

# 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. R. MAY  
BLÜTENWEG 5 • Telefon 0 82 51-  
8890 AICHACH-UNTERGRIESBA

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

Bayer. Gemeinde- Art. 23  
ordnung 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 vorbeschriebenen 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 (veröffentlicht im BGBL I S. 1763) als allgemeines Wohngebiet (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, Kniestäcke

3.1. Dächer sind als Satteldächer mit einer naturroten harten Bedachung (Dachziegeleindeckung) auszubilden. Die Dachneigung darf  $40^{\circ}$  bis  $45^{\circ}$  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 überlukte 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 seitl. 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  $\frac{1}{2}$  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.**



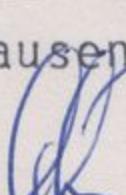
1. Bürgermeister

# 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

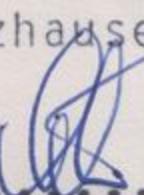
13. Nov. 1985

18. März 1986

Die Gemeinde Adelzhausen hat mit Beschuß vom 18. März 1986 diesen Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BBauG aufgest

Gemeinde Adelzhausen

Adelzhausen, den 20. März 1986

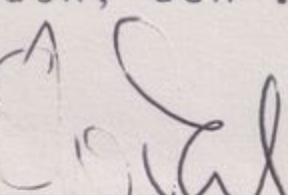
  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat für den in der Pla  
zeichnung dargestellten räumlichen Teilbereich dieses Be  
bauungsplanes 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-Friedbe  
Aichach, den 24.04.86

i.A.

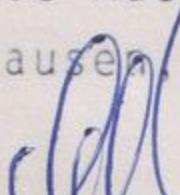
  
Grockel, ORKIN

4. Mai 1986

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 4. Mai 1986 bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedem 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

6

Gemeinde — Markt — Stadt 4 Adelzhausen

vom 26.7.1983

Nr. für das Gebiet

"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 wird das bestehende Nutzungsgefüge des Ortes nicht verändern. Der Bebauungsplan ist folgendermaßen zu verstehen:

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan wird die bestehenden Nutzungsgefüge des Ortes nicht verändern. Der Bebauungsplan ist folgendermaßen zu verstehen:

oder<sup>1)</sup>

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 ortssässige Bevölkerung sichergestellt.

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan wird die bestehenden Nutzungsgefüge des Ortes nicht verändern. Der Bebauungsplan ist folgendermaßen zu verstehen:

2. Der Bebauungsplan wird die bestehenden Nutzungsgefüge des Ortes nicht verändern. Der Bebauungsplan ist folgendermaßen zu verstehen:

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan wird die bestehenden Nutzungsgefüge des Ortes nicht verändern. Der Bebauungsplan ist folgendermaßen zu verstehen:

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan wird die bestehenden Nutzungsgefüge des Ortes nicht verändern. Der Bebauungsplan ist folgendermaßen zu verstehen:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Baulandbeschaffung für Einheimische.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

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

Es hat eine Größe von 0,96 ha.

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

Bahnhof Dasing	9500 m	Volksschule Adelzhausen	900 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltstelle	600 m	Versorgungsläden	600 m
Katholische Kirche	700 m		

3. Das Gelände ~~XXXXXX~~ — ~~XXXXXX~~ — fällt nach Nordosten leicht — ~~XXXXXX~~ — ab.

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

4. Der Boden besteht aus sandigem Lehm

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

5. Es ist noch keine — ~~XXXXXX~~ — Bebauung vorhanden:

Es ist kein — ~~XXXXXX~~ — 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 zu lassen)

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) — ~~zur Erschließung~~ — im gesamten Baugebiet empfehlenswert (wegen Straßenführung)

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Flur — Straße und die Wald — Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~im~~ — hergestellt:
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage ~~des~~ Zweck — Verbandes Adelburggruppe  
Der Anschluß ist sofort — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch  
— Anschluß an die vorhandene — ~~zur~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Adelzhausen — der ~~zur~~ Verbandes  
Der Anschluß ist sofort — möglich.  
— ~~folgendes für das Baugebiet hergestellte Sanitärwasserleitungssystem~~  
— ~~Einzelwasserleitung~~
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar - Amperwerke

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch zentrale Müllabfuhr

7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~xx XoigendeX ZeileX~~ — durch die Gemeinde / ~~xx XoigendeX ZeileX~~ Adelzhausen  
~~xx XoigendeX ZeileX~~ ~~xx XoigendeX ZeileX~~ ~~xx XoigendeX ZeileX~~  
~~xx XoigendeX ZeileX~~

## F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

### I. Für die Wasserversorgung

#### 1. Herstellungskosten:

a) 275 lfm neuer Hauptstrang      à 90,-- DM  
b) 180 lfm Anschlußleitungen      à 50,-- DM

c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:

d)

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 3.100,-- DM ergibt  
bei 11 Anschlüssen

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
jährlich ca. 1500,-- DM

### II. Für die Abwasserableitung:

#### 1. Herstellungskosten:

a) 280 lfm neuer Hauptsammler      à 300,-- DM  
b) 65 lfm Anschlußleitungen      à 300,-- DM

c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:

d)

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 7000,-- DM, ergibt  
bei 11 Anschlüssen

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
jährlich ca. 1500,-- DM

Kosten DM	Einnahmen DM
24.750,--	
9.000,--	
	34.100,--
	Wasserversorgung ist Angelegenheit des Zweckverbandes, bei Gemeindekosten nicht aufaddiert.
84.000,--	
19.500,--	
	77.000,--
103.500,--	77.000,--

Übertrag:



### 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:

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Über Anlieger- und Erschließungsbeiträge, und soweit erforderlich, aus Haushaltssmitteln.

## **G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

#### 1. Die Planung lässt folgende Auswirkungen erwarten:

Keine

oder<sup>1)</sup>

Next, we will use the `get_ipython().run_line_magic('load_ext', 'autoreload')` command to load the `autoreload` extension.

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

a) Keine

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 ist verfasst  
HOCHBAUUNIVERSITÄT FÜR BAUWESEN  
**RUPERT MAYR**  
DIPLO.-ING. *Handy*  
Bütorweg 8 · Telefon 08261-3011  
8880 AICHACH-UNTERGRIESBACH

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

Unterzeller Str. 2  
8901 Dasing



**Adelhausen 23. Juni 1986**

Ort, Tag

Dienststelle

Ober-/Bürgermeister

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

**06. Mai 1985**

öffentlich ausgelegt.

**Adelhausen**

**17. Juni 1985**