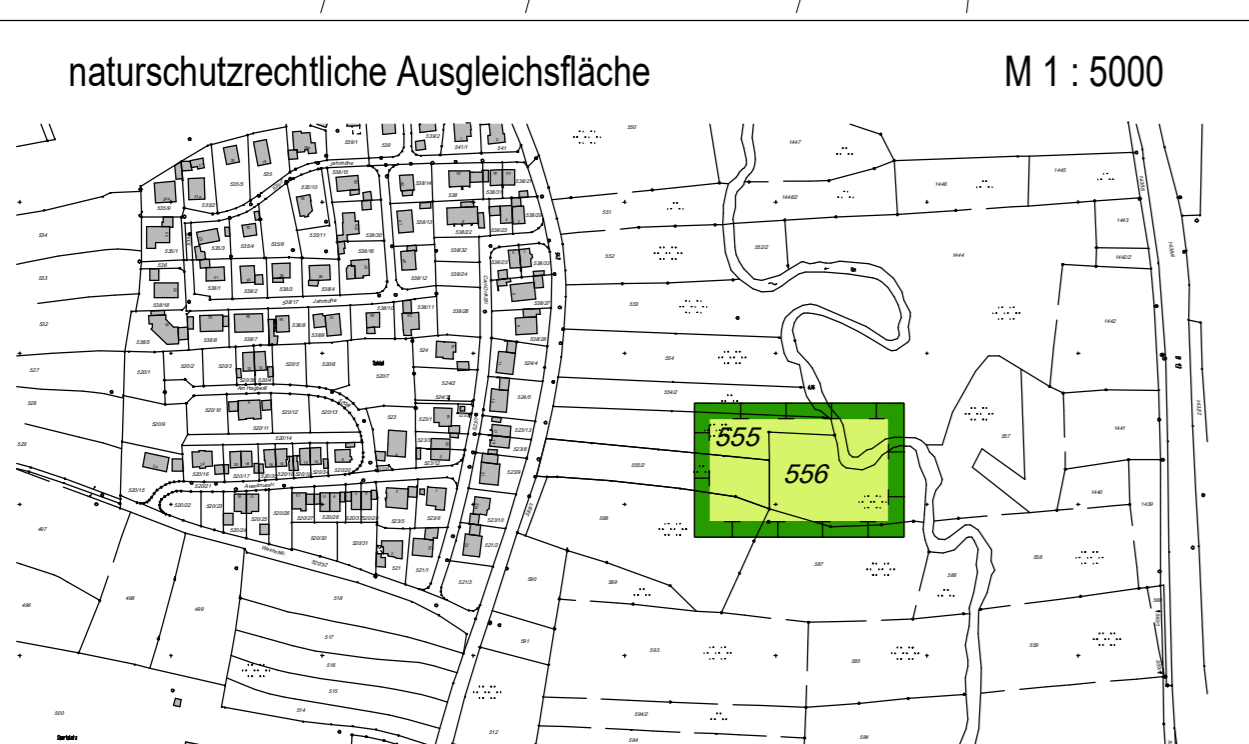


BP NR. 23 2. ÄNDERUNG

WEBLINGER FELD



Die Gemeinde Hettenshausen beschließt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den
Bebauungsplan Nr. 23 "Weblinger Feld" - 2. Änderung in Hettenshausen
als
SATZUNG.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der jeweils letztgültigen Fassung.
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
allgemeines Wohngebiet gemäß Festsetzung durch Text Nr. 1 je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**
Geschossflächenzahl als Höchstmaß = 0,5
Grundflächenzahl = 0,3
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
Bauraum für Garagen und Carports
- Öffentliche Verkehrsflächen**
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
öffentlicher Feld- und Waldweg mit Begrenzungslinie

6. Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	
	öffentliche Grünfläche
	öffentliche Grünfläche als Eingrünung von Regenrückhaltebecken mit flächendeckender Strauchpflanzung
	öffentliche Grünfläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Streubewiese)
	Bereich in dem der externe naturschutzrechtliche Ausgleich zu legen kommt, s. Festsetzung d. Text Nr. 9.5
	Spielfeld
	offener Graben, Abflußrinne
	Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art z.Bsp. Q = Quercus robur (Stiel-Eiche)
	Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
	zu erhaltender Baum
	Private Grünfläche als Hausgarten, s. Festsetzung d. Text Nr. 9.6
	Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung, s. Festsetzung d. Text Nr. 9.7
7. Maßangaben	
	Maßangaben in Metern z.B. 6,00 m

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN			
	bestehende Grundstücksgrenze		bestehende Gebäude
	geplante Grundstücksgrenze		Gebäudevorschlag
	Flurstücknummer		Abstellflächen für Müllbehälter
	Parzellennummer		Wasserschutzgebiet Weitere Schutzzone
	Regenrückhaltebecken gem. Entwässerungskonzept		Vorschlag für einen Transformatorstandort
	Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Stellplätze, Straßengrün, Gehweg)		

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

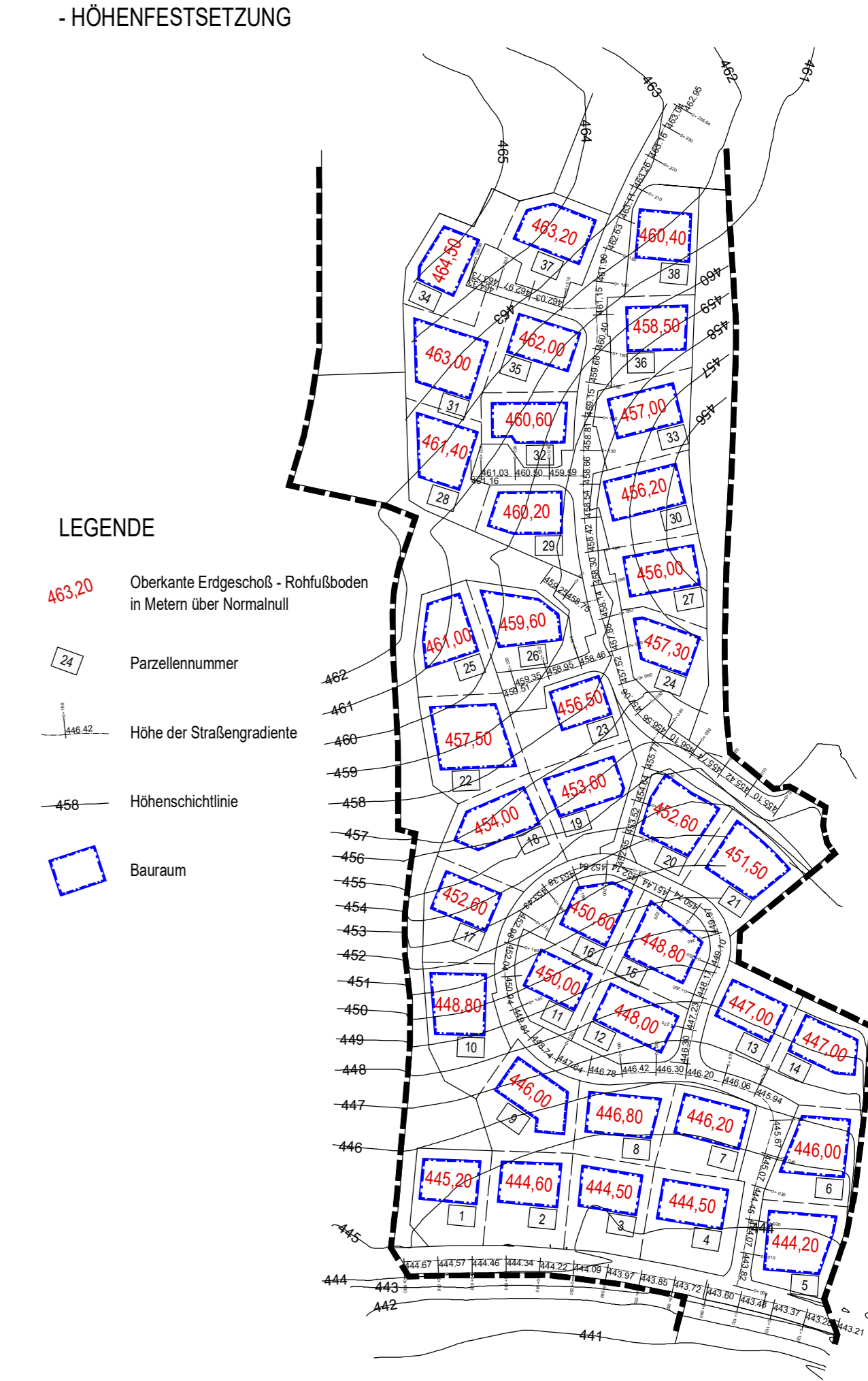
- Art der baulichen Nutzung**
Die Bauflächen des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Nicht Bestandteil werden folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Wandhöhen**
Die Wandhöhe wird mit max. 6,50 m festgesetzt
Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Als Erdgeschoss gilt das am tiefsten gelegene Vollgeschoss.
 - Firsthöhen**
Die Firsthöhe für Gebäude wird mit max. 11,0 m festgesetzt.
Die Firsthöhe für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird mit max. 7,0 m festgesetzt.
Die Firsthöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen. Als Erdgeschoss gilt das am tiefsten gelegene Vollgeschoss.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur in einem Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Straßen und nur mit einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.
- Abstandflächen**
Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO werden bei Grenzaragen sich aus der Geländesituation ergebende mittlere Wandhöhen von bis zu 4,0 m zugelassen, die straßenseitigen Garagenwand darf hierbei jedoch die Höhe von 3,0 m, bezogen auf das angrenzende Straßenniveau, nicht überschreiten.
- Dächer**
Dachdeckung: Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig, dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- Garagen**
 - Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
Die Länge des Grenzbaus bei zur Grenze giebelständigen Garagen darf max. 6,50 m betragen.
 - Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 10 zu gestalten ist.
Stauraume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.
- Höhenlage / Geländeänderungen / Böschungen / Stützmauern**
Die Höhenlage der Wohngebäude wird in der Anlage zu dieser Festsetzung für jeden Bauraum festgesetzt.
Die Höhenfestsetzung wird in Metern über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK EG - RFB). Als Erdgeschoss gilt das am tiefsten gelegene Vollgeschoss.
Die angegebenen Höhen dürfen um max. 0,20 m über- bzw. um max. 0,80 m unterschritten werden.
Ausnahmen von der festgesetzten Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK EG - RFB) sind zulässig, sofern die im Rahmen der sonstigen Festsetzungen maximal mögliche Firsthöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt (OK EG - RFB) eingehalten wird.
Abgrabungen und Auffüllungen bis zur festgesetzten Höhe des Erdgeschoss - Rohfußbodens sowie bis zum höchsten bzw. tiefsten Anschließpunkt der das Grundstück begrenzenden Straße sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zulässig. Entlang der seitlichen bzw. hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten. Zur Überwindung unterschiedlicher Geländehöhen werden Böschungen mit einer max. Neigung von 1:2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Stützmauern dürfen auch außerhalb der Bauräume errichtet werden. Sie müssen einen Abstand zueinander und zur Grundstücksgrenze von mind. 1,0 m einhalten.
Zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, ausgenommen des nördlichen und westlichen Ortsrands, ist dieser Abstand nicht einzuhalten.
Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten werden Stützmauern und Aufschüttungen / Abgrabungen auch an den Grundstücksgrenzen zugelassen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Grünflächen, Bäume und Sträucher**
 - Öffentliche Grünflächen**
Die Flächen sind unter Berücksichtigung der mit Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen flächendeckend mit Landschaftsrassen zu begrünen. Bevorzugt ist autochthones Saatgut (Standardgepäcktes Saatgut aus der Region) zu verwenden.
 - Öffentliche Grünfläche als Eingrünung von Regenrückhaltebecken**
Die Flächen sind unter Berücksichtigung der mit Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen flächendeckend mit Strauchpflanzung zu begrünen.
Für die Strauchpflanzung sind ausschließlich Arten der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Gaul-Carpinetum typicum) zu verwenden.
Artenauswahl:
Haselnuss (Corylus avellana), Zweifrigiger Weiß-Dorn (Crataegus oxyacantha), Eingriffeliger Weiß-Dorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schirpe (Prunus spinosa), Roter Hirtengelb (Cornus sanguinea), Feld-Rose (Rosa avensis), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare).
Pflanzdichte: Pflanzabstand 1,50 m.
Mindestpflanzqualitäten:
Großsträucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 100 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 2 Triebe, 60 - 100 cm
Im Bereich der Regenrückhaltebecken sind Baum- und Strauchpflanzungen nur auf der landsideigen, nach außen geneigten Böschungen zulässig und dürfen die Zufahrt von Pflegefahrzeugen zu den Erdbanken nicht behindern.
 - Öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün und Eingrünung öffentlicher Stellplätze**
Die Flächen sind unter Berücksichtigung der mit Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen mit Landschaftsrassen zu begrünen. Bevorzugt ist autochthones Saatgut (Standardgepäcktes Saatgut aus der Region) zu verwenden.
Im Bereich öffentlicher Stellplätze sind auch flächendeckende Pflanzungen mit bodendeckenden Gehölzen und niedrigen Sträuchern zulässig. (Wuchshöhe max. 80 cm).
- Öffentliche Grünfläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**
Die Fläche ist unter Berücksichtigung der mit Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen als Streubewiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Maßnahmen zur Neuanlage der Bewiese erfolgen, den Ausführungen in der Begründung.
Eine Einfriedung der Fläche ist nur gegenüber den angrenzenden privaten Hausgärten zulässig. Ablagerungen, Befestigungen und die Errichtung von Gebäuden und/oder Nebenanlagen sind in dieser Fläche nicht zulässig.
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf insgesamt 3.450 m² Teilflächen aus den Fl.Nr.: 555 und 556 Gem. Hettenshausen
Maßnahmen:
Jährlich einmalige Mahd ab dem 01. August, das Mahdgut ist zu entfernen.
Düngung ist nicht zulässig.
- Private Grünflächen als Hausgärten**
Die Flächen sind, soweit sie nicht als Terrassen, Grundstückszufahrten o.ä. befestigt werden, unter Berücksichtigung der mit Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen flächendeckend als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen.
In den privaten Baugrundstücken ist je angelegte 350 m² Bruttogrundstücksfläche mind. ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die zweischichtig oder anderweitig festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.
Für darüber hinaus erforderliche Baumpflanzungen gelten die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualität gem. textl. Festsetz. Pkt. 9.9
- Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung**
Von den gem. Ziffer 9.6 zu pflanzenden Bäumen sind pro Baugrundstück mindestens zwei Bäume auf der als Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzten Fläche zu pflanzen.
Für die hieraus erforderlichen Baumpflanzungen gelten die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualität gem. textl. Festsetz. Pkt. 9.9
- Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art**
C = Carpinus betulus (Hainbuche)
Q = Quercus robur (Stiel-Eiche)
TR = Tilia cordata "Roelvo" (Winter-Linde "Roelvo")
TG = Tilia cordata "Greenspire" (Stadt-Linde)
S = Sorbus intermedia "Brouwers" (Schmalblättrige Mehlbeere)
O = Obstbaum, regionaltypische Sorten nach Wahl
Feuerschutzfähige Sorten sind nicht zulässig.
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, Standort geringfügig veränderbar.
- Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art**
Für die festgesetzte Baumpflanzung sind ausschließlich Arten der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Gaul-Carpinetum typicum) zulässig.
Artenauswahl:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Winter-Linde (Tilia cordata), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Gewöhnliche Birke (Betula pendula), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Sal-Weide (Salix caprea).
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, Standort geringfügig veränderbar.
Mind.-Pflanzqualität: Hochstamm, St. 16 - 18 cm
- Regenrückhaltebecken**
Die mit Planzeichen festgesetzten Regenrückhaltebecken sind als Erdbanken auszubilden und mit Landschaftsrassen zu begrünen.
- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten** (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
- Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders bei der Auffüllung von Grundstücken und im Bauzustand zu beachten.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabergaben als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verwendet werden, ist die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft (FKS) zu informieren, sofern schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist die zuständige Stelle des Landratsamtes Pfaffenhofen zu informieren.
Im Bereich des Wasserschutzgebietes dürfen Pflanzenschutzmittel in Privatgärten nicht verwendet werden.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Die Abfallmüllbehälter sind an der Stichstraße liegenden Grundstücke sind auf der im Bebauungsplan als Hinweis enthaltene Abstellfläche für Müllbehälter an der jeweiligen Einmündung zur Erschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 "Weblinger Feld" und seine 1. Änderung vollständig.
Die Begründung, der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

ANLAGE ZUR FESTSETZUNG DURCH TEXT NR. 7 - HÖHENFESTSETZUNG



VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 16.04.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2019 bis 16.04.2019 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Hettenshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.05.2019 als Satzung beschlossen.

Hettenshausen, den

Hans Wojta
Erster Bürgermeister

Siegel

Hettenshausen, den

Hans Wojta
Erster Bürgermeister

Siegel

Hettenshausen, den

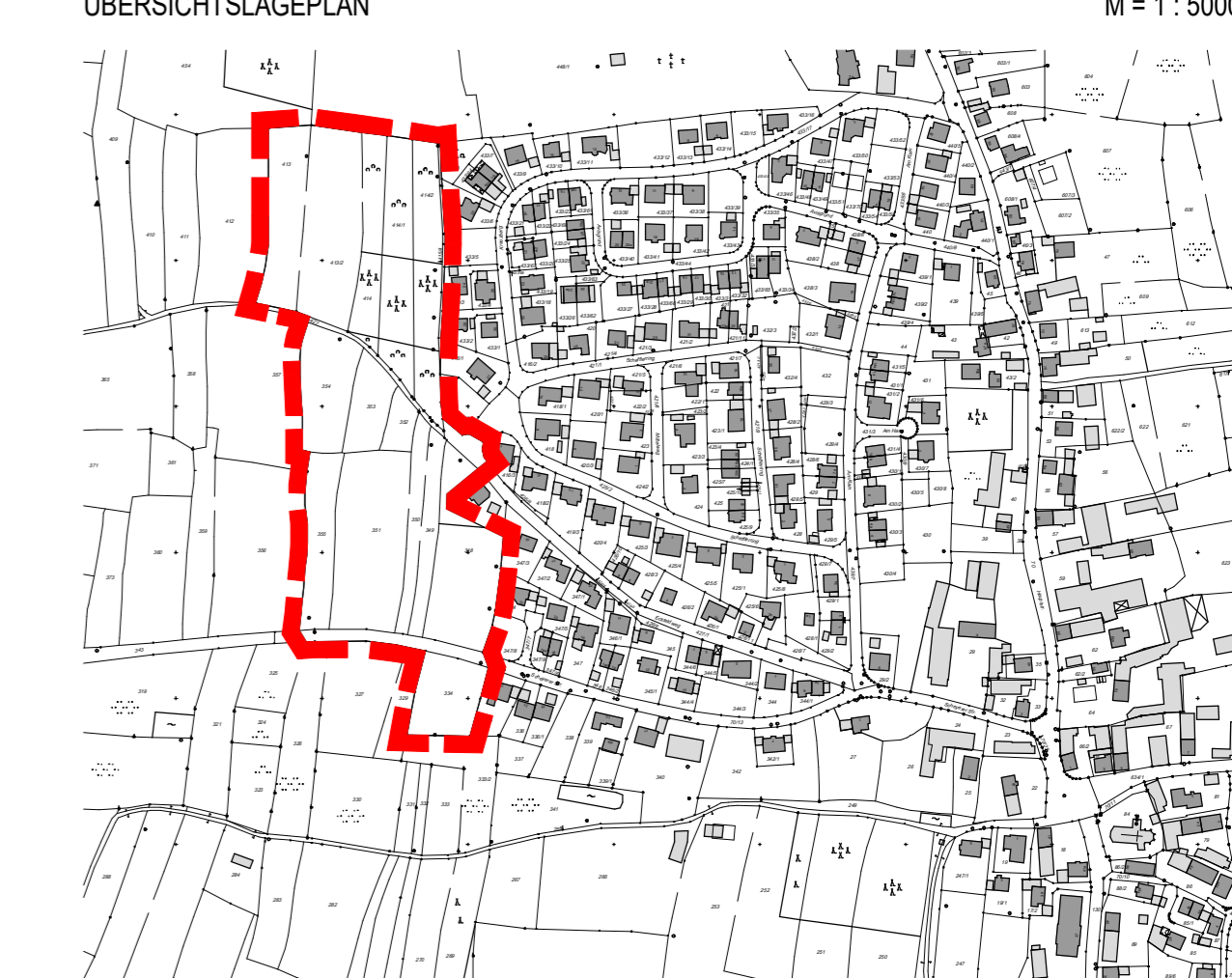
Hans Wojta
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE HETTENSHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 23 2. ÄNDERUNG

WEBLINGER FELD



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de

**PFAFFENHOFEN, DEN 21.01.2019
GEÄNDERT, DEN 27.05.2019**

Proj.Nr.:3014.093