



















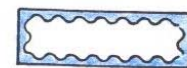



Hinweise

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen
-  entfallende Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummern
Nr. der Bauparzelle
-  vorhandene Haupt- und Nebengebäude
-  Vorschlag für die Stellung der gepl. baul. Anlagen
-  Höhenlinien, 1-m-Linie des vorh. Geländes
-  vorgeschlagene Standorte von Bäumen

Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätzen Ga Garage St Stellplatz
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Firstrichtung
WA 2 Wo	Allgemeines Wohngebiet; Zahl der Wohneinheiten: pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig;
	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,30 I+D	Grundflächenzahl 1 Vollgeschoss als Höchstmaß; das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i. S. der BayBO werden.
o	offenen Bauweise
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern zur Eingrünung
	anzupflanzende Bäume anzupflanzende Sträucher
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhalte- und Versickerbecken) Notüberlaufkanal DN 300 zu Ilm Maßzahl in Meter
	Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Die Gemeinde Hettenshausen, Lkr. Pfaffenhofen/Ilm, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 10 "Jahnhöhe-Nord" als

Satzung

Bestandteile der Satzung:

1. Der vom Ing.- Büro M. Westermeier GmbH gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom
2. Der vom Ing.- Büro M. Westermeier GmbH gefertigte Höhenplan in der Fassung vom

Festsetzungen durch Text

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO). Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung

2. Baukörper

Zulässig sind nur rechteckige Baukörper ohne besondere Vor- u. Rücksprünge. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich (mind. 20 %) überwiegen.

3. Dächer

Dachform:	Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First (gilt auch für Nebengebäude und Garagen).
Dachneigung:	38 bis 42°
Dachdeckung:	Naturrote Ziegel oder ziegelrote Dachsteine
Dachaufbauten ect.:	Max. Gaubenbreite: 1,50 m Breite von Zwerchhäusern u. Zwerchgiebeln max. 1/3 der Gebäudelänge Firsthöhe von Dachaufbauten ect. mind 1,0 m unter der Firshöhe des Hauptdaches (lotrecht gemessen). Gesamtbreite der Gaube je Dachseite max. 1/3 der Gebäudelänge. Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) max. 1/2 der Gebäudelänge.
Dacheinschnitte:	Nicht zulässig (z.B. Dachbalkone)

4. Fassaden

Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegenden Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell (weiß oder pastellfarben) zu streichen.

Als Wandverkleidungen sind nur Holzverschalungen zulässig.

5. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind profiligleich zu planen und die Hälften hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und auszuführen.

6. Garagen und Nebengebäude

Neben den o.g. Festsetzungen Nr.2-4 gelten bezügl. der Baugestaltung folgende Bestimmungen.

Garagen und Nebengebäude sind mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.

7. Höhenlage und Höhen

Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens bzw. Garagenbodens ist in den Geländeschnitten festgesetzt.

Das vorhandene u. geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.

Die zulässige Wohnhauswandhöhe von OK Rohfußboden EG bis zum Schnitt mit der Dachhaut (gem. Definition BayBO) darf 3,75 m hangseitig nicht überschreiten.

Als talseitige Wohnhauswandhöhe, gemessen vom natürl. Gelände bzw. zulässiger Auffüllung / Abgrabung bis zum Schnitt mit der Dachhaut ist max. 5,50 m zulässig.

Kniestockhöhe bei I+D max. 50 cm. Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Fußfette zu messen.

8. Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m zulässig.

Der Böschungswinkel darf max. 1:2 betragen.

Der Böschungsfuß muß mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben.

Stützmauern sind nicht zulässig.

9. Vorgärten und sonstige private Grünflächen

In Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,00 m tiefer Stauraum vorzusehen, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

Einfriedungen: max. Höhe 1,20 m

Straßenseitig nur senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel, ansonsten grüner Maschendrahtzaun ohne Sockel, hinterpflanzt.

10. Wasserwirtschaft

- 10.1 Das Bauvorhaben ist vor Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 10.2 Das nicht verschmutzte Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück erlaubnisfrei zu versickern wenn nur kleinere Dachflächen sowie Rinnen u. Fallrohre bis je 50 m² aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Blei) bestehen. Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende gering verschmutzte Niederschlagswasser für die Regenwassernutzung zu sammeln.
- 10.3 In den gemeindl. Kanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden.
- 10.4 Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit als möglich zu vermeiden. PKW-Stellflächen und Einfahrten sind mit wasserdurchlässigen, sickerfähigen Belag, z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster, auszuführen.
- 10.5 Das Regenwasser der westlichen Hanglage wird in einer Rasenmulde abgefangen und in das Versickerbecken geleitet. Der Notüberlauf zur Ilm wird bis zur Querung der Posthofstraße mit DN 300 verrohrt.

11. Grünordnung

- 11.1 Auf dem Grundstück ist pro 250 m² ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
Pflanzenauswahl Laubbäume:
 - alle Obstbäume (mind. Halbstamm)
 - Spitzahorn
 - Winterlinde
 - Roßkastanie
 - Esche
 - Walnuß
 - Kätzchenweide
 - Stieleiche
 - Buche
- 11.2 Thujen- und Fichtenhecken sind nicht zulässig.
- 11.3 Pflanzenauswahl Sträucher:
 - Hainbuche
 - Roter Hartriegel
 - Haselnuß
 - Weißdorn
 - Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Apfelrose
 - Schwarzer Holunder
 - Gemeinde Schneeball
 - Rote Johannisbeere
 - Stachelbeere
 - Zwergmehlbeere
- 11.4 Sträucher mit giftigen Früchten dürfen nicht gepflanzt werden.
- 11.5 Die Freiflächengestaltung ist im Eingabeplan des Bauantrags darzustellen.