

Die Gemeinde Adelshofen erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I), in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBL. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.04.1994, GVBL. S. 251, und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763); zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 134), diesen Bebauungsplan als Satzung.

# Bebauungsplan

## AM ANGER GDE. ADELSHOFEN / OT. LUTTENWANG VG MAMMENDORF

### Verfahrenshinweise:

- 1) Der Gemeinderat Adelshofen hat in der Sitzung vom 29.04.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.11.93 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Adelshofen, den 06.03.95

.....  
1. Bürgermeister

Schwarz

- 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 17.12.93 bis 18.01.94 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



(Siegel)

Adelshofen, den 06.03.95

.....  
1. Bürgermeister

Schwarz

- 3) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB <sup>ernied</sup> vom 01.09.94 bis

mit gleichzeitiger Bestimmung der Belegstücke  
Erörterung öffentlich dargelegt.

(Siegel)



Adelshofen, den ..06.03.95....

.....  
1. Bürgermeister  
Schwarz

3) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB <sup>ernat</sup> am ..01.09.94.... bis ..04.10.94.... in ..der VG Nammendorf..... öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Adelshofen, den ..06.03.95....

.....  
1. Bürgermeister  
Schwarz

4) Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..10.11.94.... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Adelshofen, den ..06.03.95....

.....  
1. Bürgermeister  
Schwarz

5) Die Gemeinde Adelshofen hat den Bebauungsplan am ..18.01.95.... 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 06.02.95..... 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).



Fürstenfeldbruck, den ..03.04.95....

i.A. ....  
Büchner  
jur. Staatsbeamter

6) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am ..22.02.95.... ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht 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.

.....  
1. Bürgermeister  
Schworz

- 4) Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..10.11.94.... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Adelshofen, den 06.03.95.....

.....  
1. Bürgermeister  
Schworz

- 5) Die Gemeinde Adelshofen hat den Bebauungsplan am ..18.01.95.... 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 06.02.95..... 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).



Fürstenfeldbruck, den 03.04.95.....

i.A.:.....  
Büchner  
jur. Staatsbeamter

- 6) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am ..22.02.95.... ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht 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 .....

.....  
1. Bürgermeister

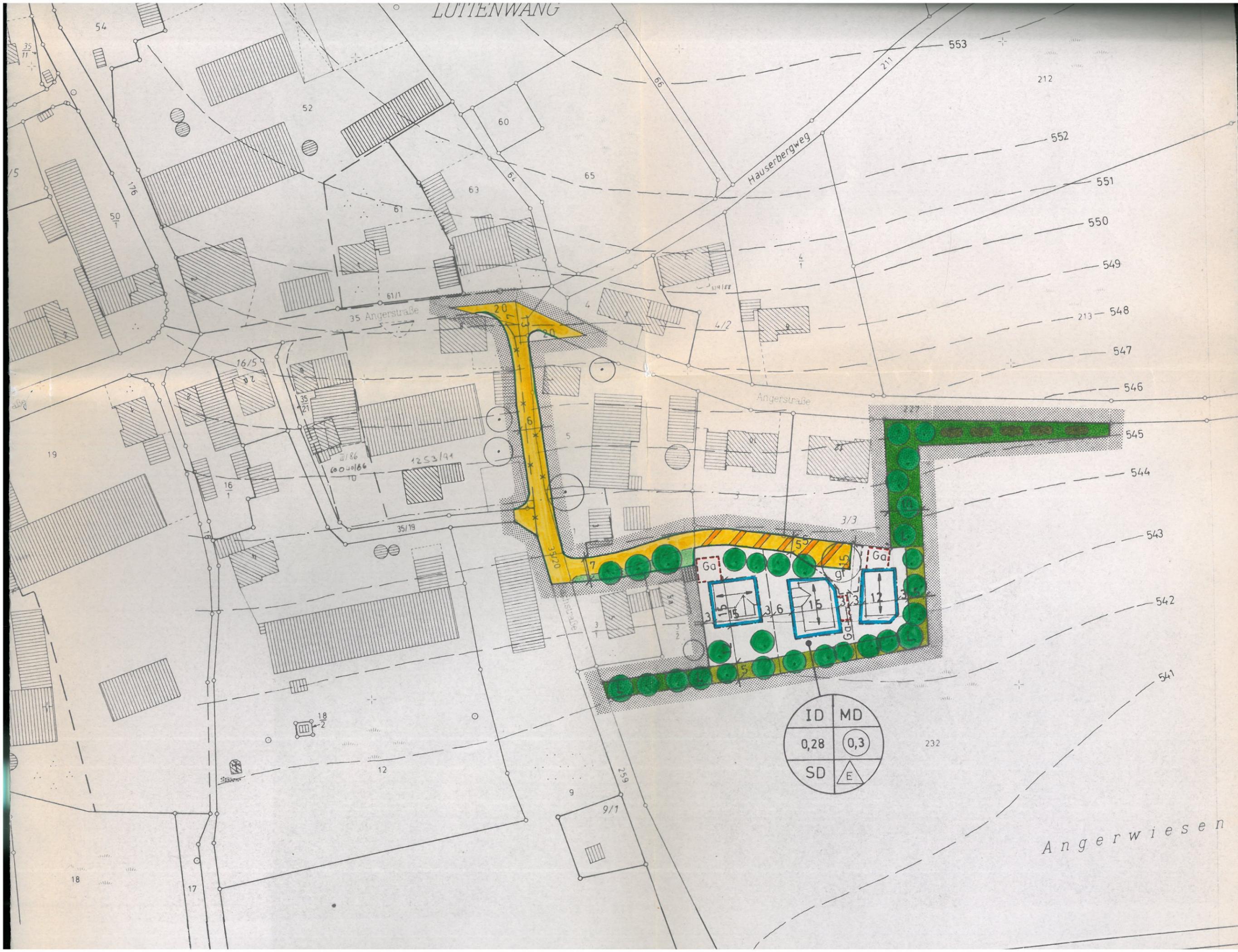
Schondorf, den 02.11.93  
geändert 11.11.93  
19.05.94  
10.11.94

*T. J. Eckardt*

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

Landsberger Str. 80  
86938 Schondorf  
Tel. 08192-246 Fax-297

LUTTENWANG



ID	MD
0,28	0,3
SD	E

Angerwiesen

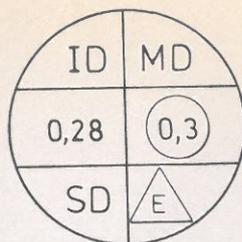
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

MD	Dorfgebiet	Te
ID	Zahl der Geschoße als Höchstgrenze Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig	1.
		2.
		3.
		4.
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	5.
0,28	Grundflächenzahl (GRZ); diese Zahl darf <u>nicht</u> überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO) sh. Ziff. 3 der	6.
	<b>textl. Festsetzungen</b> Geschoßflächenzahl (GFZ)	7.
	Baugrenze	
	Flächen für Garagen	
	<b>Öffentliches Geh- und Fahrtrecht</b>	
	Straßenbegrenzungslinie und Be- grenzung sonstiger Verkehrsflächen	8.
	<b>Verkehrsgrünfläche</b>	
	Straßenverkehrsfläche	
	verkehrsberuhigte Zone	
	<b>Öffentliche Grünfläche</b>	9.
	Private Grünfläche (Ortsrandein- grünung) gem. Ziff. 17 der textl. Festsetzungen zu erhaltender Gehölzbestand	10
	Bäume zu pflanzen, gem. Ziff. 15 - 17 der textl. Festsetzung	11
	bzw. Linde	
SD	<b>Sichtdreieck mit Maßangabe in Meter</b>	
	Satteldach, Dachneigung 35° - 47°	12
	Firstrichtung der Hauptgebäude	
	Maßgabe in Metern	
	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes	13.

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Zahl der Geschosse,  
als Höchstgrenze  
DG als VG zulässig  
Grundflächenzahl (GRZ)

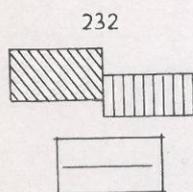
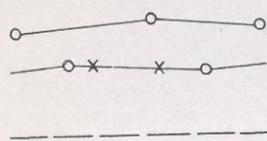
Satteldach, Dach-  
neigung 35° - 47°



Dorfgebiet

Geschoß-  
flächen-  
zahl (GFZ)  
offene Bau-  
weise, nur  
Einzelhäu-  
ser zulässig

BESTANDSANGABEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE



- Grundstücksgrenze
- entfallende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
- Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude  
bzw. Nebengebäude
- Vorschlag für die Baukörperstellung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist im Untergrund zu ver-  
sickern.

Die Mülltonnen dürfen nicht mehr als 10 m von der öffentlichen  
Straßenbegrenzung entfernt aufgestellt werden.

Zur Reduzierung der Müllmenge sollen Komposthaufen angelegt  
werden.

Fensterlose Fassaden, z.B. Garagen sollen begrünt werden.

Sobald bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Bodendenkmäler  
zutage treten, sind diese dem Bayer.Landesamt für Denkmalpflege  
gem. Art.8 DSchG unverzüglich bekanntzugeben.

Gebäude sind gegebenenfalls gegen Grund-, Hang- und Sickerwasser  
zu schützen.

## Textliche Festsetzungen

1. Das Baugebiet ist als Dorfgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO **und öffentliche u. private Grundfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.**
2. Garagenflächen, die vom Hauptbaukörper überdeckt sind, werden bei der Geschoßfläche nicht mitgerechnet.
3. Die GRZ, gerechnet ohne die Grundflächen gemäß § 19 (4) 1.-3. BauNVO, darf 0,17 nicht übersteigen.
4. Geschoßflächen in Nichtvollgeschossen sind nach § 20 (3) BauNVO mitzurechnen.
5. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
6. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
7. Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Verhältnis von mindestens 3:4 und ohne wesentliche "Vor- und Rücksprünge" zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
8. Der Dachüberstand darf 0,50 m an Ortsgang und Traufe nicht überschreiten. Überdachungen von Garagenvorplätzen und Terrassen sind zulässig.  
Die Dachgauben sollen nicht breiter sein als die darunterliegenden Fenster und/oder dürfen eine Breite von 1,60 m nicht überschreiten.
9. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.
10. Zierputze sind **unzulässig**. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen.  
Fenster und Türen sind nur in Holz zulässig.
11. Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig.  
Die Fenster sind konstruktiv zu teilen und hochrechteckig herzustellen.
12. Die max. Kniestockhöhe beträgt 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand.
13. Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf 0,2 m über Oberkante Straße nicht überschreiten und ist der Straßenplanung der Gemeinde anzupassen.
14. 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 0,1 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind sockellose grüne Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.
15. Für die 200 qm Fläche des Baugrundstückes sind an geeigneter

Ver

1)

2)

3)

14. 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 0,1 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind sockellose grüne Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.

15. Für je 200 qm Fläche des Baugrundstückes sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet, je Haus ist jedoch mindestens ein "Hausbaum" vorzusehen, dessen Standort sich im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche zu befinden hat.

16. 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.

17. Die Grünflächen am Ortsrand sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 125/125 cm-Raster zu bepflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Befpflanzung:

- 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 / Kornelkirche;
- Prunus spinosa / Schlehe.

18. Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur mit wasser-durchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen auszuführen.

19. 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.

20. Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen in Fahrbahnmitte, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.

21. Die Mindestabstände nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBo sind einzuhalten.