

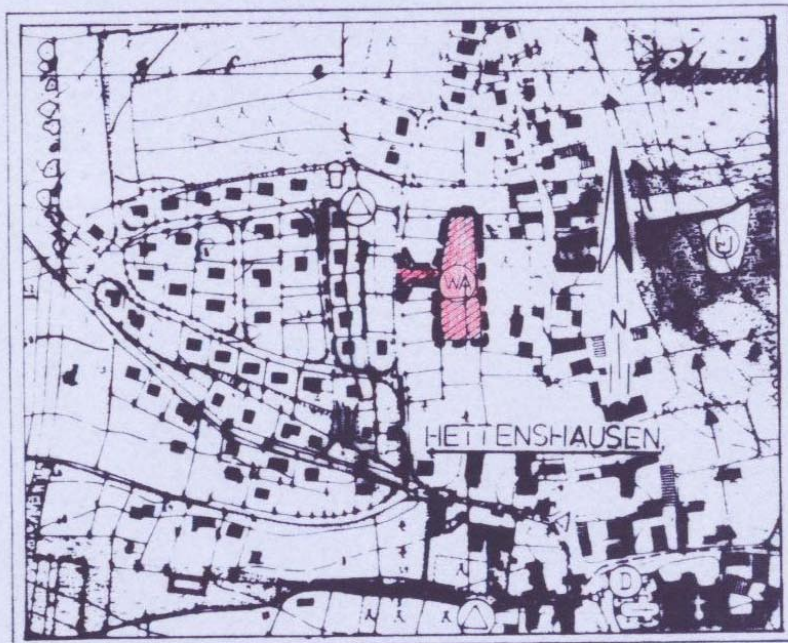
GEMEINDE HETTENSHAUSEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN

" AM HANG "

IN HETTENSHAUSEN

Übersichtslageplan M = 1 : 5000

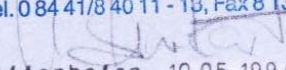


Entwurfsverfasser:
Ing.-Büro K. Wipfler, Hohenwarter Str. 124, 85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 84011 + 84012

ING. BÜRO K. WIPFLER BDB

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

HOHENWARTER STRASSE 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
Tel. 084 41/8 40 11 - 13, Fax 8 13 41


Pfaffenhofen, 10.05.1994

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), die Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung), sowie dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz (BauGB-Maßnahmengesetz) den Bebauungsplan "Am Hang" in Hettenshausen 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.
Planzeichnung der Höhenschnitte vom 10.05.1994.
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**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.
3. **Zahl der Vollgeschoße, Höhen- und Höhenlage**
 - 3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschoße wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
 - 3.2 Die Festsetzung "I+D/II+D" (Hanghaus) läßt hangseitig max. ein Vollgeschoß, talseitig ein zusätzlich ausgebautes Kellergeschoß zu.
Das Kellergeschoß darf ebenso wie das Dachgeschoß im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein weiteres Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
 - 3.3 Die Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bezogen auf das natürliche Gelände auf der Talseite wird für I+D/II+D mit max. 6,00 m festgesetzt.
 - 3.4 Ein Kniestock, gemessen an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren ist in der Höhe von max. 50cm zulässig.

4. Gebäudestellung, Baukörper und Zufahrten

- 4.1 Die Abstandsflächen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.
- 4.2 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
- 4.3 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind so versicherungsfähig wie möglich herzustellen (wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen usw.). Bei Doppelgaragen sind die Zufahrten einheitlich zu gestalten.
- 4.4 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Der Grundriß des Baukörpers einschließlich möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

5. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 5.1 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert, so sind sie mit gleicher Dachneigung zu versehen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser sind gleichzeitig zu errichten.
- 5.2 Die zulässige Gebäudelänge von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze beträgt max. 6,50 m.

6. Dächer

- 6.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 35° - 42° festgesetzt.
- 6.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
- 6.3 Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte verlaufen.
- 6.4 Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachgauben sind als einzelstehende Satteldach bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,60 m ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

7. Außenwände

- 7.1 Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.

8. Einfriedungen

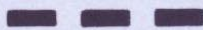
- 8.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune die eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig.

9. Sonstiges

- 9.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Hecken integriert.
- 9.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 9.3 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 9.4 Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege sind so versickerungsfähig wie möglich herzustellen.
- 9.5 Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig.
- 9.6 Das Gelände an der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 1 darf nicht verändert werden.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
I + D / II + D	Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß und teilweise ausgebauten Kellergeschoß (Hanghaus)
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl

3. Bauweise

O

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.



Baugrenze

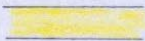


Firstrichtung

Ga

Garagen

4. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



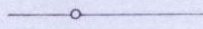
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnung

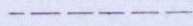


private, neu zu pflanzende, geschlossene Pflanzflächen mit Sträuchern und mind. 20 % Baumanteil

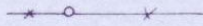
Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Entfallende Grundstücksgrenzen

430

Flurstücksnummern



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Parzellennummer



Stellung der baulichen Anlagen



Maßangaben in Metern



geplanter Abwasserkanal