

Die  
**GEMEINDE HETTENSHAUSEN**

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Ilmmünster  
Freisinger Str. 3  
85304 ILMMÜNSTER

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. 81 der Bayr. Bauordnung
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung vom 11.07.2011 diese vom



Architekturbüro Georg Gerlsbeck Dipl. Ing. FH Metzgerberg 8 85298 Scheyern Telefon: 08441 / 5911 www.gerlsbeck.com

gefertigte

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8  
„GEWERBEGEBIET MÜNCHNER STRASSE“  
als Satzung**

Anmerkung:

Diese Fassung der 2. Änderung beinhaltet auch die noch gültigen Festsetzungen und ursprünglichen Bebauungsplanes sowie des zugehörigen Grünordnungsplanes und ersetzt diese Planwerke. Der ursprüngliche Höhenplan bleibt in seiner Form erhalten und behält seine Gültigkeit.

**A. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**



- Planzeichnung im Maßstab M = 1:1000

**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

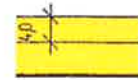
**1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

**2. BAUWEISE UND BAUGRENZEN**

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

### 3. VERKEHRSFLÄCHEN



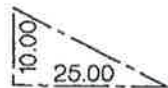
Öffentliche Verkehrsfläche



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 verfahrensfreien 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 Straßenmitte, zulässig.

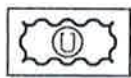
### 4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

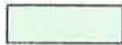


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

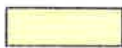


Flächen im Bereich der Hochwasserlinie

(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

GEWERBEGEBIET gem. §8 BauNVO.

Zulässig sind jedoch nur nicht störende Gewerbebetriebe

MISCHGEBIET gem. § 6 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Höchstgrenze. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der restlichen Festsetzungen ein Vollgeschoss werden.

## 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 sind Satteldächer mit 35 bis 45 Grad Dachneigung sowie Pultdächer mit bis zu 20 Grad Dachneigung festgesetzt. als Dachdeckung sind rote und rotbraune Dachsteine zu verwenden. Pultdächer sind in naturfarbenen oder in hellen Farbtönen zulässig. Zusammenhängende Gebäudeteile sind 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 1,50 m zulässig.

Dachüberstände bis maximal 75 cm sind zulässig.

Im Mischgebiet ist ein Gebäudesockel von maximal 30 cm gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße zulässig.

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

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 max. 7,0 m festgelegt. Bezugshöhe ist die Höhenlage der Münchener Straße in Verlängerung der Gebäudeflucht. Bei Gebäuden in zweiter Reihe wird die Wandhöhe vom natürlichen Gelände gemessen.

Bei Pultdächern wird die Wandhöhe auf der Traufseite gemessen. Die Oberkante der Rohdecke Kellergeschoss (OKRD KD) darf maximal 20 cm über dem Niveau der Münchener 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 13,0 m festgelegt.

## 6. WERBEANLAGEN

Werbe- und Schriftzone ist nur im erdgeschossigen Bereich zulässig und darf nicht grell und aufdringlich wirken. Die Höhe der Werbeanlagen darf maximal 80 cm betragen.

## 7. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen 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. KANALÜBERBAUUNG

Eine Überbauung des öffentlichen Kanales ist nicht gestattet. In Fällen einer Kollision mit der geplanten Bebauung ist eine Verlegung des Kanals 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 B 13 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 abgelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

## 12. GRÜNORDNUNG

Private Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen 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*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Obstbäume (mind. Halbstamm)

Artenauswahl Sträucher:


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

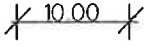
Öffentliche Flächen: Pflanzqualifikation Bäume 3xv StU 14/16 cm

Private Flächen: Pflanzqualifikation Baume 3xv StU 10/12 cm  
Pflanzqualifikation Sträucher 2xv 60 – 100cm

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

#### D. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen  
x-x-x-○-x-x aufzuhebende Grundstücksgrenzen  
----- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
 vorgeschlagene Baukörper

z. B. 1245 Flurstücksnummern  
 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 versichern.
- Gas Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit breitflächig zu versickern.

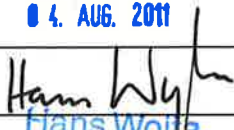
#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

#### E. VERFAHRENSVERMERKE

1. der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat gefasst am 20.09.2010 und ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 07. APR. 2011.



Hettenshausen den 04. AUG. 2011  
  
Hans Woll  
1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf in der Fassung vom 08.02.2011 hat in der Zeit vom 07.04.2011 bis 10.05.2011 stattgefunden (§ 4 Abs 1 BauGB).

Hettenshausen den 04. AUG. 2011



(Siegel)

*Hans Wojta*

Hans Wojta  
1. Bürgermeister

3. Die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs in der Fassung vom 08.02.2011 hat in der Zeit vom 15.04.2011 bis 13.05.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



(Siegel)

Hettenshausen den

04. AUG. 2011

*Hans Wojta*

Hans Wojta  
1. Bürgermeister

4. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 11.07.2011 am 25.07.2011 als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Hettenshausen den

04. AUG. 2011

*Hans Wojta*

Hans Wojta  
1. Bürgermeister

5. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 25.07.2011 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.



(Siegel)

Hettenshausen den

04. AUG. 2011

*Hans Wojta*

Hans Wojta  
1. Bürgermeister



# BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

## „Gewerbegebiet Münchner Straße“

der Gemeinde Hettenshausen

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Flurnummer  
1234/5 der Gemarkung Hettenshausen

## A. BAUGEBIET

Die Gemeinde Hettenshausen liegt im südlichen Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, direkt an der B13. Wobei sich das zu ändernde Baugebiet nordöstlich des Ortskernes im OT Reisgang, welcher direkt an die Stadt Pfaffenhofen angrenzt, befindet. Zur Stadtmitte Pfaffenhofen sind es ca. 2 Kilometer, zum Bahnhof Pfaffenhofen mit der ICE-Ausbaustrecke München-Nürnberg, etwa 500 m. Die S-Bahn- Anschlussstelle (S2) Petershausen liegt ca. 15 km entfernt. Im weiterem Umgriff liegt die Gemeinde Hettenshausen ca. 45 km nördlich von München und ca. 35 km südlich von Ingolstadt. Die Autobahnauffahrten der A9 München-Ingolstadt liegen mit dem Anschluss Hohenkammer/Allershausen ca. 16 km, mit dem Anschluss Pfaffenhofen ca. 8,5 km entfernt. Des der in der Nachbarschaft gelegene Flughafen München II günstig aus. Das zu ändernde Baugebiet liegt nord-östlich des Ortskernes direkt an der Grenze zum benachbarten Pfaffenhofen. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sind von dort auf kurzem Wege zu erreichen.

## B. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat der Gemeinde Hettenshausen hat in der Sitzung vom 20.09.2010 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Münchner Straße“ zu ändern.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet im Wesentlichen die folgenden zwei Punkte:

- **Erhöhung der Zahl der Geschosse um ein Geschoss.** Die Zahl der Geschosse soll erhöht werden und das Baufenster anstatt des Satteldaches ein Pultdach erhalten. Dadurch wird die Wohnfläche im Verhältnis zur überbauten Fläche erhöht, was Wirtschaftlichkeit und Verträglichkeit der Bebauung grundsätzlich positiv beeinflusst und die Gesamthöhe des Gebäudes im vorliegenden Fall verringert.

Da das bereits vorhandene Gewerbegebäude ebenfalls ein Pultdach hat und die Geschosse und der umbaute Raum wesentlich höher sind als im überplanten Gebiet, tritt die bestehende Bebauung sehr dominant in Erscheinung. Somit würde das Gesamtensemble wesentlich harmonischer wirken, wenn die Bebauung in zweiter Reihe ebenfalls mit einem Pultdach versehen würde.

- **Erhöhung der Gebäudetiefe um 1 m.** Trotz der Erhöhung der maximalen Gebäudetiefe von 12 m auf 13 m wird die festgesetzte GRZ und GFZ eingehalten. Durch die U-Förmige Anordnung des Gebäudes ist die größere Gebäudetiefe optisch nicht wahrnehmbar. Bei den zwei Seitenflügeln tritt die größere Tiefe nur im Erd- und Obergeschoss in Erscheinung. Dagegen tritt die Gebäudehülle in den weiteren Obergeschossen zurück, diese sind teils deutlich schmaler als die ursprünglichen 12 Meter. Durch die erhöhte Haustiefe kann die Wohnfläche um ca. 8% gesteigert werden, wobei die Oberfläche der Gebäudehülle nur geringfügig zunimmt. Somit entsteht im Sinne der Energieeffizienz ein günstigeres AV-Verhältnis.



Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert. Die Fläche ist als Mischgebiet mit mehrgeschossiger Bauweise ausgewiesen.

## C. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung ist unverändert, auch der Zuschnitt der Baugrundstücke bleibt weitgehend bestehen. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen für den neuen Planungsstand ebenfalls nicht verändert werden.

## D. UMWELTASPEKTE

Durch die Bebauungsplanänderung tritt keine Veränderung von umwelttechnischen Aspekten auf.

## E. KOSTEN

Da die gesamte Verkehrs- und Versorgungstechnische Erschließung des Baugebietes unverändert bleibt, sind außer den Auslagen für das Änderungsverfahren keine Kosten zu erwarten.

Scheyern, den 11.07.2011

architekturbüro  
georg gerlsbeck dipl.ing. (fh)  
netzgerber 18 | 85728 scheyern  
tel. 0 84 41 55 111 | fax 0 84 41 5 14 85

Architekturbüro Georg Gerlsbeck