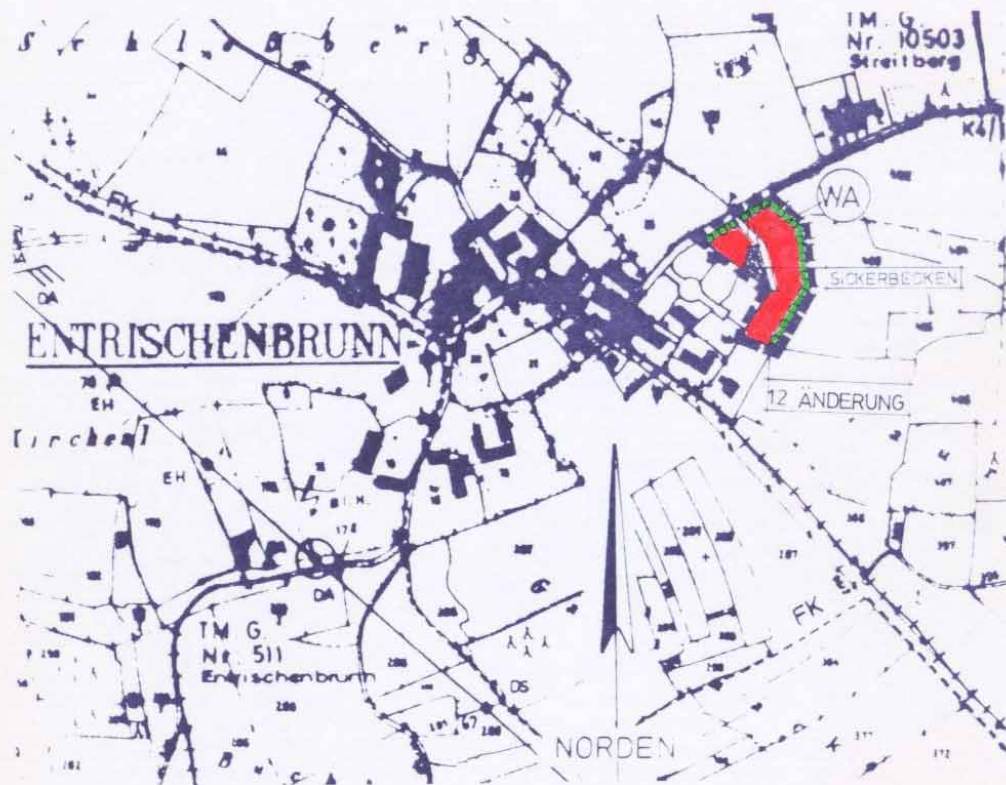


GEMEINDE HETTENSHAUSEN, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 15 „STREITBERGER STRASSE II“ IN ENTRISCHENBRUNN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 18.03.1997

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Planung, Bauleitung, Bauberatung, Vermessung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
HOHENWARTER STRASSE 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
Tel. 0 84 41/8 40 11, 13, Fax 8 13 41

TEL.: 08441/84011 - 84013
FAX.: 08441/81341

geändert: 17.06.1997
16.09.1997



Die Gemeinde Hettenshausen erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 15 "Streitberger Straße II" in Entrischenbrunn

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

1. Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO
je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Maß der Nutzung

0,3

Grundflächenzahl





0,5

Geschoßflächenzahl

I + D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätz-
liches Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung werden.





4. Bauweise, Baugrenzen

	offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig
SD	Satteldach
	Firstrichtung







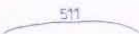
5. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen

6. Grünflächen

	Ortsrandeingrünung
	Pflanzgebot
	öffentliche Grünfläche
	Regenrückhaltebecken (Geländemulde)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
z.B. 123	Flurstücknummer
z.B. 	Parzellennummer
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
	vorgeschlagene Baukörper
	Höhenschichtlinien

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO).

2. Baukörper

Der Grundriß der Baukörper einschließlich möglicher Ausbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

3. Dächer

3.1 Dachform : Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First
(gilt auch für Garagen und Nebengebäude)

3.2 Dachneigung: 35 ° - 42 °

3.3 Dachaufbauten: Pro Hauptgebäude sind je Dachfläche maximal 2 Satteldach- bzw. Schleppgauben mit einer Breite von je maximal 1,50 m und Zwerchgiebel mit einer Länge von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten je Dachfläche darf max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

4. Garagen

4.1 Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude i.S. des Art. 7 Abs. 4 BayBO profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.

4.2 Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.

4.3 Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzausbau darf maximal 6,50 m betragen.

5. Höhenlage und Höhen

5.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 30 cm über dem am höchstgelegenen an das Gebäude angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

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

5.3 Kniestockhöhe: maximal 50 cm.
Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.

6. Einfriedung

Als Einfriedung zur Straße sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten, ohne Betonsockel und Betonsäulen zulässig, die eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind auch grüne Maschendrahtzäune von max. 1,00 m Höhe zulässig, wenn eine Vorpflanzung vorgesehen ist.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 7.3).

Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.

7.2 Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des Ortsrandes ist mind. eine zweireihige Strauchbepflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu bepflanzen (siehe 7.3).

7.3 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
	<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
	Obstbäume als Halb- und Hochstamm	
	b) Sträucher	<i>Acer campestre</i>
<i>Cornus max.</i>		Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>		Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>		Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>		Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>		Liguster
<i>Lonicera sylostium</i>		Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>		Faulbaum
<i>Rosa canina</i>		Hundsrose
<i>Salix caprea</i>		Salweide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	

7.4 Pflanzplan

Mit dem Bauantrag ist eine Pflanzplan einzureichen bzw. können die grünordnerischen Darstellungen auch in den Eingabeplan integriert werden.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
4. Wasserwirtschaft
 - 4.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
 - 4.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
 - 4.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
 - 4.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
5. Eine Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange gem. Art. 76 Abs.1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren ist nicht erforderlich.