

Die Gemeinde Hettenshausen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes, des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzung in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung, den vom Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan "Eckwegfeld" in der Gemeinde Hettenshausen als Satzung.

Der Bebauungsplan und die dazugehörigen Höhenpläne sind Bestandteil dieses Beschlusses. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes in Kraft.

A) Festsetzungen durch Text:

1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO) festgesetzt.
2. Im allgemeinen Wohngebiet ist zulässig:

I	1 Vollgeschoß mit teilweise ausgebautem Kellergeschoß (Hanghaus), Dachneigung 35° - 42°, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m bzw. 6,20 m, zulässige Sockelhöhe 0,30 m.
II	
0,3	Grundflächenzahl
0,4	Geschoßflächenzahl
I + D	1 Vollgeschoß mit ausbaufähigem Dachgeschoß als Höchstgrenze, Dachneigung 35° - 42°, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m, zulässige Sockelhöhe 0,30m.
0,3	Grundflächenzahl
0,4	Geschoßflächenzahl
II	Höchstgrenze 2 Vollgeschoße, Dachneigung 35° - 42°, max. Umfassungswandhöhe 6,20 m, zulässige Sockelhöhe 0,30 m.
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschoßflächenzahl

Die Bauvorhaben sind mit naturroter Dacheindeckung einzudecken.



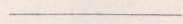

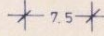
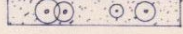
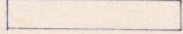




Bei den Bauvorhaben ist ein Kniestock von max. 50 cm mit entsprechendem Dachvorsprung zulässig. Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Anschluß der Wand. Als Sockelhöhe gilt das Maß der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis OK fertiger Fußboden des Erdgeschosses. Einzelne stehende Dachgauben mit einer maximalen Breite von 1,25 m sind ab 38° Dachneigung zulässig.

3. Zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen die nach Art. 6 und 7 der ~~Bayer Bauordnung~~ erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Höhe von 1,00 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,30 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Die Einfahrt- bzw. Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können. Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind mit staubfreiem Belag zu versehen.

5. Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Die Fläche vor den Garagen ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
6. Wenn die für Garagen bestimmte Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Doppelgaragen müssen an der Grenze zusammengebaut werden. Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
7. Die Ausbildung der Garagen ist mit Satteldach, Traufhöhe bis 2,75 m im Mittel zulässig. Bei Bungalows können die Garagen in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Kellergaragen sind nur bei Hanghäusern zulässig. Grenzgaragen sind nur mit einer Länge von 6,50 m zulässig. Bei hängigem Gelände ist die Garage unter Einhaltung des Stauraumes im Bereich der Straße zu errichten.
8. Der Grundriß des Baukörpers, einschl. möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
9. Dachantennen sind nicht zulässig.
10. Doppelhäuser müssen gleichzeitig erstellt werden.
11. Doppelhäuser müssen profiligleich errichtet und in ihrer äußeren Gestaltung (Dachneigung, Anzahl der Geschosse, usw.) aufeinander abgestimmt werden.
12. Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 325 m<sup>2</sup> festgesetzt. (außer 44a und 46)

B) Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Firstrichtung (Satteldach)
	Maßangaben in Metern
	öffentliche Grünflächen
	öffentliche Verkehrsflächen
	Kinderspielplatz
	offene Bauweise
	Kurvenhalbmesser
	Trafostation

WA



Allgemeines Wohngebiet

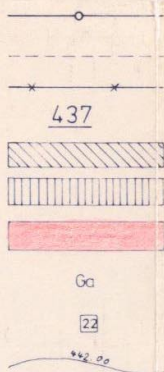
bestehender Baumbestand und Stäucher die zwingend zu erhalten sind.  
geplante Bepflanzung pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen (z.B.: Linde, Bergahorn, Eiche, Buche, Obstbaum usw.)



Sichtdreieck mit Angaben der Schenkellängen.  
Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, aus genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,0 m gemessen von der Fahrbahnoberkante haben. Das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern, sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Anperwerke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.

C) Hinweise



- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Entfallende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Stellung der baulichen Anlagen
- Garagen
- Baugrundstück Nr.
- Höhensichtlinien