

Bebauungsplan Nr. 29 "Östlich der Ilmtalklinik"

Präambel

Die Gemeinde Hettenshausen beschließt aufgrund

- 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)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den
Bebauungsplan Nr. 29 "Östlich der Ilmtalklinik"

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.1) Planzeichnung
- A.2) Teilgeltungsbereich Ausgleichsfläche A4
- B.) Festsetzungen durch Planzeichen
- C.) Hinweise durch Planzeichen
- D.) Festsetzungen durch Text
- E.) Hinweise durch Text
- F.) Verfahrensvermerke

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 27.07.2026

Anlagen:

- Bericht zur Baugrund- und abfalltechnischen Untersuchung vom 14.08.2020 und Bericht zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom 22.12.2021 (NICKOL&PARTNER AG)
- Pflege- und Entwicklungskonzept zu den Ausgleichsflächen mit Erläuterungsbericht vom 28.02.2026 (Ohnes & Schwahn GmbH & Co.KG., München)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der Fledermäuse vom 14.03.2020 (Dr. Doris Gohle, Dipl. Biologin, München)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Allgemeiner Teil, Vögel, Reptilien vom 14.04.2020 (Ohnes & Schwahn GmbH & Co. KG)
- Schalltechnische Untersuchung vom August 2024 (C. Hentschel Consult)
- Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2023 (GEVAS Humberg & Partner GmbH)
- Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Vorabzug) vom 04.07.2022 (ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
- 1.2  Mischgebiet nach § 6 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 z.B. GR 350 m² maximal zulässige Grundfläche je Baufenster
- 2.2 z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
- 2.3 z.B. WH 13,0 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16 und 18 BauNVO)
- 2.4 WH 11,5 - 15,0 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16 und 18 BauNVO) als Mindest- und Höchstmaß
- 2.5 z.B.  Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußboden Erdgeschoss (§§ 16 und 18 BauNVO)

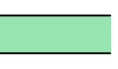
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1  Baulinie (§ 23 BauNVO)
- 3.2  Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
-  hier: verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30 km/h)
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- 5.1  öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- 5.2  Straßenbegleitgrün
- 5.3  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 5.4 z.B.  Ausgleichsflächen gemäß Festsetzungen durch Text
- 5.4.1  Ausgleichsfläche A1
- 5.4.2  Ausgleichsfläche A2
- 5.4.3  Ausgleichsfläche A3
- 5.4.4  Ausgleichsfläche A4
- 5.5  Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Text
- 5.6  Anpflanzung von Einzelbäumen: Obstbaum gemäß Festsetzung durch Text

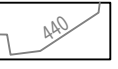
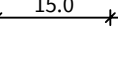
6. Flächen für die Versickerung

-  Flächen und Bereiche zur Ableitung von Niederschlagswasser

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7.2  Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und den Versorgungsträger zu belastende Fläche

C.) Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
3. 480/1 Flurstücksnummer
4.  bestehende Gebäude
5.  Maßangaben in Meter
6. z.B.  444,08 Deckenhöhe geplante Straße in Meter über Normalhöhennull
7.  Vorschlag Baumstandort
8. Nutzungsschablone: z.B.

Art der baulichen Nutzung — WA —
Zahl der Vollgeschosse — II — WH 6,5 — Wandhöhe baulicher Anlagen
als Höchstmaß — GR 360 m² — in Meter über Bezugspunkt
maximal zulässige Grundfläche
je Baufenster

F.) Verfahrensvermerke

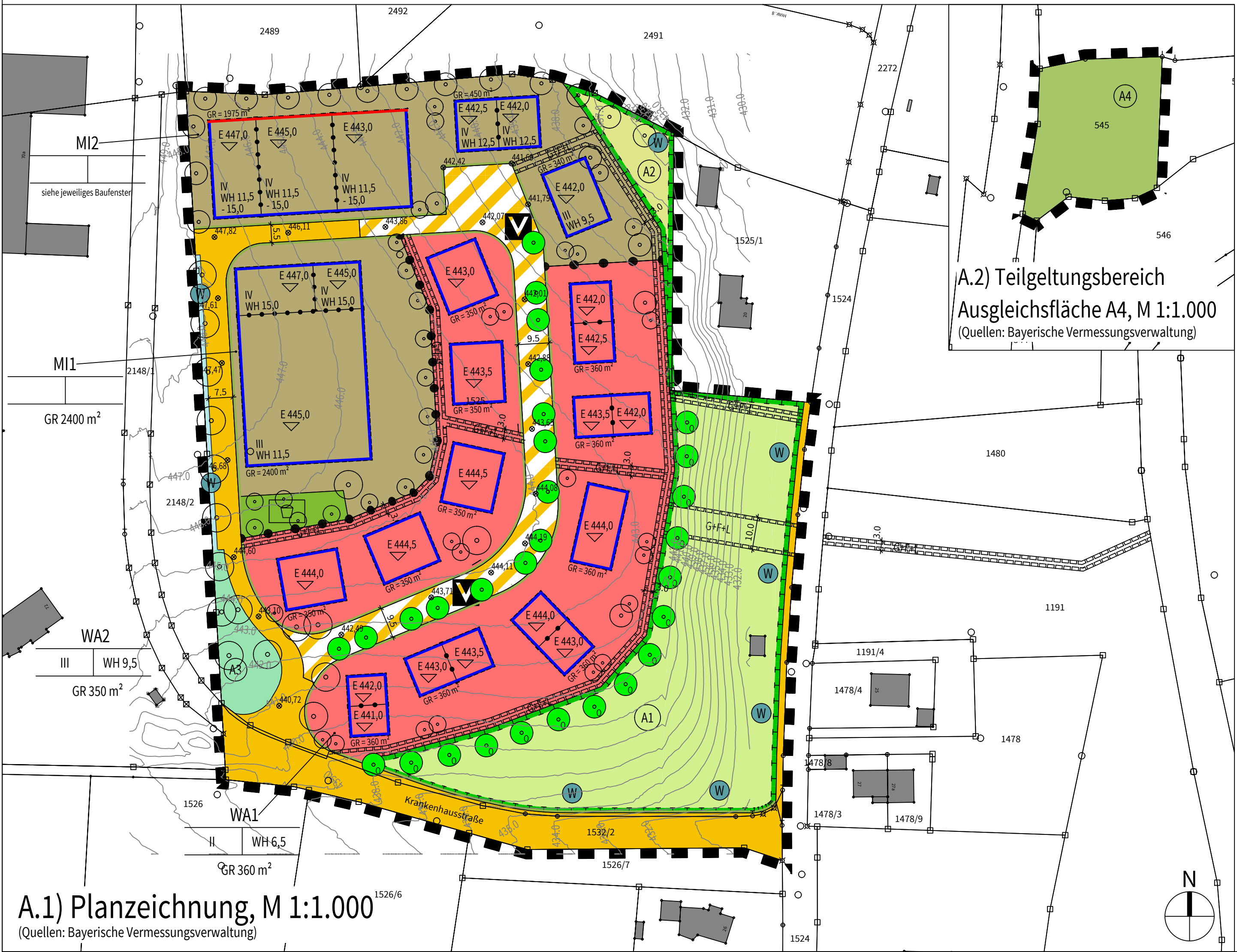
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2020 hat in der Zeit vom 01.02.2020 bis 06.03.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2020 hat in der Zeit vom 04.02.2020 bis 06.03.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Hettenshausen, den _____
(Wolfgang Hagl, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt
Hettenshausen, den _____
(Wolfgang Hagl, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Hettenshausen, den _____
(Wolfgang Hagl, 1. Bürgermeister)

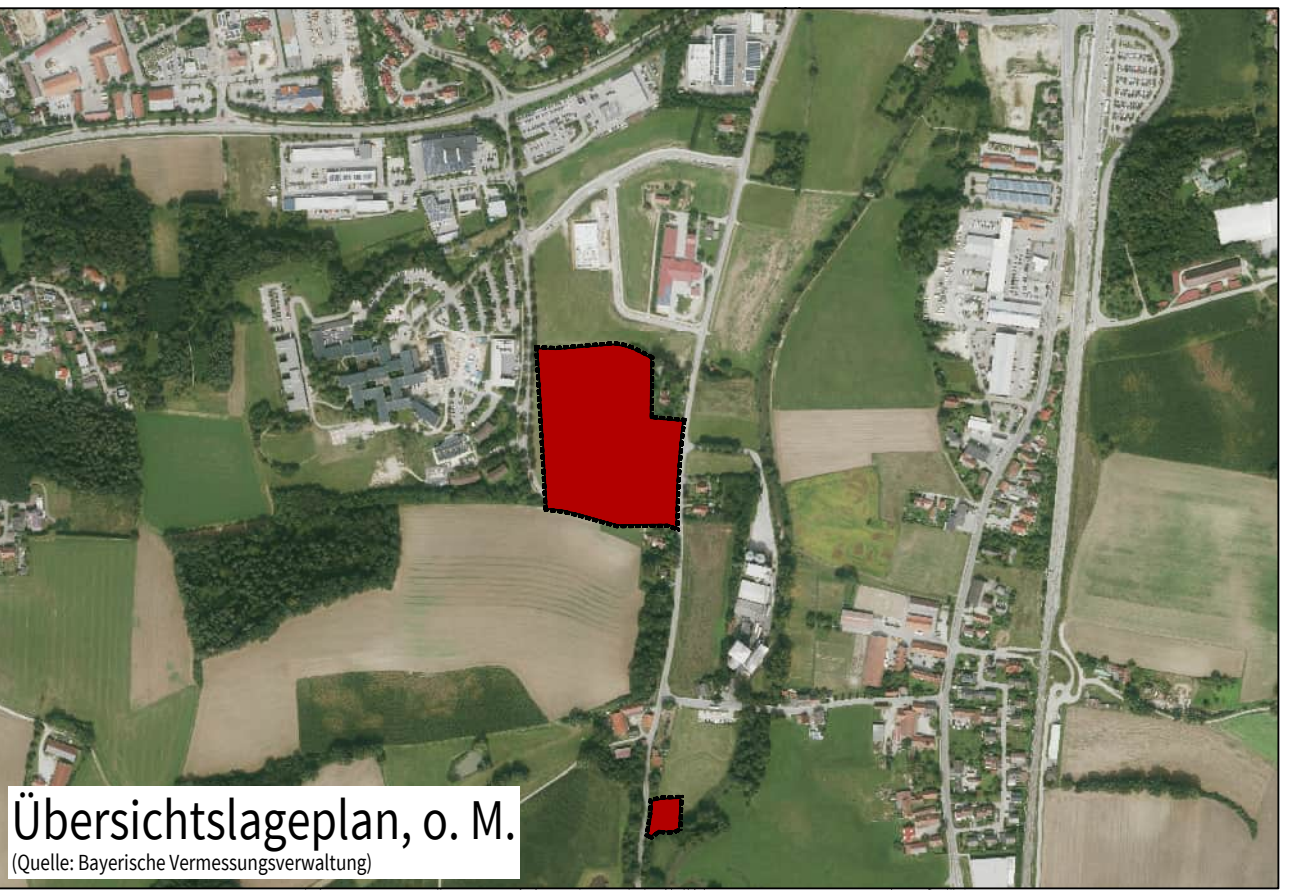


A.1) Planzeichnung, M 1:1.000
(Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung)

A.2) Teilgeltungsbereich
Ausgleichsfläche A4, M 1:1.000
(Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung)



Gemeinde Hettenshausen Bebauungsplan Nr. 29 "Östlich der Ilmtalklinik"



ENTWURF

DER ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 27.07.2026

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM


Mitglied
Bayerischer Baukammer