

Die Gemeinde Hettenshausen erlässt aufgrund § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), §3 und §9 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay NatschG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) den Bebauungsplan Nr. 16 "Dorfanger Entrischenbrunn" als

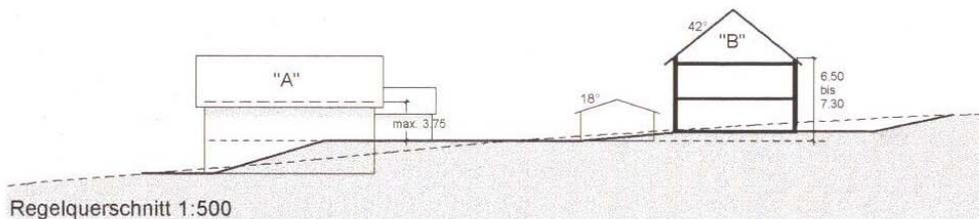
SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN (s. Planzeichnung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG

B.1. Planzeichen für Festsetzungen

| | |
|---|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
|  | Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO) |
|  | Ver- und Entsorgung (z.B. Trafostation, Glascontainer etc.) |
| GR | Grundfläche, Zahl in m ² |
|  | Baugrenze |
|  | Baulinie |
|  | Vermaßung der überbaubaren Flächen in Meter |
|  | einzuhaltende Firstrichtung |
|  | Nebengebäude |
| WH | Wandhöhe |



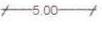
B.2. Planzeichen für Festsetzungen der Verkehrsanlagen

| | |
|---|---|
|  | Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche |
|  | gemischt genutzte Erschließungsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge (Verkehrsberuhigter Bereich lt. StVO § 42, Z 325/326) |
|  | öffentliche Flächen für ruhenden Verkehr |
|  | private Grundstücksflächen für Stellplätze und Garagen |

B.3. Planzeichen für Festsetzungen der Grünordnung

| | |
|---|--|
|  | öffentliche Grünfläche |
|  | zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum lt. Artenliste (s. Ziff C.3) |
|  | zu pflanzende Sträucher lt. Artenliste |

B.4. Planzeichen für Hinweise

| | |
|---|--|
|  | vorhandenes Haupt u. Nebengebäude |
|  | bestehende Grundstücksgrenze |
| z.B. 291 | Flurnummer des Grundstücks |
|  | Maßangabe in Meter |
|  | Höhenlinie des vorhandenen Geländes |
|  | Regenrückhaltebecken |
|  | Landwirtschaftlicher Immissionsabstand |

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C.1. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der max. zulässigen Grundfläche (GR), die für den Baukörper bzw. grundstückswise festgesetzt ist und aus der festgesetzten Wandhöhe in Verbindung mit der Dachneigung. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Höhen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind in geeigneter Weise nur im Sinne des festgesetzten Regelquerschnittes zulässig.

Die Wandhöhe der mit "A" gekennzeichneten Hauptgebäude ist auf der Erschließungsseite mit maximal 3.75 m festgesetzt.

Die Wandhöhe der mit "B" gekennzeichneten Hauptgebäude ist auf der Hangseite mit 6.50 m bis 7.30 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Mitte der festgesetzten Höhe der Erschließungsfläche bis zum Schnittpunkt der äußeren Fläche der Außenwand mit der Dachhaut, entsprechend Art. 6 BayBO.

Die zulässige Kniestockhöhe wird beim Haustyp "A" auf max. 50 cm, beim Haustyp "B" auf max. 25 cm festgelegt.

Als Kniestockhöhe gilt das Maß von OK Rohdecke bis OK Fußpfette.

3.2 Dachform und Gestaltung

Als Dachform ist für die Hauptgebäude ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 42° festgesetzt und für Nebengebäude 18°.

Höhenversätze in den First- und Traufkanten eines Baukörpers sind nicht zulässig.

Dachüberstand an der Traufe max. 0.50 m

Dachüberstand am Giebel max. 0.20 m

Als Material für die Eindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe einheitlich je Baukörper zu verwenden.
Dachgauben mit stehenden Fensterformaten auf den Hauptgebäuden sind zulässig; die äußere Breite der einzelnen Gaube darf max. 1.50 m betragen.
Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mind. 2.50 m und der Abstand untereinander mind. 3.00 m betragen. Die Traufhöhen der Dachaufbauten müssen auf einer Höhe liegen. Dachüberstände bei den Dachaufbauten, sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.3. Materialien für die Baukörper

Für die Fassadenflächen sind nur helle Pastellfarben oder weiß und diese einheitlich je Baukörper zu verwenden.
Für sichtbare Holzoberflächen sind dunkle, dunkelbraune bis schwarze Oberflächenbehandlungen aus bauphysikalischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

3.4. Stellplätze, Carports und Garagen

In den Bauanträgen sind Stellplätze- bzw. Garagen auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen:

- für jede Wohneinheit 2.0 Ga/St.

Garagen und Carports sind auf die Grundstücksgrenze zur Erschließungsfläche zu bauen, mit Ausnahme des nördlichen Grundstückes "GR 900".

3.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Holzlatten- und Staketenzäunen mit senkrechter Lattung und/oder Hecken zulässig; ihre Höhe darf an der Erschließungsfläche max. 0.80 m betragen und an privaten Grundstücksgrenzen max. 1.50 m, ebenso Maschendrahtzäune bis zu dieser Höhe in Verbindung mit immergrünen Rankgewächsen und Hecken.

Mauern und massive Sockel für Zäune und Thujenhecken sind nicht zulässig.

3.6. Nebenanlagen

Die für das Gebiet zur Ver- und Entsorgung erforderlichen baulichen Anlagen sind in die Flächen für die Stellplätze und Garagen einzubeziehen (z.B. Mülltonnen), Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Versorgungsträgern, die neu errichtet werden, dürfen gegenüber Einfriedungen nicht vorspringen.

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen) sind nur auf den dafür festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

C.2. Verkehrsanlagen

Die öffentlichen Parkierungsflächen und die offenen privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

C.3. Grünordnung

Artenliste für Laubbäume innerhalb der Erschließungsfläche:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Artenliste Laubbäume:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Obstbäume

Artenliste Sträucher:

Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avallena*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Geschnittene Hecken auf Privatgrundstücken aus folgender Artenliste sind zulässig.

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Am südöstlichen Rand des Baugebiets (=Ortsrand) sind ausschließlich freiwachsende Gehölze bzw. Hecken zulässig.

Die unbebauten Flächen der Privatgrundstücke, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden müssen, sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist je 150 m² Grundstücksfläche mind. ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zur Begrünung der Privatgärten ist auf Koniferen zugunsten der Arten des Landschaftsraumes zu verzichten. Nadelbäume sind generell unzulässig.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser kann auch in die Eingabeplanung integriert werden.

Pflanzfristen:

Das Pflanzgebot für die Wohngebäude und die Erschließungsflächen ist innerhalb eines Jahres nach Bezug des Wohngebäudes bzw. nach Herstellung der Erschließung zu erfüllen.