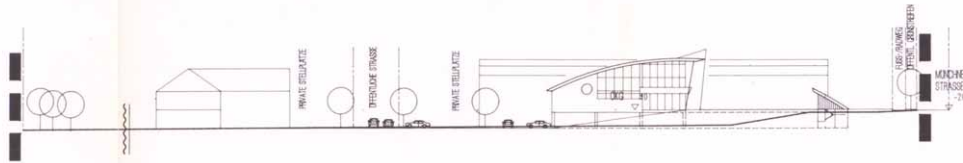


## BEBAUUNGSPLAN M 1/1000



## SCHNITT 1/500

### Die GEMEINDE HETTENSHAUSEN

MITGLIEDSGEMEINDE DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ILMUNSTER  
FREISINGERSTRASSE 3  
85304 I L M M U N S T E R

erlässt aufgrund

- §2 Abs.1 des BAUGESETZBUCHES (BauGB)
- §9 und §10 des BAUGESETZBUCHES (BauGB)
- des ART. 23 der GEMEINDEORDNUNG für den Freistaat Bayern (GO)
- des ART. 98 der BAYERISCHEN BAUORDNUNG
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PLANZEICHENVERORDNUNG)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung  
diese vom

architekturbüro  
georg gerlsbeck dipl.ing fh

metzgerberg 8 85298 scheyern tel 08441/5911

gefertigte

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 GEWERBEGEBIET MÜNCHNER STRASSE

als Satzung

Anmerkung:

Diese Fassung der 1. Änderung beinhaltet auch die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sowie des zugehörigen Grünordnungsplanes und ersetzt diese Planwerke.

## A. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS



- Planzeichnung im Masstab M 1/1000
- Höhenplan im Masstab M 1/500

## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO
z. B. 0.6	GRZ Grundflächenzahl
z. B. 1.2	GFZ Geschossflächenzahl
II+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

### 2. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

	Baugrenze (blau)
	Flächen für Stellplätze
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise

### 3. VERKEHRSFLÄCHEN

	öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn/Gehsteig bzw. Geh- und Radweg)
---	--

— Strassenbegrenzungslinie

ST PKW Stellplätze



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen.  
Das Sichtdreieck im Bereich von Strassenkreuzungen und Strasseneinmündungen ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen, sowie Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1.00 m über Strassenoberkante, bezogen auf die Strassenmitte, zulässig.

#### 4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



Geltungsbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flächen im Bereich der Hochwasserlinie  
(dürfen nicht aufgefüllt, eingefriedet und als Baugrundstück  
verwendet werden)



öffentliche Grünflächen



privates Trenngrün



Höhenkote  
Höhe in Meter



zu pflanzender Baum



zu pflanzender Strauch

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich wird festgesetzt als

**G E W E R B E G E B I E T** gemäss **§8** BauNVO  
zulässig sind jedoch nur nichtstörende Gewerbebetriebe  
**M I S C H G E B I E T** gemäss **§6** BauNVO

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Höchstgrenze.

### 3. DÄCHER

#### **GEWERBEGEBIET:**

Für die Hauptdächer sind Satteldächer mit bis zu 10 Grad Dachneigung, Pultdächer mit bis zu 20 Grad Dachneigung und bogenförmige Dächer in naturfarbener oder in hellen Farbtönen gehaltener Blechdeckung zulässig. Weiterhin sind begrünte Flachdächer zulässig.

Zusammenhängende Gebäudeteile mit gleicher Höhenentwicklung sind mit gleichem Dachprofil auszuführen.

#### **MISCHGEBIET:**

Für die Hauptdächer wird ein Satteldach mit 35 bis 45 Grad Dachneigung festgesetzt.

Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachsteine zu verwenden. Zusammenhängende Gebäudeteile mit gleicher Höhenentwicklung, sowie Haupt- und Nebengebäude sind mit gleicher Dachneigung und gleicher Dacheindeckung auszuführen.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Gauben usw.) darf maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Die Breite von Zwerchhäusern und Zwerchgiebel darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Die Breite einer einzelnen Dachgaube ist bis zu 1,50m zulässig.

Dachüberstände bis maximal 75cm sind zulässig.

Im Mischgebiet ist ein Gebäudesockel von maximal 30 cm gemessen von der Oberkante der Erschliessungsstraße zulässig,

Die dort maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 50cm, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der Fußfette.

Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von maximal 1,2 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig

#### 4. HÖHEN UND HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Wandhöhe der Gebäude an der Münchener Straße wird nach Art. 6 BayBO auf maximal 7,00 m festgelegt. Bezugshöhe ist die Höhenlage der Münchener Straße in Verlängerung der Gebäudeflucht.

Bei den Gebäuden in der zweiten Reihe wird die Wandhöhe vom Natürlichen Gelände gemessen.

Bei Pultdächern wird die Wandhöhe auf der Traufseite gemessen. Die Oberkante des Rohdecke Kellergeschoss (OKRD KG) darf maximal 20 cm über dem Niveau der Münchner Strasse liegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bedingt zulässig, soweit sie zur Erschließung des Untergeschosses notwendig sind.

#### 5. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Die Gebäudebreite der Hauptbaukörper wird im Mischgebiet auf maximal 12,00m festgelegt.

#### 6. WERBEANLAGEN

Die Werbe- und Schriftzone ist nur im erdgeschossigem Bereich zulässig und darf nicht grell und aufdringlich wirken.

Die Höhe der Werbeanlagen darf maximal 80 cm betragen.

#### 7. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m im GE und 1,00 m im MI zulässig.

#### 8. ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die normalen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 4 der BayBO

#### 9. STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen

#### 10. KANALUBERBAUUNG

Eine Überbauung des öffentlichen Kanales ist nicht gestattet. In Fällen einer Kollision mit der geplanten Bebauung, ist eine Verlegung des Kanales zu veranlassen.

#### 11. STRASSENVERKEHR

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind an der Bundesstraße unzulässig. Sie sind so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers auf der o.g. Straße nicht gestört wird.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur ~~St 2232~~<sup>B 13</sup> sind nicht zulässig.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden.

Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen, u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

## 12. GRÜNORDNUNG

Private Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbaumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Thujen- oder Fichtenhecken sind nicht zulässig.

Artenauswahl Laubbäume:

- Spitzahorn ( *Acer platanoides* )
  - Stieleiche ( *Quercus robur* )
  - Winterlinde ( *Tilia cordata* )
  - Rosskastanie ( *Aesculus hippocastanum* )
  - Sandbirke - *Betula pendula*
  - Esche ( *Fraxinus excelsior* )
  - Walnuss ( *Juglans regia* )
- oder Obstbäume ( mind. Halbstamm )

Artenauswahl Sträucher:

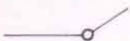



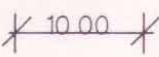



- Hainbuche ( *Carpinus betulus* )
- Roter Hartriegel ( *Cornus alba sibirica* )
- Kornellkirsche ( *Cornus mas* )
- Haselnuss ( *Corylus avellana* )
- Weissdorn ( *Crataegus monogyna* )
- Heckenkirsche ( *Lonicera coerulea* )
- Traubenkirsche ( *Prunus padus* )
- Schlehe ( *Prunus spinosa* )
- Apfelrose ( *Rosa rugosa* )
- Schwarzer Hollunder ( *Sambuca nigra* )
- Gemeiner Schneeball ( *Viburnum opulus* )

Öffentliche Flächen: Pflanzqualifikation Bäume: 3xv StU 14/16cm

Private Flächen: Pflanzqualifikation Bäume: 3xv StU 10/12cm  
Pflanzqualifikation Sträucher: 2xv 60cm-100cm

Gemäß Art 5 BayBO ist mit den Eingabeplänen ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

#### D. H I N W E I S E

	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Baukörper (Hauptbaukörper)
z. B. 1245	Flurstücknummern
	Massangaben
	Vorhandener Kanal
	Schnittlinie mit Blickrichtung
	Trafostation
OKG	Oberkante festgelegtes Gelände
OKRD	Oberkante Rohdecke

#### Hinweise zur Wasserwirtschaft

- das Gebiet ist an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde sowie des entsprechenden Zweckverbandes anzuschließen.
- anfallende Dachflächenwässer sind nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.
- Das Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit breitflächig zu versickern.

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.

zu beteiligende Träger öffentlicher Belange nach Art 76 Abs. 1 BayBO:

\_\_\_\_\_

.....