



Gemeinde Hettenshausen

im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Ilmünster

Baugrundstück

der Gemeinde Hettenshausen

Mooswiesen 2, Fl.Nr. 1734

Gmk. Hettenshausen

Mindestgebot: 722,-- € / qm

insgesamt 297.000,-- €

im Baugebiet „Hauptstraße“

in Hettenshausen

--Exposé--

Baugebiet „Hauptstraße“ in Hettenshausen;

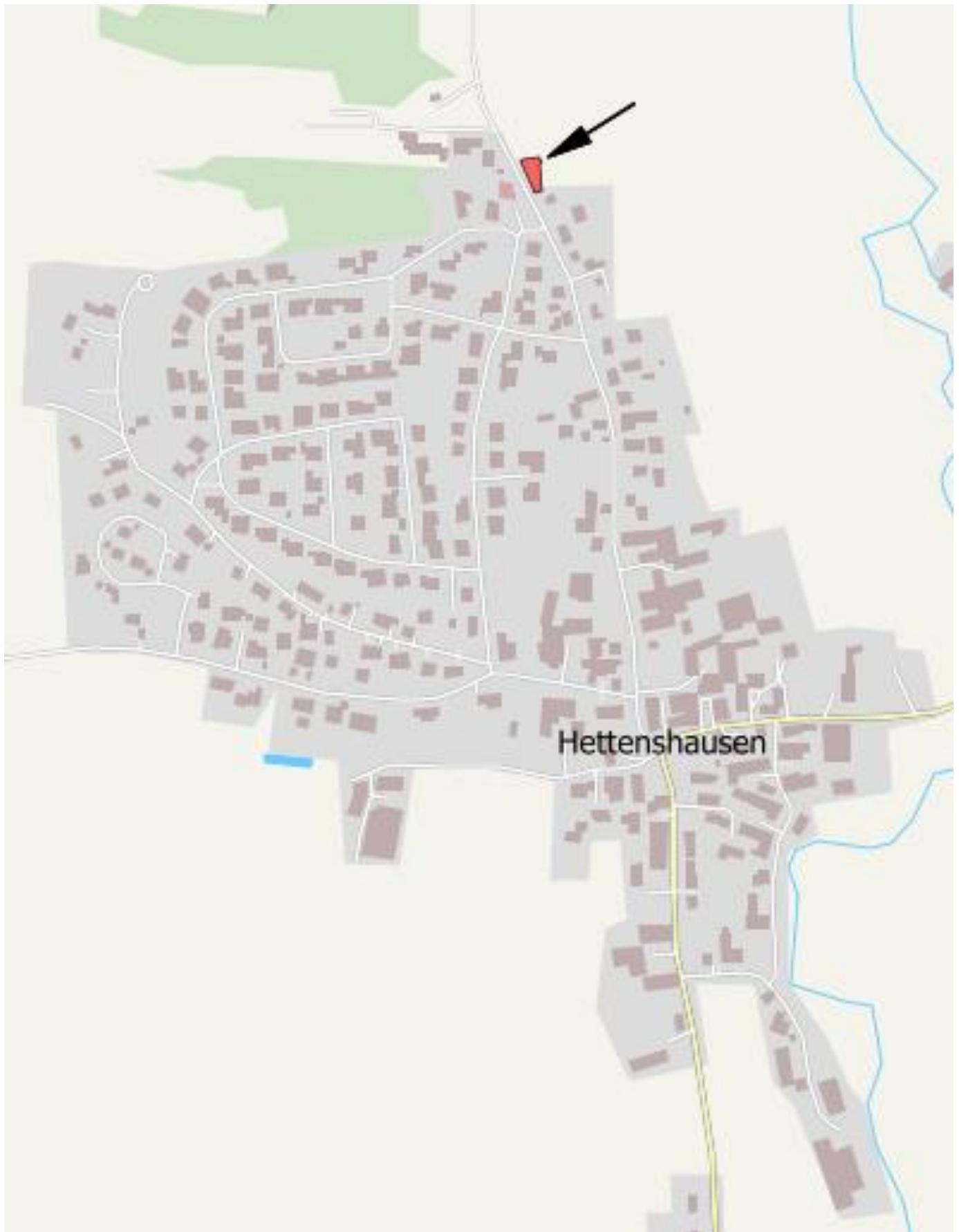
Hier: Verkauf eines gemeindlichen Baugrundstücks „Mooswiesen 2“ gegen Höchstgebot

Die Gemeinde Hettenshausen veräußert im Baugebiet „Hauptstraße“ in Hettenshausen:

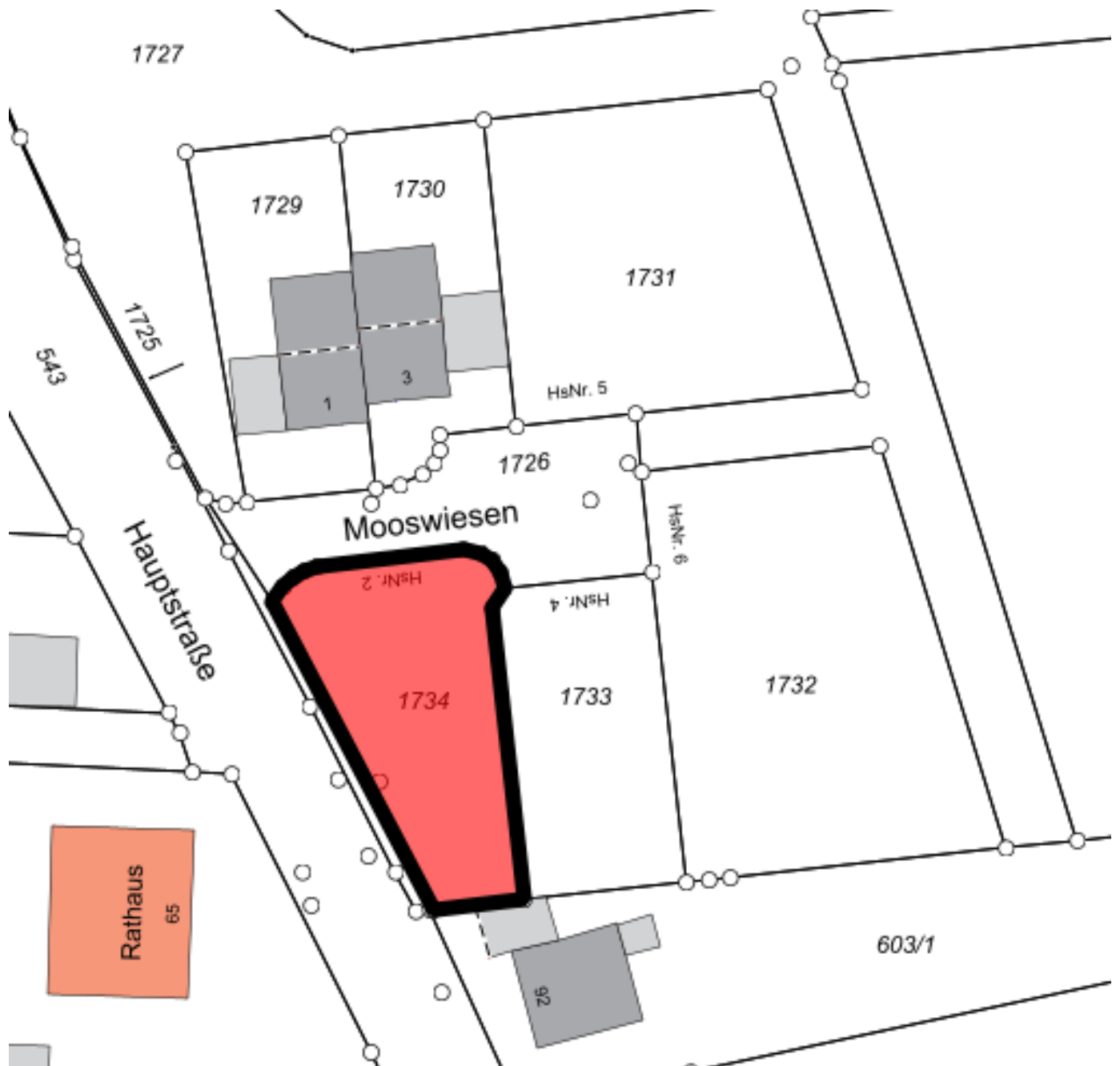
- 1 Baugrundstück mit einer Fläche von 411 qm zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte
- Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal sind in Höhe der aktuellen Grundstücksfläche (411 qm) und für 102,75qm Geschossfläche bereits abgegolten. Darüberhinausgehende Beiträge für die Geschossfläche sind nach Bezugsfertigkeit gemäß der aktuell gültigen Beitragssatzung zu entrichten (Stand 04/2024: Abwasser: 9,77 € / qm, Wasser: 8,42 € / qm)
- Verbesserungsbeiträge für weitere Maßnahmen (Erweiterung Kläranlage Pfaffenhofen / Errichtung gemeinsamer Wasserhochbehälter, (0,85 Euro / qm Grundstücksfläche, 8,35 Euro / qm Geschossfläche).
- Nebenkosten zum Grunderwerb (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer etc.) sind vom Erwerber zu entrichten.
- Die Erschließungskosten mit Ausnahme der zuvor aufgeführten Beiträge sind im Gebotspreis mit enthalten. Diese betragen ca. 195 € / qm Nettobaulandfläche

Interessenten können sich im Rathaus Ilmünster, Bauamt Zimmer 01, Freisinger Straße 3, 85304 Ilmünster persönlich oder unter Tel. 08441/8073-16 telefonisch informieren.

Übersichtslageplan:



Lageplan



Blick von Norden nach Süden



Blick von Osten nach Westen



Blick von Westen nach Osten



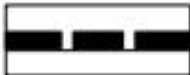
Blick von Westen nach Osten



Auszug aus dem Bebauungsplan:



2. FESTSETZUNGEN

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

- 3 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)

- 3.1  maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,3

- 3.2  Zahl der Vollgeschosse zwingend: II (zwei Vollgeschosse)

- 3.3  Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: WH 6,5 m

- 3.4  Gesamthöhe als Höchstmaß in Metern: GH 10,5 m

- 3.5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss;
Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss wird auf maximal 434,5 m ü NN bestimmt.

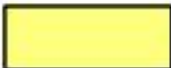
Die festgesetzte maximal zulässige **Wandhöhe** ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.



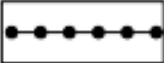
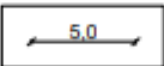
Die festgesetzte maximal zulässige **Gesamthöhe** ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut.

- 4 Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

- 4.1  Baugrenze

4.2	Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.	
4.3	Im WA1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.	
4.4	Im WA2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.	
5.	Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.	
6	Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB und Art. 81 BayBO)	
6.1	Dächer	
6.1.1	Dachform/ -neigung:	Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 48° zulässig.
6.1.2	Dacheindeckung:	Grelle oder leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
6.1.3	Dachaufbauten:	Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Es sind Zwerchgiebel, Giebelgauben und Schleppdachgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe.
6.2	Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Dies gilt auch für zusammenhängende Garagen und Nebengebäude.	
6.3	Fassadengestaltung Grelle oder leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie stark reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltungen nicht zulässig.	
7	Einfriedungen Als Einfriedung sind ausschließlich Stabgitter- und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m über Oberkante Gelände zugelassen. Eine Bodenfreiheit von 0,1 m über der Geländeoberfläche ist zwingend einzuhalten. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.	
8	Geländeveränderungen	
8.1	Das Gelände darf bis zur Höhe der entlang der Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufgeschüttet werden. Zudem sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden für einen höhengleichen Anschluss der Grundstücksfreiflächen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zulässig.	
8.2	Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen ist das natürliche Gelände zu erhalten. Böschungen sind mit einer maximalen Böschungsneigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden.	
9	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB) Die Gebäude innerhalb WA2 sind lärmorientiert zu errichten. D.h. schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach DIN 4109:2018 dürfen nicht an der Ostfassade der Gebäude errichtet werden. Außerdem dürfen an der Ostfassade der Gebäude keine zur Belüftung von schutzbedürftigen Räumen notwendigen Fenster verbaut werden.	
10	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 des Baugesetzbuchs - BauGB) Versorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.	
11	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)	
11.1		öffentliche Straßenverkehrsfläche
11.2		Rad- und Fußweg
11.3		Straßenbegrenzungslinie

- 12 Vorsorgender Bodenschutz
Oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.
- 13 Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 13.1 Grünordnung allgemein
Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der festgesetzten Pflanzmaßnahmen hat spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung und die Herstellung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.
Die unter 12.2 bis 12.5 festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten.
Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische Laubbäume bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 13.2 Private Grundstücksflächen
Pro private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm
- 13.3  Öffentliche Grünfläche;
Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche anzulegen.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Herstellung eines Wirtschaftsweges mit einer Breite von maximal 4 m zulässig. Der Wirtschaftsweg ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 13.4  zu pflanzender Baum:
zulässig sind heimische Laubbäume oder Obstbäume (regionaltypische Sorten);
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 3 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm
- 13.5  Öffentliche Grünfläche mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen:
zulässig sind regionaltypische Obstbaumarten;
Es sind 8 Obstbäume zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand hat 8 m zu betragen. Die Obstbäume sind jeweils mit einem Holzpfeil fachgerecht zu sichern. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung) hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen.
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm

Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensive Blumenwiese mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%) anzulegen.
Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. In dem ersten Jahr nach der Ansaat ist der Altbestand kurz zu halten. Anschließend hat die Bewirtschaftung der Wiesenfläche mittels jährlicher Mahd (zwei- bis dreimal pro Jahr) nicht vor dem 20.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 14 Sonstige Festsetzungen
- 14.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Bauweise
- 14.2  Umgrenzung von Mülltonnenabstellflächen
- 14.3  Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

Hettenshausen:

Hettenshausen ist eine Gemeinde mit ca. 2.400 Einwohnern im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Ilmünster. Hettenshausen ist ländlich geprägt und liegt in der Region 10 Ingolstadt im geografischen Herzen Bayerns im Bereich „Oberes Ilmtal“. In der näheren Umgebung befindet sich mit der Stadt Ingolstadt ein Oberzentrum und mit der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ein Mittelzentrum, darüber hinaus mehrere Unterzentren. Die Verkehrsanbindung in Hettenshausen erfolgt über die Bundesstraße B13 sowie den angrenzenden Bahnhöfen in Pfaffenhofen und Reichertshausen. Zufahrt zur Bundesautobahn A9 besteht mit der Anschlussstelle in Schweitenkirchen.



Als einer der geschichtsträchtigen Orte des Landkreises Pfaffenhofen kann Hettenshausen auf eine lange historische Tradition zurückblicken. Hettenshausen wurde 798 erstmalig als „Hittinhusir“ urkundlich erwähnt, sodass im Jahr 2023 das 1.225 Dorfjubiläum begangen werden konnte.



Die Kirche von Hettenshausen zu Ehren des Hl. Johannes wurde als Taufkirche bereits im 8. Jahrhundert erwähnt. Seit 1315 ist Hettenshausen selbstständiger Pfarrsitz. Im Jahr 1699 erfolgte eine Umgestaltung, vor einigen Jahren eine umfassende Sanierung. Freizeitmöglichkeiten sind durch zahlreiche ortsansässige Vereine sowie ein gut erschlossenes Rad- und Wanderwegenetz gegeben. Die abwechslungsreiche Hügellandschaft mit landwirtschaftlich genutzten Feldwegen und etlichen Naturschönheiten am Ufer der Ilm laden zum Verweilen und Spazieren gehen ein und bringen den notwendigen Ausgleich zum hektischen Alltag.

Die Region 10 zählt zu den wachstumsstärksten Regionen Bayerns. Zahlreiche Großunternehmen im Bereich der Automobil-, Luft- und Raumfahrt-, und lebensmittelproduzierender Industrie sowie im Bereich Maschinenbau und Erdölverarbeitung tragen deutschlandweit zu einer Spitzenposition in Sachen Wirtschaftskraft und Arbeitsmarkt bei. Daneben existieren zahlreiche mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe. Mit einer Arbeitslosenquote von aktuell 2,3% und mehr gemeldeten Arbeitsstellen als Arbeitslosen liegt somit faktisch eine Unterbeschäftigung (3,1%) vor.



Die Bildung in Hettenshausen ist sichergestellt durch eine gemeinsame Grundschule in Ilmmünster sowie nahe gelegene weiterführende Schulen in Pfaffenhofen und Scheyern (Gymnasium, FOS, BOS, Realschule, Mittelschule) mit direkter Schulbusanbindung. Ferner sind ausreichend Kindertageseinrichtungen (Kindergarten, Kinderkrippe) in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück vorhanden. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch verschiedene lokale Einzelhändler (Edeka-Markt, Bäckerei, Gaststätten) gewährleistet. Ein Hausarzt ist in den direkt angrenzenden Nachbarkommunen (Pfaffenhofen, Ilmmünster, Reichertshausen) ansässig; die Ilmtalklinik als regionales Kreiskrankenhaus mit integrierter Notaufnahme nur 1,4km Luftlinie entfernt.

