 2.2 E+D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (WOBEI DAS DACHGESCHOSS NACH ART. 48 BayBO, ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH IST)
- 2.3 0.30 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), § 19 BauNVO  
0,30 MAXIMAL ZULÄSSIG
- 2.4  GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ), 0,35 MAXIMAL ZULÄSSIG. DACHGESCHOSSE DIE KEINE VOLLGESCHOSSE SIND WERDEN AUCH ZUR GFZ-BERECHNUNG HERANGEZOGEN, SOWEIT DIE FLÄCHEN EINE LICHTHE RAUMHÖHE VON 2,20 METER ÜBERSCHREITEN, § 20 ABS. 3 SATZ 2 BauNVO.
- 2.5  OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 2.6  OFFENE BAUWEISE, EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG.
- 2.7 SD SATTELDACH
- 2.8 35-45° DACHNEIGUNG 35 - 45 GRAD

### 3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 2.6  OFFENE BAUWEISE, EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG.
- 2.7 SD SATTELDACH
- 2.8 35-45° DACHNEIGUNG 35 - 45 GRAD

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- 3.2  STRASSEN UND GEHWEGBEGRENZUNG
- 3.3  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE "VERKEHRSBERUHIGT"
- 3.4  KURVENRADIUS 6 METER
- 3.5  SICHTDREIECK MIT ANGABE DER SCHENKELLÄNGE IN METERN (SIEHE TEXTFESTSETZUNG B. 2.3)

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1  NEU ZU PFLANZENDE BÄUME (SIEHE TEXTFESTSETZUNG B. 5.1; 5.2; 5.3)
- 4.2  PFLANZGEBOT LAUT TEXTFESTSETZUNG B. 5.4

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 5.1  FIRSTRICHTUNG (DIE LÄNGERE SEITE DES HAUPTGEBÄUDES IST IN FIRSTRICHTUNG ANZUORDNEN)
- 5.2  MASSZAHL, 6,00 METER
- 5.3  ANWANDWEG, VON LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (UMKEHRBEREICH)
- 5.4  EINZUTRAGENDES LEITUNGSRECHT MITTELS GRUNDSTÜCKSDIENSTBARKEIT, ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUR PARZELLE 3 IN EINER BREITE VON 3,00 METER, (AUF PARZELLE 4)
- 5.5  STANDORT FÜR TRAFOSTATION

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1.1 ALS MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE BEI EINZELHAUSBEBAUUNG WERDEN 600 QM UND BEI DOPPELHAUSBEBAUUNG 480 QM FESTGESETZT.
- 1.1.2 DIE ERDGESCHOSSFUSSBODENOVERKANTE WIRD AUF MAXIMAL 0,30 CM, ÜBER DER GEPLANTEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN-OBERKANTE FESTGESETZT: DER SOCKEL DARF AN SEINER HÖCHSTEN STELLE 30 CM BETRAGEN.
- 1.1.3 BEI DEN GEBÄUDEN IST EIN KNIESTOCK BIS MAXIMAL 75 CM ZULÄSSIG, WOBEI EINE WANDHÖHE VON MAXIMAL 400 CM NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DARF (GEMESSEN AB NATÜRLICHER GELÄNDEOVERKANTE).
- 1.1.4 DACHGAUBEN SIND NUR IN VERBINDUNG MIT SATTELDÄCHERN ZULÄSSIG. ES SIND MAXIMAL 2 DACHGAUBEN PRO DACHFLÄCHE MIT EINER EINZELBREITE VON MAXIMAL 150 CM ZULÄSSIG. DIE SUMME DER GAUBENBREITE DARF MAXIMAL 1/3 DER TRAUFLÄNGE BETRAGEN. DER ABSTAND DER GAUBEN UNTEREINANDER MUSS MINDESTENS 1 METER BETRAGEN.
- 1.1.5 DACHFLÄCHENFENSTER SIND BIS ZU EINER GRÖSSE VON JE 0,8 QM ZULÄSSIG.
- 1.1.6 DACHGAUBEN UND DACHFLÄCHENFENSTER AUF EINER GEMEINSAMEN DACHFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 1.1.7 UM DEN DÖRFlichen CHARAKTER DES BAUGEBIETES ZU WAHREN, SIND EINFACHE, GUT PROPORTIONIERT, RECHTECKIGE BAUKÖRPER ZU GESTALTEN, IM VERHÄLTNISS L : B VON 4 : 3. UNRUHIG WIRKENDE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE SIND ZU VERMEIDEN.
- 1.1.8 DIE WANDFLÄCHEN DER GEBÄUDE SIND IN HELLEN TÖNEN ZU HALTEN. ZIERPUTZE SIND UNZULÄSSIG.
- 1.1.9 FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN HOLZKONSTRUKTIONEN AUSZUFÜHREN.
- 1.2.0 DIE DACHEINDECKUNG IST IN ZIEGELROT ODER ROTBRAUNEN DACHPFANNEN ODER DACHZIEGELN VORZUNEHMEN.
- 1.2.1 DACHEINSCHNITTE UND DACHTERRASSEN SIND NICHT ZULÄSSIG

HRSBE-

ELLÄNGE

2.3)

KTFEST-

3. 5.4

S HAUPT-

ORDNEN )

HER

KEHR-

LS GRUND-

ÜCKS-

ITE VON

- 1.1.9 FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN HOLZKONSTRUKTIONEN AUSZUFÜHREN.
- 1.2.0 DIE DACHEINDECKUNG IST IN ZIEGELROT ODER ROTBRAUNEN DACHPFANNEN ODER DACHZIEGELN VORZUNEHMEN.
- 1.2.1 DACHEINSCHNITTE UND DACHTERRASSEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 1.2.2 BALKONE, ERKER UND ANDERE UNTERGEORDNETE BAUTEILE DÜRFEN DIE BAUGRENZE BIS ZU EINER TIEFE VON 1,50 METER UND EINER BREITE VON 4,00 METER ÜBERSCHREITEN.
- 2. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE
  - 2.1 GARAGEN SIND NUR AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZULÄSSIG.
  - 2.2 IM BEREICH DER SICHTDREIECKE SIND STELLPLÄTZE UNZULÄSSIG.
  - 2.3 INNERHALB DER SICHTDREIECKE IST JEDE BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND LAGERUNG VON GEGENSTÄNDEN ÜBER 100 CM HÖHE ÜBER STASSENMITTE UNZULÄSSIG, AUSGENOMMEN HOCHSTÄMMIGE BÄUME MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,50 METER.
  - 2.4 FÜR JEDE WOHN-EINHEIT SIND 2 STELLPLÄTZE ODER GARAGEN AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN.
  - 2.5 SÄMTLICHE GARAGEN ERHALTEN DIE GLEICHE DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG, FARBGEBUNG UND WAND-OBERFLÄCHE WIE DIE HAUPTBAUKÖRPER.
  - 2.6 BEI DER ERRICHTUNG VON GARAGEN AN DIE GRUNDSTÜCKSGRENZE, DARF EINE MAXIMALE GEBÄUDELÄNGE VON 8,00 METER NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
  - 2.7 DIE FIRSTRICHTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MUSS NICHT MIT DER HAUPTFIRSTRICHTUNG IDENTISCH SEIN.
  - 2.8 PULTDÄCHER SIND ZULÄSSIG UND AUCH GIEBELSEITIG MÖGLICH, SOFERN SIE NICHT ÜBERDIMENSIONIERT WERDEN UND EINE MAXIMALE FIRSHÖHE VON 4,00 METER NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 3. EINFRIEDUNGEN
  - 3.1 EINFRIEDUNGEN SIND NUR ALS HOLZLATTEN- UND STAKETENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG, EINSCHLIESSLICH EISEN- UND BETONPFOSTEN ZULÄSSIG. DIE GESAMTZAUNHÖHE (INKL. BEFESTIGUNGSPFOSTEN) DARF MAXIMAL 1,00 METER ÜBER OBERKANTE STRASSE BETRAGEN. BETONSOCKEL MIT MAXIMAL 20 CM SIND NUR AN DEN STRASSESEITEN ZULÄSSIG.

3.2 ZWISCHEN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND NUR MASCHENDRAHTZÄUNE MAXIMAL 1,00 METER HOCH, OHNE SOCKEL ZUGELASSEN, DIESE SIND MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN (SIEHE PFLANZLISTE IN DER BEGRÜNDUNG) ZU HINTERPFLANZEN.

3.3 STEINMAUERN IN JEDER FORM SIND ALS EINFRIEDUNG UNZULÄSSIG.

#### 4. NEBENANLAGEN

4.1 BAULICHE NEBENANLAGEN WIE PERGOLEN, SICHTBLENDEN, SELBSTSTEHENDE GARTENHÄUSCHEN ETC. SIND IN HOLZKONSTRUKTION ZULÄSSIG, SOWEIT SIE EINE FIRSHÖHE VON 2,50 METER UND EINE ANSICHTSFLÄCHE VON 8 QM NICHT ÜBERSCHREITEN. DIESE NEBENANLAGEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN LIEGEN.

#### 5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

5.1 PRO ANGEFANGENE 300 QM FREIFLÄCHE WIRD DIE NEUPFLANZUNG MINDESTENS 1 HEIMISCHEN LAUBBAUMES I. ORDNUNG ODER 2 LAUBBÄUME II. ORDNUNG GEFORDERT (SIEHE PFLANZLISTE IN DER BEGRÜNDUNG). ALTERNATIV: 2 OBSTBÄUME

5.2 FÜR DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTEN BÄUME IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM IST, SOFERN SIE BEIM SPÄTEREN AUSBAU DER WOHNSTRASSE ZU UNVERTRÄGLICHKEITEN MIT DER EINZELERSCHLISSUNG DER HÄUSER FÜHREN, EIN VERSETZEN DER BÄUME UM CA. 2,00 METER MÖGLICH.

5.3 ENTLANG DER MAMMENDORFER STRASSE, AUF DEN BAUPARZELLEN 4 UND 5 SOLL DIE ORTSRANDBEGRÜNDUNG IN FORM EINER ALLEE WEITER GEFÜHRT WERDEN.

5.4 FÜR DIE ORTSABRUNDUNG (A 4.2) IST MINDESTENS 1 PFLANZE (HEIMISCHER BAUM ODER STRAUCH) JE QM VORZUSEHEN MINDESTSTAMMUMFANG DER BÄUME VON 12 - 14 CM UND MINDESTPFLANZHÖHE STRÄUCHER VON 60 CM.

5.5 FÜR DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATGÄRTEN SIND ALLE FREMLÄNDISCHEN UND ALLE ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTEN GEHÖLZE, EINSCHLIESSLICH IHRER TRAUER-, HÄNGE- UND SÄULENFORMEN, SOWIE BUNTLAUBIGE GEHÖLZE ÜBER 3,00 METER HÄHE UNZULÄSSIG.

5.6 FÜR DIE ORTSRANDBEGRÜNDUNGSPLÄNE SIND BEGRÜNDUNGSPLÄNE MIT DEM BAUANTRAG EINZUREICHEN.

5.7 DIE MIT BAUGENEHMIGUNG FESTGESETZTEN BEPFLANZUNGEN SIND INNERHALB EINES JAHRES NACH BEZUGSFERTIGSTELLUNG

LÄNDISCHEN UND ALLE ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTEN GEHÖLZE, EINSCHLIESSLICH IHRER TRAUER-, HÄNGE- UND SÄULENFORMEN, SOWIE BUNTLAUBIGE GEHÖLZE ÜBER 3,00 METER HÄHE UNZULÄSSIG.

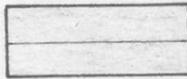
- 5.6 FÜR DIE ORTSRANDGRUNDSTÜCKE SIND BEGRÜNUNGSPLÄNE MIT DEM BAUANTRAG EINZUREICHEN.
- 5.7 DIE MIT BAUGENEHMIGUNG FESTGESETZTEN BEPFLANZUNGEN SIND INNERHALB EINES JAHRES NACH BEZUGSFERTIGSTELLUNG DES GEBÄUDES DURCHZUFÜHREN.
- 5.8 DIE AUSFÜHRUNGEN VON STELLPLÄTZEN, GARAGENZUFahrTEN UND WEGEN SIND NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN, WIE RASENGITTERSTEINEN, RASENPFLASTER, PFLASTER- ODER PLATTENBELÄGEN ZULÄSSIG.

6. SONSTIGES

- 6.1 DURCH DIESEN ERGÄNZUNGSPLAN WIRD DER FRÜHERE BEBAUUNGSPLAN "NASSENHAUSEN - KRIPPACKER" VOM 31.03.1992 IN RÄUMLICHEN TEILBEREICHEN ERSETZT.

C. HINWEISE

---

1.  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2.  AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
3.  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
4.  BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE MIT FIRST
5.  BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
6. 1027 FLURNUMMER z.B. 1027
7.  PARZELLENNUMMERIERUNG z.B. 2
8. KOMPOSTIERUNG AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK, WIRD ZWECKS MÜLLVERRINGERUNG ERWÜNSCHT.
9. ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE SIND WÜNSCHENSWERT.
10. ES WIRD ANGEREGT, UNVERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER, z.B. AUS DACH- UND TERRASSENFLÄCHEN, SOWIE AUS ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN SOWEIT ALS MÖGLICH ZU VERSICKERN.

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. DER GEMEINDERAT ADELSHOFEN HAT IN DER SITZUNG VOM 23.10.1992 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 08.12.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT (§ 2 ABS. 1 BauGB).



ADELSHOFEN, DEN 21.02.1994

.....  
BÜRGERMEISTER Schwarz

2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB VOM 15.12.1992 BIS 15.02.1993 ORTSÜBLICH MIT GLEICHZEITIG BESTEHENDER GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG ÖFFENTLICH DARGELEGT.



ADELSHOFEN, DEN 21.02.1993

.....  
BÜRGERMEISTER Schwarz

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB VOM 12.07.1993 BIS 13.08.1993 IN der VG Hammendorf und in der Gemeinde Adelshofen ÖFFENTLICH AUSGELEGT.



ADELSHOFEN, DEN 21.02.1994

.....  
BÜRGERMEISTER Schwarz

4. DIE GEMEINDE ADELSHOFEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 30.09.1993 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



ADELSHOFEN, DEN 21.02.1994

.....  
BÜRGERMEISTER Schwarz



ADELSHOFEN, DEN 21.02.1994

BÜRGERMEISTER *Schwarz*

5. DIE GEMEINDE ADELSHOFEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN AM 23.12.1993 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 07.02.1994 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 02.03.94

*Büchner*  
JUR. STAATSBEAMTER

6. DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IST AM 18.02.1994 ORTSÜBLICH DURCH *Anschlag an den Amtstafeln* BEKANNTGE- MACHT 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.



ADELSHOFEN, DEN 21.02.1994

BÜRGERMEISTER *Schwarz*