

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 HERR
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.

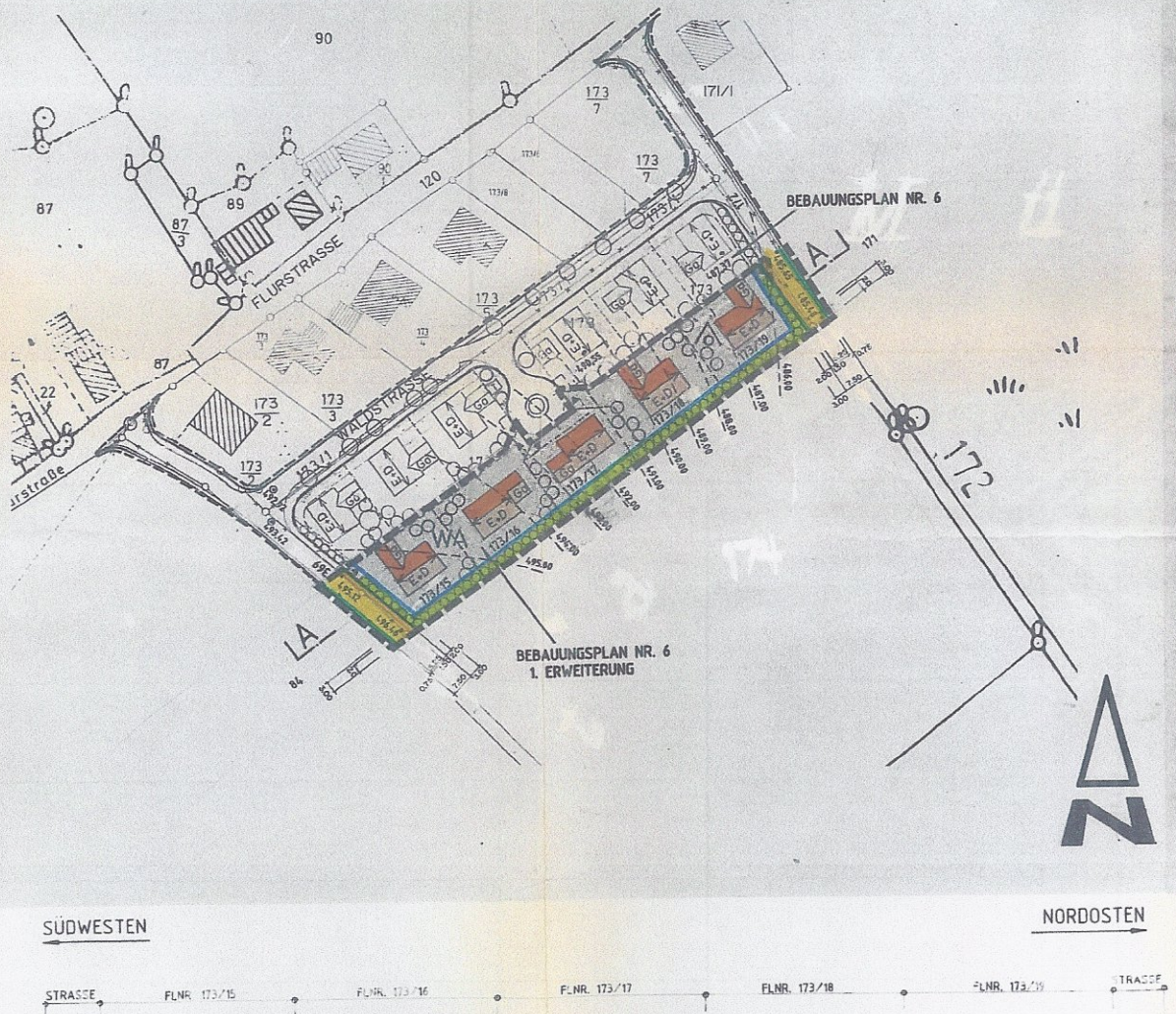
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.



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

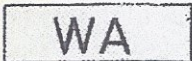
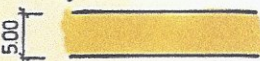
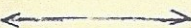
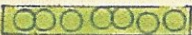
.....
1. Bürgermeister

Strauchbepflanzung

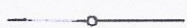


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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