

Exposé

Wohnen in Adelzhausen

**Adelzhausen - naturnahe Lebensqualität mit urbaner
Nähe - der Traumstandort für Ihr neues Zuhause**



Objekt-Nr. OM-344054

Wohnen

Verkauf: **439.500 €**

Ansprechpartner:
EG Adelzhausen

Waldstraße
86559 Adelzhausen
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	586,00 m²
-------------------	-----------

Übernahme	sofort
-----------	--------

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baugrundstück in ruhiger, idyllischer Lage am Waldrand

586 m² - vollerschlossen, ohne Bauzwang -

Bebauung nach Bebauungsplan mit Einzelhäusern (max. 2 Wohneinheiten)

Der Bebauungsplan № 6 kann über das Geoportal des Landratsamts Aichach-Friedberg eingesehen werden.

Die zuständige Baugenehmigungsbehörde ist das Landratsamt Aichach-Friedberg

Sonstiges

Mit Kindergarten, Kinderkrippe und Grundschule direkt im Ort sowie zahlreichen Freizeitangeboten ist Adelzhausen ein perfekter Wohnort für Familien. Weiterführende Schulen befinden sich in wenigen Autominuten Entfernung in Aichach oder Friedberg. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (EDEKA Supermarkt 400m, Bäcker) sind vor Ort gegeben. Sogar eine Tankstelle/KfZ-Werkstatt befindet sich direkt im Ort.

Adelzhausen und seine Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung. Die nahegelegenen Wälder laden zum Spazieren gehen und Radeln ein, während Ortsvereine, Spielplätze und kulturelle Veranstaltungen für eine abwechslungsreiche Freizeit sorgen.

Egal ob als Lebensmittelpunkt für Ihre Familie oder als Kapitalanlage – hier profitieren Sie von einer Top-Lage, die Idylle und urbane Nähe hervorragend vereint.

Interessiert? Nehme Sie gerne Kontakt zu uns auf!

Lage

Adelzhausen liegt eingebettet in die malerische Landschaft des Wittelsbacher Landes und bietet eine Oase der Erholung abseits des Großstadttrubels. Umgeben von sanften Hügeln, grünen Wiesen und weitläufigen Feldern genießen Sie hier eine hohe Lebensqualität inmitten einer intakten Natur. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und einer familienfreundlichen Umgebung.

Ein besonderes Highlight von Adelzhausen ist die direkte Anbindung an die Autobahn A8, dadurch sind die Städte Augsburg (ca. 20 Minuten) und München (Stadtmitte ca. 40 min.) bequem erreichbar. Pendler und Berufstätige profitieren von kurzen Fahrzeiten und einer entspannten Anreise. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind gut ausgebaut und ermöglichen eine flexible Mobilität.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ansicht Waldrand



Vogelperspektive

Exposé - Galerie



Adelzhausen von oben



Einfahrt

Exposé - Galerie



Zufahrt

Exposé - Grundrisse



Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



0 10 20 30 40m
Maßstab 1:1.250
Gedruckt am 03.10.2016 17:23
<http://v.bayern.de/fnlrln>

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan_Festsetzung
2. Bebauungsplan_Rechtsplan
3. Bebauungsplan Erweiterung

BEBAUUNGSPLAN NR.6

GEMEINDE

ADELZHAUSEN

GEBIET

„AN DER WALDSTRASSE“

MASSTAB

1:1000 u. 1:5000

AICHACH, DEN 26.7.1983

IN DER FASSUNG VOM 18.4.1986

ENTWURFSVERFASS



INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
RUPERT MAY
DIPL.-ING. *Rupert May*
Blütenweg 5 • Telefon 08251-
8890 AICHACH-UNTERGRIESBACH

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Adelzhausen erläßt auf Grund des
Bundesbaugesetzes
(BBauG)

§ 2 Abs. 1, und der
§§ 9 und 10
in der geltenden Fassung
und der

Bayer. Bauordnung
(BayBO)

Art. 89, Abs. 1, Nr. 10 und des
Art. 91
in der geltenden Fassung
sowie der

Bayer. Gemeinde-
ordnung

Art. 23
in der geltenden Fassung
den folgenden

Bebauungsplan Nr. 6
in Adelzhausen
"An der Waldstraße"

beschränkt auf die Fl.Nr. 173, 173/1 und die
Teil-Fl.Nr. 369, 84, 173/2, 172, 173/7, 171/1, 171;
der Gemarkung Adelzhausen

als

Satzung.

FESTSETZUNGEN

0. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "An der Waldstraße", beschränkt auf die vor-
beschriebenen Flurnummern, gilt die vom Ing.-Büro R. Mayr,
8890 Aichach-Untergriesbach, Blütenweg 5, ausgearbeitete
Bebauungsplanzeichnung vom 26.7.1983, in der Fassung
vom 18.04.1986, die zusammen mit den nachstehenden
Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet
wird entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4,
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.77 (veröffent-
licht im BGBl I S. 1763) als
a l l g e m e i n e s W o h n g e b i e t (WA)
festgesetzt.

1.2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß
§ 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1. Die Grundflächenzahl - GRZ - wird für das allgemeine Wohngebiet mit max. 0,25 festgelegt.
 - 2.2. Die Geschoßflächenzahl - GFZ - wird für das allgemeine Wohngebiet mit max. 0,5 festgesetzt.
 - 2.3. Es sind nur freistehende Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. Dächer und Dacheindeckung der Hauptgebäude, Kniestücke
 - 3.1. Dächer sind als Satteldächer mit einer naturroten harten Bedachung (Dachziegeleindeckung) auszubilden. Die Dachneigung darf 40° bis 45° betragen.
 - 3.2. Dachaufbauten als Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 1,80 m zulässig. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.
 - 3.3. Die Kniestockhöhe darf max. 0,50 m betragen; gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
 - 3.4. Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,65 m und an den Giebelseiten bis max. 0,30 m zulässig.
4. Höhen der Hauptgebäude
 - 4.1. Die Erdgeschoßfußbodenoberfläche darf im Zugangsbereich des Gebäudes nicht mehr als 0,30 m über der entsprechenden Gehwegoberkante liegen.
 - 4.2. Die Traufhöhe über Gelände darf einschließlich Sockel max. 3,50 m betragen.
 - 4.3. Im Zweifelsfalle sind die Bezugspunkte zu Ziffer 4.1 und 4.2 von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen.
5. Garagen und sonstige Nebengebäude
 - 5.1. Garagen und erdgeschossige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf Höhe der durch Pfeil (▲) festgesetzten Grundstückseinfahrt errichtet werden.
 - 5.2. Die Dächer der Garagen und erdgeschossigen Nebengebäude werden als Satteldächer (Neigung und Bedachung wie an den Hauptgebäuden) festgesetzt. Bei Grenzanbau einer Garage mit Firstrichtung zur Grundstücksgrenze des Nachbarn, kann das Dach ausnahmsweise auch mit einem Walm abgeschlossen werden.

- 5.3. Bei Garagen ohne Grenzanbau darf die Traufhöhe 2,75 m über Gelände einschl. Sockel, nicht überschreiten.
- 5.4. Garagen und Nebengebäude dürfen eine Gesamtlänge von max. 8,00 m nicht überschreiten. Die Giebelhöhe wird mit max. 6,00 m festgesetzt.
- 5.5. Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschlagene Firstrichtung der Garagen und Nebengebäude, kann um 90° gedreht werden.
- 5.6. Der Mindestabstand von Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.

6. Außengestaltung der Gebäude

- 6.1. Grell wirkende Fassadenanstriche und unruhige Putzarten sind unzulässig.
- 6.2. Als Wetterschutzverkleidung können nur senkrecht überlukkete Holzbretter mit Schutzanstrich in brauner Farbe verwendet werden.

7. Geländeveränderungen

- 7.1. Veränderungen des Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
- 7.2. Das vorhandene gewachsene Gelände und die geplanten Geländeveränderungen sind in den Bauanträgen durch ausreichende Schnittzeichnungen darzustellen.

8. Einfriedung

- 8.1. Die Gesamthöhe an den Straßenfronten, sowie seittl. und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird auf max. 0,90 m festgesetzt. Sockel ist nicht zulässig.
- 8.2. An den Straßenfronten sind nur senkrechte Holzlattenzäune mit dunklem transparentem Schutzanstrich zulässig.
- 8.3. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können verzinkte oder mit PVC überzogene Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung hergestellt werden.
- 8.4. Die Abstellflächen vor Garagen, dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der Gehweg-Hinterkante, nicht eingefriedet werden.
- 8.5. Entlang der Waldstraße müssen die Einfriedungen auf die straßenseitige Hausflucht zurückgesetzt werden.

9. Pflanzgebot

9.1. Im Bereich mit festgesetztem Pflanzgebot sind folgende Gehölze der natürlichen, potentiellen Vegetation zu pflanzen:

Sträucher:

Hartriegel (Cornus mas)
Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Heckenkirsche (Lonicra xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)
Hainbuche (Carpinus Betulus)
Liguster (Ligustrum Vulgare)
Apfelrose (Rosa Rugosa)

Bäume:

Spitzahorn (Acer platanoides)
Feldahorn (Acer campestre)
Silberlinde (Tilia tomentosa)
Bergulme (Ulmus glabra)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)

Auf den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot muß je m^2 Grundstücksfläche ein Strauchgehölz, sowie auf 8 m Grundstückslänge mindestens 1 Baum vorgenannter Arten gepflanzt werden.

10. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.

HINWEIS

Bei ordnungsgemäßen Bewirtschaftungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können zeitweise Lärm- u. Geruchsbelästigungen auftreten, die nicht vermeidbar sind.

Gemeinde Adelzhausen

Adelzhausen, den **23. Juni 1986**.



.....
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEIS:

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom **06. Mai 1985** bis **07. Juni 1985** öffentl. ausge



Gemeinde Adelzhausen
Adelzhausen, den **11. Juni 1985**

.....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Adelzhausen hat mit Beschluß vom **13. Nov. 1985**
18. März 1986 diesen Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BBauG aufgest



Gemeinde Adelzhausen
Adelzhausen, den **20. März 1986**

.....
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat für den in der Planzeichnung dargestellten räumlichen Teilbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 11 BBauG i.V. mit § 2 Abs. 1 Zust VBBauG/StBauFG mit Bescheid vom **28. Feb. 1986** Nr. **40-610-** die Genehmigung erteilt.



Landratsamt Aichach-Friedberg
Aichach, den **24.04.86**
i.A.

Grockel, ORRin

4. Mai 1986

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und wird auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Gemeinde Adelzhausen
Adelzhausen, den **23. Juni 1986**

.....
1. Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 6 Gemeinde — Markt — Stadt 4 Adelzhausen vom 26.7.1983
Nr. des Gebietes "An der Waldstraße"

umfassend die Grundstücke 173, 173/1, und Teil-Fl.Nr. 369, 84, 173/2,
172, 173/7, 171/1, 171;

Entwurfsverfasser: Ing.-Büro R. Mayr, Blütenweg 5, 8890 Aichach-Unter-
griesbach

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan ist mit dem Flächennutzungsplan und dem Ortsanlassungsplan der Gemeinde

— XXXX —

oder¹⁾

Der Bebauungsplan ist mit dem Flächennutzungsplan und dem Ortsanlassungsplan der Gemeinde

— XXXX —

ab dem Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans und dem Zeitpunkt der
Annahme des Ortsanlassungsplans.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es
erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

Mit dem Baugebiet wird der Wohnbauflächenbedarf von Adelzhausen
auf einige Jahre für die ortsansässige Bevölkerung sichergestellt.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan ist mit dem Flächennutzungsplan und dem Ortsanlassungsplan der Gemeinde

2. Der Bebauungsplan ist mit dem Flächennutzungsplan und dem Ortsanlassungsplan der Gemeinde

oder¹⁾

Der Bebauungsplan ist mit dem Flächennutzungsplan und dem Ortsanlassungsplan der Gemeinde

ab dem Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans und dem Zeitpunkt der

oder¹⁾

Der Bebauungsplan ist mit dem Flächennutzungsplan und dem Ortsanlassungsplan der Gemeinde

ab dem Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans und dem Zeitpunkt der

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Baulandbeschaffung für Einheimische.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 500 m — ~~Nord~~ — ~~Süd~~ — ~~West~~ — östlich — des Ortskerns von Adelzhausen
Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ ~~die Baugebiete~~ die bestehende Bebauung der Flurstr. an.

Es hat eine Größe von 0,96 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof <u>Dasing</u>	<u>9500</u> m	Volksschule . <u>Adelzhausen</u>	<u>900</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>600</u> m	Versorgungsläden	<u>600</u> m
Katholische Kirche:	<u>700</u> m		

3. Das Gelände ~~Nord~~ — ~~Süd~~ — fällt nach Nordosten leicht — ~~Nord~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 8,00 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus sandigem Lehm

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine ~~Maßnahmen~~ — ~~Maßnahmen~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch keine — ~~bereits folgende~~ — ~~Maßnahmen~~ — Bebauung vorhanden:

Es ist kein — ~~Maßnahmen~~ — Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Allgemeines Wohngebiet	0,96 ha	173, 173/1, 369*, 84*, 173/2*, 172*, 173/7*, 171/1*, 171*

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

11 E + D-geschoßige Wohngebäude mit ca. 16 Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

11 Garagen und — — — — — PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 48 Einwohner mit ca. 12 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt	0,65	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . .	0,28	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) .	0,93	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0,03	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	---	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	0,96	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	96,8 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	3,2 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	---
	100 %

Bemerkung:

Über die geplante Erschließungsstraße sind, bzw. können noch ca. 10 Bauparzellen erfaßt werden.

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	69,9 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	30,1 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 17,2 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 24,61 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — ~~ohne Ortsanerkennung~~ — im gesamten Baugebiet empfehlenswert
~~hierzu ist folgende Text des Reglements notwendig~~ (wegen Straßenführung)

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Flur - Straße und die Wald - Straße
 Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilbereichen~~ — her-
 gestellt:
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~in Bux~~ — zentrale
 Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde~~ —
 — des Zweck - Verbandes Adelsburggruppe
 Der Anschluß ist sofort ~~möglich~~ — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch
 — Anschluß an die vorhandene — ~~in Bux~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~Stad~~
 Adelszhausen — ~~der~~ Verbandes
 Der Anschluß ist sofort ~~möglich~~ — möglich.
~~Folgende für das Baugebiet geplante Sammelwasserkanalisation~~
~~in Bux~~
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar - Amperwerke

- ## F. Überschlüssig ermittelte Kosten und Finanzierung

1. Herstellungskosten:

- ### 1. Herstellungskosten:

- Übertrag:**

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für qm à DM .

- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen

195 lfm in 5,00 m Breite à 500.-- DM

195 lfm in 5,25 m Breite à 525,-- DM

lfm in m Breite à DM .

d) Herstellung der Gehbahnen

195 lfm in 0,75 m Breite à 68,-- DM

310 lfm in 1,50 m Breite à 135,-- DM

- d) Beleuchtung: 5 Einheiten à 2500,- DM

- e) Straßenentwässerung lfm à DM .

- f) Erschließungsbeitrag (.....⁹⁰.....% der unter a) — f) genannten Kosten)

- g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. 1500,- DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für qm à DM . . .

- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

- c) Anlage der Parkflächen qm à DM . . .

- d) Anlage der Grünanlagen qm à DM Pauschal

- e) Erschließungsbeitrag (..... % der unter a) — d) genannten Kosten)

- f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. 1500,- DM

V. Sonstige Kosten:

1. [https://www.irs.gov/efile/efile-2019-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-](#)

2.

3.

Übertrag:

[illegible]

Übertrag:

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
- 4.
- 5.
- 6.

Summe:

[illegible]

Der Gemeinde ~~X Stad~~ entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in vor-

aussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 57.248,50 DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von 4.500,-- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Über Anlieger- und Erschließerbeiträge, und soweit erforderlich, aus Haushaltsmitteln.

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung lässt folgende Auswirkungen erwarten:

Keine

2. Es soll nicht nur bewiesen werden, dass die Menge der Lösungen von $ax + by = c$ für $a, b, c \in \mathbb{Z}$ und $\gcd(a, b) \mid c$ eine Teilmenge von $\mathbb{Z} \times \mathbb{Z}$ ist, sondern auch, dass diese Menge eine Untergruppe von $\mathbb{Z} \times \mathbb{Z}$ ist.

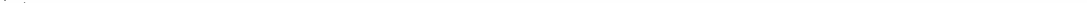
oder¹⁾

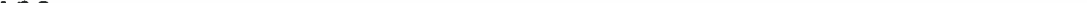
Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen nicht zu folgender Maßnahme möglichst vermieden werden:
 - Gewindeverlänger

IhXUxDeH xKd KiM BdzkApYan XZch N XKXB6XKBEMXGX grxdmN;XdS VexDdDrnkdxcheK doBgrmdmxShann jdxcdX

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a)

b) 

c) 

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9 BBauG)

Hinweis zum Immissionsschutz:

Bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten, die nicht vermeidbar sind.

Aichach, den 26.7.1983

Ort, Tag

in der Fassung vom 3.4.84

Der Entwurf
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FÜR BAUWESEN
RUPERT MAYR
DIPL.-ING.
Blüterweg 5 • Telefon 08261-311
8800 AICHACH-UNTERGRIESEBACH

Adelzhausen 23. Juni 1986

Ort, Tag

Dienststelle

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 06. Mai 1985
mit 07. Juni 1985 in Verwaltungsgemeinschaft Dasing öffentlich ausgelegt.

Unterzeiler Str. 2
8901 Dasing



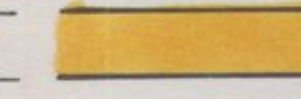
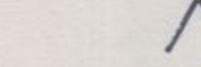
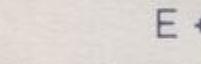
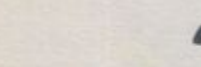
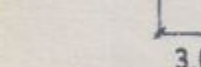
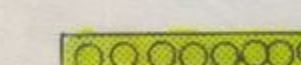
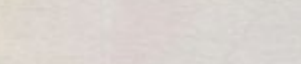
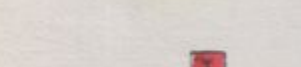
Adelzhausen 17. Juni 1985

Ort, Tag

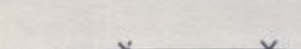
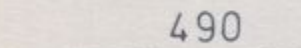
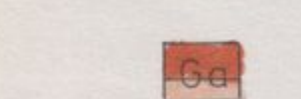
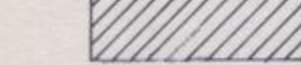
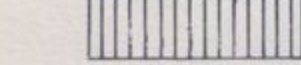
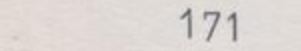
Ober-/Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

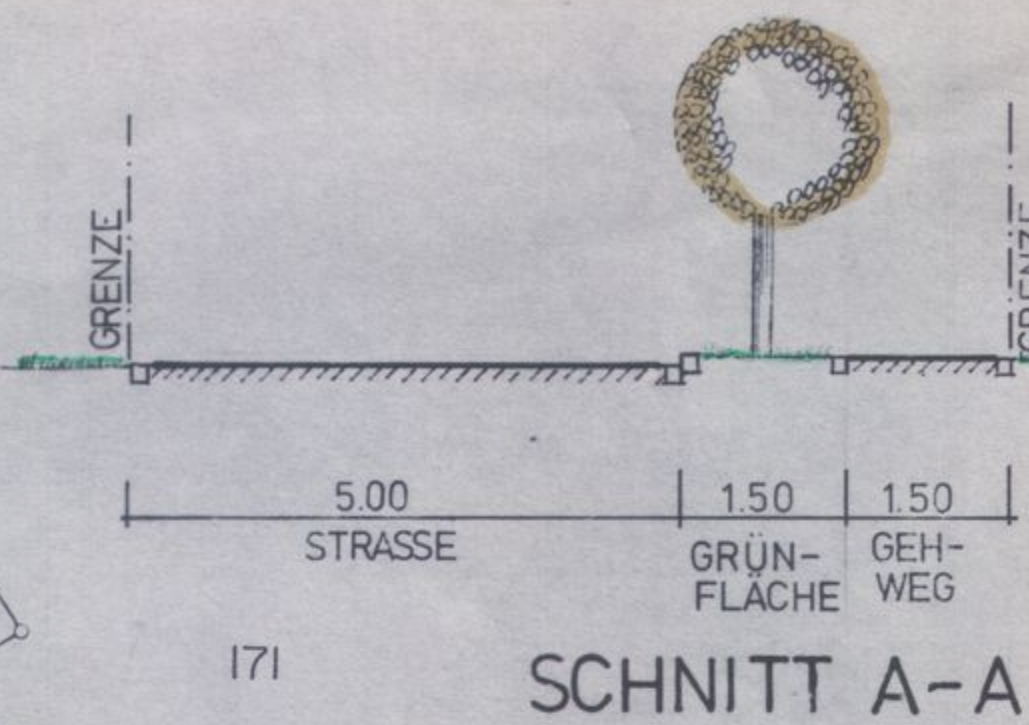
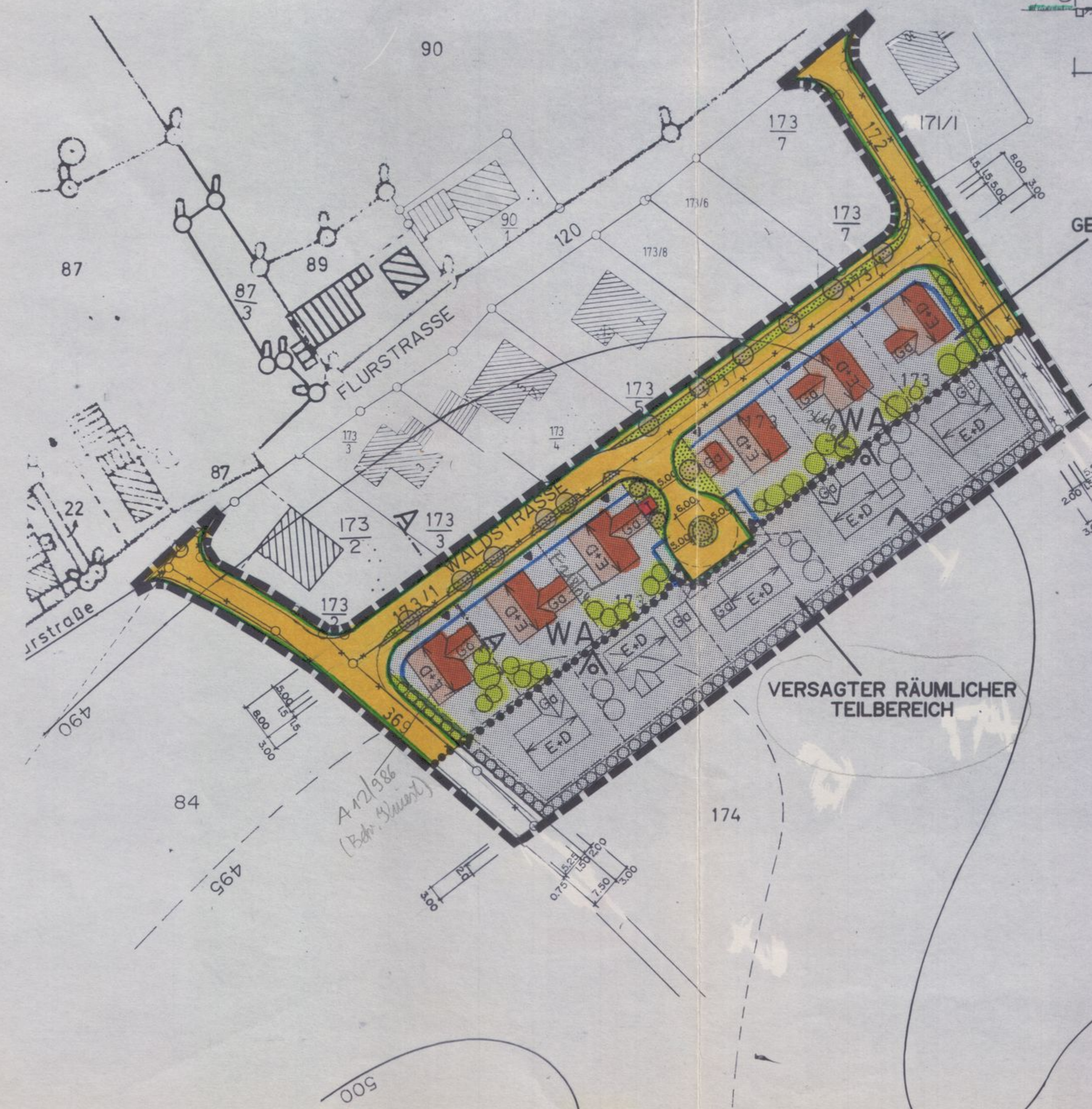
a) Für die Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen
-  Öffentl. Verkehrsflächen mit Breitenangabe in Metern
-  Offene Bauweise
-  Nur Einzelhäuser zulässig
-  Zulässig ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze
-  Firstrichtung der Hauptgebäude
-  Garagen- bzw. Grundstückszufahrt
-  Maßangabe in Metern
-  Private Grünfläche (Breite 2,00 m) mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (vgl. Ziffer 9 der Festsetzungen)
-  Öffentliche Grünfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzen
-  Trafostation der Isar-Amperwerke
-  Abgrenzung des genehmigten räuml. Teilbereiches

b) Für die Hinweise

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  Vorschlag für die Grundstücksteilung
-  Höhenlinie
-  Vorschlag für die Anordnung der Garagen und erdgeschossigen Nebengebäude
-  Vorschlag für die Anordnung der Hauptgebäude
-  Bestehende Hauptgebäude
-  Bestehende Nebengebäude
-  Bestehende Flurstücksnummern
-  Vorschlag für weitere Baum- und Strauchbepflanzung

LAGEPLAN M=1:1000



GENEHMIGTER RÄUMLICHER
TEILBEREICH

VERSAGTER RÄUMLICHER
TEILBEREICH

LAGEPLAN M=1:5000



BEBAUUNGSPLAN NR.6

GEMEINDE
ADELZHAUSEN

GEBIET
„AN DER WALDSTRASSE“

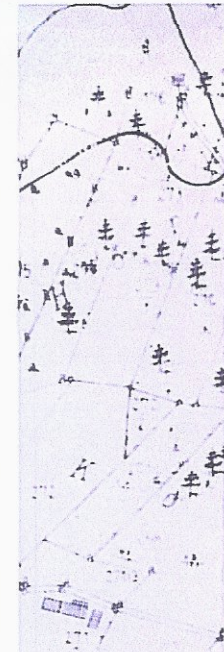
MASSTAB
1:1000 u. 1:5000

AICHACH, DEN 26.7.1983
IN DER FASSUNG VOM 18.4.1986

ENTWURFSVERFASSER



INGENIEURBÜRO FÜR BAUWERKE
RUPERT MAY
DIP.-ING. *Rupert May*
Blütenweg 5 • Telefon 0821-
8890 AICHACH-UNTERGRIESBACH



BEBAUUNGSPLAN NR.6

1.ERWEITERUNG

GEMEINDE
ADELZHAUSEN

GEBIET
„AN DER WALDSTRASSE“

MASSTAB
1:1000 u. 1:5000

AICHACH, DEN 22. 2. 88
IN DER FASSUNG VOM 9. 11. 1988

ENTWURFSVERFASSER:

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
RUPERT WASTR
DIPL.-ING. (F.H.)
Mötenweg 5 Telefon 0 82 51-40 11
8860 AICHACH-UNTERGRIESBACH

PRÄAMBEL

"Die Gemeinde Adelzhausen erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als Satzung:"

Bebauungsplan Nr. 6

1. Erweiterung

"An der Waldstraße"

Beschränkt auf die Fl.Nr. 173/15, 173/16, 173/17, 173/18 und 173/19 und die Teil-Fl.Nr. 84, 369, 172 und 171 der Gmkg. Adelzhausen.

FESTSETZUNGEN

0. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "An der Waldstraße", beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die vom Ing.-Büro R. Mayr, 8890 Aichach-Untergriesbach, Blütenweg 5, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 22.02.1988, in der Fassung vom 09.11.1988, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.77 (veröffentlicht im BGBl. I S. 1763) als **a l l g e m e i n e s W o h n g e b i e t (WA)** festgesetzt.
- 1.2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1. Die Grundflächenzahl - GRZ - wird für das allgemeine Wohngebiet mit max. 0,25 festgelegt.
- 2.2. Die Geschoßflächenzahl - GFZ - wird für das allgemeine Wohngebiet mit max. 0,5 festgesetzt.
- 2.3. Es sind nur freistehende Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. Dächer und Dacheindeckung der Hauptgebäude, Kniestücke
- 3.1. Dächer sind als Satteldächer mit einer naturroten harten Bedachung (Dachziegeleindeckung) auszubilden. Die Dachneigung darf 40° bis 45° betragen.
- 3.2. Dachaufbauten als Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 1,80 m zulässig. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.
- 3.3. Die Kniestockhöhe darf max. 0,50 m betragen; gemessen von der Oberkante Rohdecke über Erdgeschoß, bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
- 3.4. Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,65 m und an den Giebelseiten bis max. 0,30 m zulässig.
4. Höhen der Hauptgebäude
- 4.1. Die traufseitigen Wandhöhen der Hauptgebäude dürfen max. 3,45 m betragen; gemessen von Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß bis Oberkante Dachsparren.
- 4.2. Die fertige Fußbodenoberkante (OFF) des Erdgeschosses ist im Schnitt A-A der Planzeichnung bindend festgesetzt.
- 4.3. Die Oberkante des geplanten Geländeverlaufes am Gebäude darf max. 0,35 m unter der fertigen Fußbodenoberkante (OFF) des Erdgeschosses liegen.
5. Garagen und sonstige Nebengebäude
- 5.1. Garagen und erdgeschossige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf Höhe der durch Pfeil (▲) festgesetzten Grundstückseinfahrt errichtet werden.
- 5.2. Die Dächer der Garagen und erdgeschossigen Nebengebäude werden als Satteldächer (Neigung und Bedachung wie an den Hauptgebäuden) festgesetzt.
Bei Grenzsanbau einer Garage mit Firstrichtung zur Grundstücksgrenze des Nachbarn, kann das Dach ausnahmsweise auch mit einem Walm abgeschlossen werden.

- 5.3 Die traufseitigen Wandhöhen der Garagen ohne Grenzausbau dürfen max. 3,30 m betragen, gemessen von der Oberkante des geplanten Geländeverlaufes bis Oberkante Dachsparren.
- 5.4 Garagen und Nebengebäude dürfen eine Gesamtlänge von max. 8,00 m nicht überschreiten. Die Giebelhöhe wird mit max. 6,00 m festgesetzt.
- 5.5 Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschlagene Firstrichtung der Garagen und Nebengebäude, kann um 90° gedreht werden.
- 5.6 Der Mindestabstand von Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.

6. Außengestaltung der Gebäude

- 6.1. Grell wirkende Fassadenanstriche und unruhige Putzarten sind unzulässig.

- 6.2. Als Wetterschutzverkleidung können nur senkrecht überlukkete Holzbretter mit Schutzanstrich in brauner Farbe verwendet werden.

7. Geländeänderungen

- 7.1. Veränderungen des Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
- 7.2. Das vorhandene gewachsene Gelände und die geplanten Geländeänderungen sind in den Bauanträgen durch ausreichende Schnittzeichnungen darzustellen.

8. Einfriedung

- 8.1. Die Gesamthöhe an den Straßenfronten, sowie seittl. und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird auf max. 0,90 m festgesetzt. Sockel ist nicht zulässig.
- 8.2. An den Straßenfronten sind nur senkrechte Holzlattenzäune mit dunklem transparentem Schutzanstrich zulässig.
- 8.3. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können verzinkte oder mit PVC überzogene Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung hergestellt werden.
- 8.4. Die Abstellflächen vor Garagen, dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der Gehweg-Hinterkante, nicht eingefriedet werden.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 -BauGB- vom **.07. März 1988...** bis **.08. April 1988...** öffentlich ausgelegt.
2. Die Gemeinde Adelzhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **.28. Dez. 1988** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Aichach-Friedberg mit Schreiben der Gemeinde Adelzhausen vom **....31. Jan. 1989.....** gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am **01. April 1989** gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

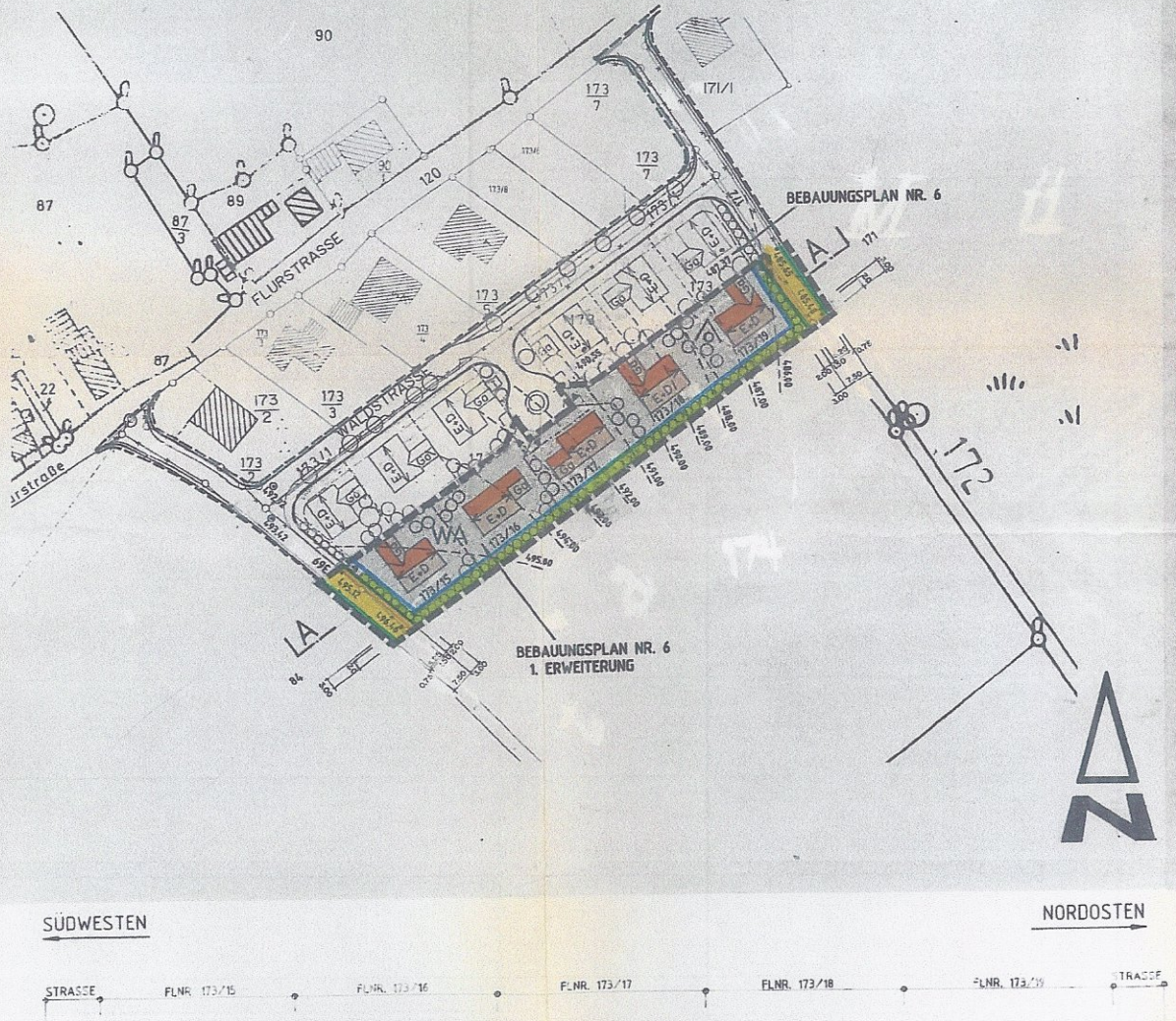
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.



Gemeinde Adelzhausen
Adelzhausen, den **04. April 1989**

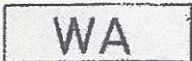
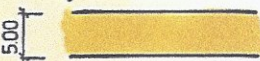
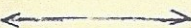
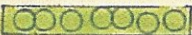
.....
1. Bürgermeister

eiches des
 lächen
 tenangabe in
 als Vollgeschoß
 ichtstgrenze
 Pfla. bot
 der Fest-
 lung
 Garagen und
 Hauptgebäude
 Strauchbepflanzung

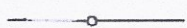


PLANZEICHENERKLÄRUNG

a) Für die Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Allgemeines Wohngebiet
	Baugrenze
	Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen
	Öffentl. Verkehrsflächen mit Breitenangabe in Metern
	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Zulässig ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze
	Firstrichtung der Hauptgebäude
	Garagen- bzw. Grundstückszufahrt
	Maßangabe in Metern
	Private Grünfläche (Breite 2,00 m) mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (vgl. Ziffer 9 der Festsetzungen)

b) Für die Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Vorschlag für die Grundstücksteilung
	Höhenlinie
	Vorschlag für die Anordnung der Garagen und erdgeschossigen Nebengebäude
	Vorschlag für die Anordnung der Hauptgebäude
	Bestehende Hauptgebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Bestehende Flurstücksnummern
	Vorschlag für weitere Baum- und Strauchbepflanzung