

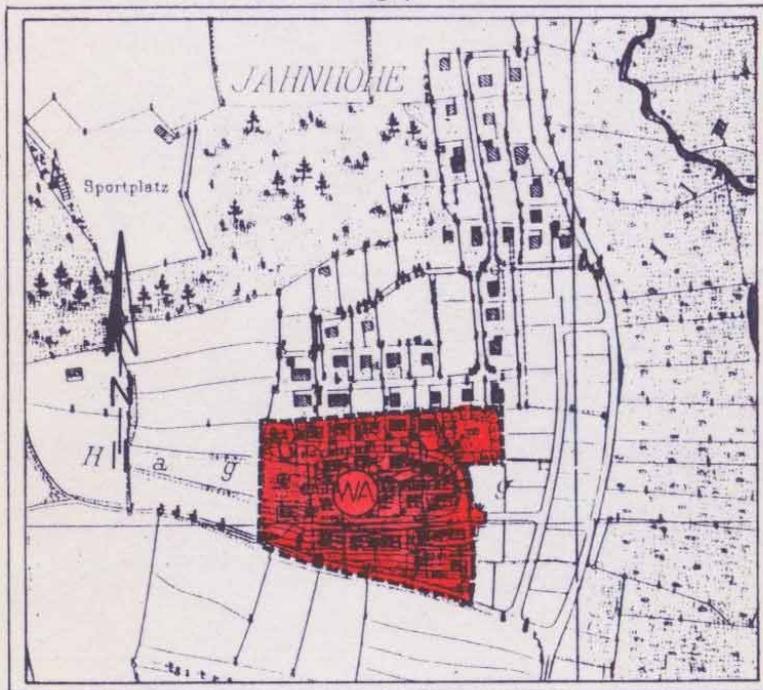
GEMEINDE HETTENSHAUSEN

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN

" JAHNHÖHE SÜD "

Übersichtslageplan M=1:5000



Entwurfsverfasser:

Ing.-Büro Wipfler

Hohenwarter Str. 124, 85276 Pfaffenhofen, Tel. 08441/84011 + 84012

Beratender Ingenieur

**ING. BÜRO K. WIPFLER BDB**

Planung, Bauleitung, Bauberatung, Vermessung  
für Hoch-, Tief- u. Industriebau

**HOHENWARTER STRASSE 124**  
**85276 PFAFFENHOFEN/ILM**

Tel. 08441/84011 - 13, Fax 81341

Pfaffenhofen, den 10.02.1993

geändert, den 15.03.1993

geändert, den 08.09.1993

geändert, den 20.06.1994

geändert, den 18.10.1994

Die Gemeinde Hettenshausen, Landkreis Pfaffenhofen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen der Planzeichenverordnung und des BauGB Maßnahmen-gesetz den Bebauungsplan "Jahnhöhe-Süd" als

## SATZUNG

### I. Allgemeine Vorschriften

#### 1. Bestandteile

Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.-Büro Wipfler, Pfaffenhofen vom ..... in der letztgültigen Fassung vom ..... mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, Schalltechnische Untersuchung der Firma Demko-Umweltschutz GmbH vom 18.06.1993, Schnitte und Ansichten vom 20.06.1994

#### 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

### II. Festsetzungen durch Text

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

2.2 Pro freistehendem Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit zulässig. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder 2 Garagenplätze festgesetzt.

#### 3. Zahl der Vollgeschoße und Höhen

3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschoße wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Die Festsetzung "I+D" läßt max. 2 Vollgeschoße zu, wobei das 2. Vollgeschoß im ausgebauten Dachraum liegen muß. Die Festsetzung "I+D/II+D" läßt zusätzlich ein teilweise ausgebautes Kellergeschoß (Hanghaus) zu. Die Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bezogen auf das natürliche bzw. festgesetzte Gelände (s. Schnitte) auf der Talseite wird für "I+D" mit max. 3,80 m, für "I+D/II+D" mit max. 6,00 m festgesetzt.

3.3 Bei Garagen ist die Wandhöhe gemessen vom natürlichen Gelände max. 3,00 m im Mittel zulässig. Ist die Garage im Gebäudemittel bereits mind. 50 cm unter der angrenzenden Verkehrsfläche geplant, so kann hiervon befreit werden.

3.4 Der Kniestock, gemessen ab OK Rohdecke bis UK Fußpfette wird mit max. 0,50 m festgelegt.

3.5 Die Sockelhöhe an der Bergseite, gemessen vom natürlichen Gelände bis OK Rohdecke des EG-Fußbodens, wird mit max. 0,75 m festgesetzt. Der Ergeschoßfußboden kann in Gebäudemitte, max. 30 cm über der Fahrbahnbegrenzung bzw. Gehweghinterkante, liegen.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

#### 5. Gebäudestellung, Baukörper

5.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, zur Straßenseite gelegene Garagen sind möglichst an dieser zu platzieren.

Jede Garagenzufahrt ist unmittelbar anschließend an die öffentliche Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0 m x 5,0 m uneingefriedet an der Straße zuzuordnen.

5.2 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Der Grundriß des Baukörpers einschl. möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung mit rechteckigem Gebäudegrundriß, ohne einen Versatz zu planen.

#### 6. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

6.1 Werden zwei Garagen an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.

6.2 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

6.3 Grenzgaragen dürfen eine Länge von 6,50 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

## 7. Dächer

- 7.1 Die zulässige Dachneigung wird mit  $35^\circ$  -  $40^\circ$  festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 7.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegel oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
- 7.3 Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte verlaufen. Schräg zulaufende Ort-, bzw. Traufgänge sind nicht zugelassen.
- 7.4 Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachgauben sind als einzelstehende Satteldach bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,50 m ab einer Dachneigung von  $35^\circ$  zulässig.

## 8. Außenwände

- 8.1 Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.
- 8.2 Die Putzflächen sind hell zu streichen, grelle Farben sind zu vermeiden. Die Holzflächen sind mittelbraun, auf keinen Fall schwarzwirkend zu streichen.

## 9. Grünordnung

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

Artenauswahl:

Eiche, Linde (besonders im öffentlichen Bereich)  
Ahorn, Birke, Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, Obstbäume usw.

Stäucher:

Schneeball, Hartriegel, Kornelkirsche, Liguster,  
Strauchrosen, Schlehe, Vogelkirsche, usw.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.  
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm.

## 10. Biotop

- 10.1 Biotopbeschreibung  
Magerrasen, Feldhölz und Hecke südwestlich der Jahnhöhe.

11. Zufahrten und Einfriedungen

- 11.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune ohne Sockel die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig.
- 11.2 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind so versickerungsfähig wie möglich herzustellen (wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen, usw.) und bei Doppelgaragen einheitlich zu gestalten.

12. Sonstiges

- 12.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßen- grund abgeleitet werden.
- 12.2 Niederschlagswasser von Dachflächen sind zu versickern.
- 12.3 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an des Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Hecken integriert.
- 12.4 Stützmauern sind grundsätzlich ausgeschlossen.

## Festsetzung durch Planzeichen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

I D

Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

I+D / II+D

Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß und teilweise ausgebautem Kellergeschoß (Hanghaus)

GRZ

Grundflächenzahl

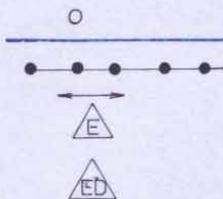
GFZ

Geschoßflächenzahl



Garagen

### 3. Bauweise



offene Bauweise

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstrichtung

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Parkstreifen

### 5. Grünordnung



Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



geschlossene, private Pflanzfläche mit Sträuchern und mind. 20 % Baumanteil als Ortsrandeingrünung. Für die Randparzellen ist mit dem Bauantrag ein Pflanzplan einzureichen.

Maßangaben in Meter



öffentliche Grünfläche



Spielplatz



Bestehende Bäume mit bestehenden Sträuchern

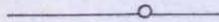


Biotop mit Nummer

Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen



Entfallende Grundstücksgrenze



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



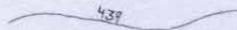
Parzellennummer



Stellung der baulichen Anlagen



bestehende Gebäude



Höhenschichtlinien