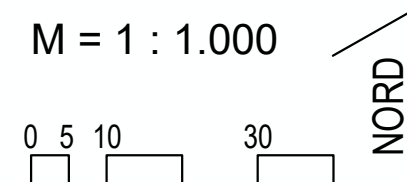


# BEBAUUNGSPLAN NR. 24

# "Hauptstraße"



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hettenshausen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den Bebauungsplan Nr. 24 "Hauptstraße" als Satzung.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 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 GRZ 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,3

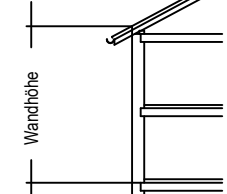
3.2 II Zahl der Vollgeschosse zwingen: II (zwei Vollgeschosse)

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

3.4 GH 10,5 m 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 Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss; Die Oberkante Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss darf maximal ± 0,8 m von 434,0 m ü NN abweichen.

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 30° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Es sind Zwerchgiebel, Giebelgauben und Schieppdachgauben 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 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Kellerabgängen, Kellerbelichtungen, Freisitzen sowie Terrassen zulässig. Die Geländeveränderungen dürfen maximal ± 1,0 m von der Oberkante Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss abweichen.

8.2 Böschungen sind ausschließlich innerhalb der gemäß Planzeichnung als Wohnbaufläche festgesetzten Fläche zulässig. Böschungen sind mit einer maximalen Böschungneigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden.

9 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
Versorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

10.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

10.2 öffentlicher Fußweg

10.3 Straßenbegrenzungslinie

11 Vorsorgender Bodenschutz  
Oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

12 Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)

12.1 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 Baufertigstellung 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.

12.2 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

12.3 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.

12.4 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

12.5 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 Holzfahlfachgerecht 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 zertifiziertem, gebietspezifischem 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.

13 Sonstige Festsetzungen

13.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Bauweise

13.2 Umgrenzung von Mülltonnenabstellflächen

13.3 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

## 3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

Flurstücknummer, z.B. 800/12

Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

Höhenschichtlinien des vorhandenen Urgeländes mit Angabe der Höhen in m ü. NN (1m Raster), z.B. 375 m ü. NN

Gebäudevorschlag (Haupt- und Nebengebäude)

mögliche Grundstücksgrenzen

Regenwasserkanal im Bestand und geplant, unterirdisch

Mischwasserkanal im Bestand und geplant, unterirdisch

geplanter Wirtschaftsweg (Verweis auf Punkt 12.3 der Festsetzungen)

2 Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser; TRENSW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.  
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

3 Alltlasten  
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Alltlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Alltlastverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem zuständigen Landratsamt und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

4 Ver- und Entsorgung  
Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

6 Landwirtschaftliche Immissionen  
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

7 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Hettenshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hettenshausen, den .....

Hans Wojta  
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Gemeinde Hettenshausen, den .....

Hans Wojta  
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Hettenshausen, den .....

Hans Wojta  
Erster Bürgermeister

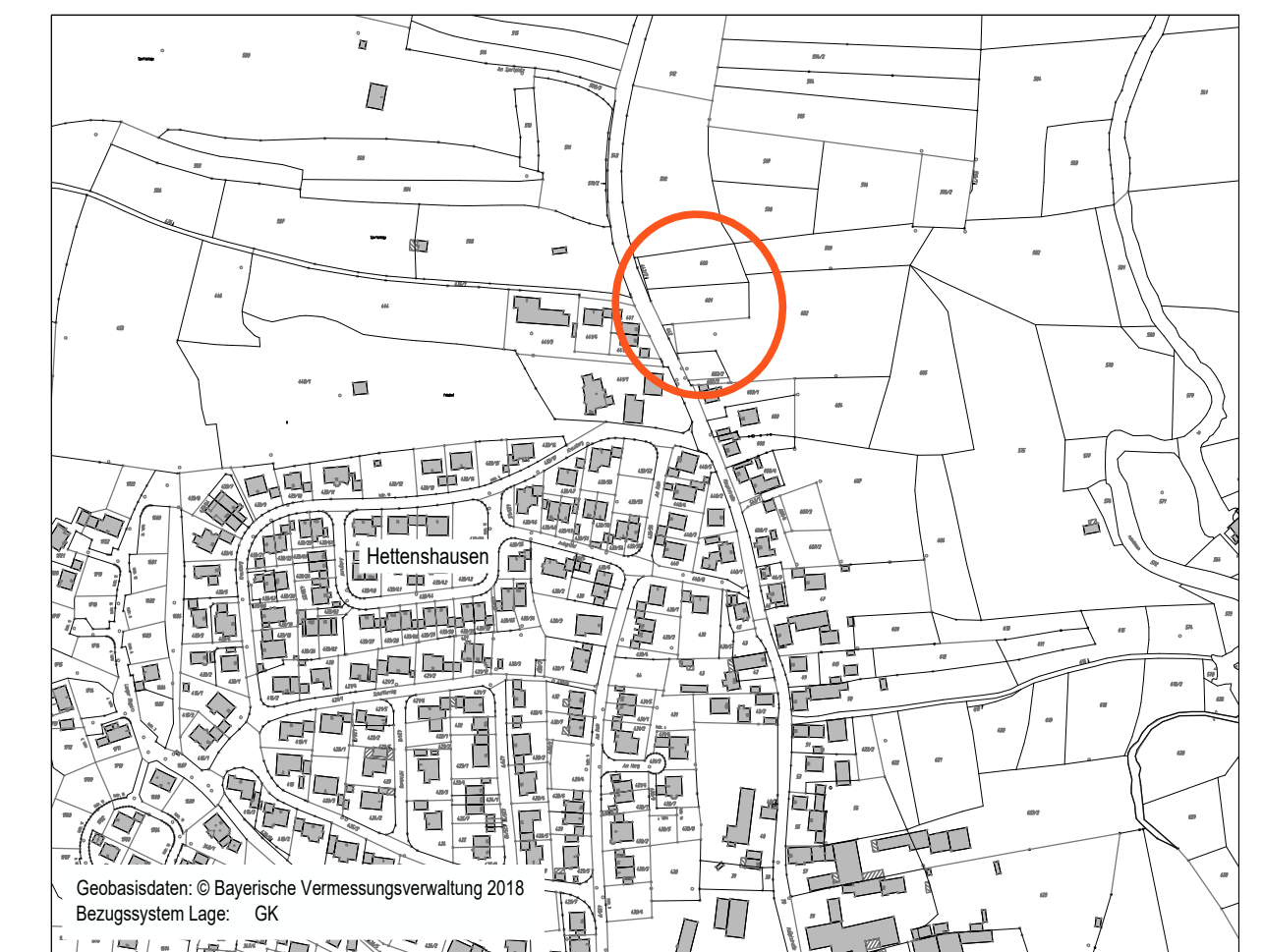
Siegel

## GEMEINDE HETTENSHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.ILM

### BP NR. 24 "HAUPTSTRASSE"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 29.07.2019

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de

# VORABZUG