

PRÄAMBEL

Die GEMEINDE HETTENSHAUSEN, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (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 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „JAHNHÖHE – 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Bebauungsplan Nr. 1 "Jahnhöhe – 1. Änderung" in der Fassung vom

Mit beigefügt sind:

- Begründung in der Fassung vom

- Geotechnisches Gutachten vom 29.09.2023.

Die 1. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Jahnhöhe“.

TEIL B. PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne des §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50% zulässig, maximal jedoch bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3. **Bauweise, Baugrenzen**

3.1 offene Bauweise

3.2 Baugrenze

4. **Verkehrflächen**

Öffentlicher Fußweg

5. **Grünordnung**

Bäume, zu pflanzen

6. **Sonstige Planzeichen**

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6.2 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

6.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. bestehende Flurgrenzen

2. 538/32 Flurnummern (z.B. 538/32)

3. bestehende Gebäude

4. 434.48 Höhenkoten des vorhandenen Geländes NHN, z.B. 434,48 m

5. Böschungen

6. Versorgungsleitung unterirdisch

7. Parzelle, z.B. A

TEIL C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Abstandsflächen:**

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

2. **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen:**

Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen zur Grundstücksgrenze, die an die Erschließungsstraße angrenzt (= Straßenbegrenzungslinie), einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

3. **Höhenlage der baulichen Anlagen:**

Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf die Höhe von 434,0 m NHN nicht übersteigen.

4. **Höhe der baulichen Anlagen und Dachgestaltung:**

4.1 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens, darf max. 9,80 m betragen.

4.2 Die zulässige Firsthöhe, gemessen an der Oberkante der Dachhaut, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens, darf max. 9,80 m betragen.

4.3 Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Mansarddach sowie Mansardwalmdach.

4.4 Die geeigneten Dächer des Hauptbaukörpers und der Garagen sind mit rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, gleichfarbigen Betonziegeln oder nach dem äußeren Erscheinungsbild vergleichbarem Material zu decken. Blechdächer sind ausnahmsweise zulässig. Mehrfarbige Dächer sind unzulässig.

4.5 Die Dachflächen sind (mit Ausnahme technisch notwendiger Abstände der Anlagen von der jeweiligen Außenwand des Gebäudes, technisch notwendige Abstände der Anlagen untereinander sowie die Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten) mit Solarenergieanlagen und/oder Sonnenkollektoren zu errichten.

4.6 Dachgauben u.ä. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel u.ä.) darf max. 1/2 der Dachlänge betragen. Zwerchhäuser sind zulässig.

5. **Vor- und Anbauten von Fassaden:**

Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Pergolen, Veranden, Wintergärten und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

6. **Bauliche Gestaltung:**

Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind verputzte und gestrichene Mauerflächen in hellen Pastellfarben oder Holzverschalungen zulässig. Grelle Farben sind unzulässig.

7. **Geländeveränderungen:**

Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße anzugleichen. Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von mind. 1:2 abzuböschern. Der Abstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grenze muss mind. 1,5 m betragen. Stützmauern sind zulässig.

8. **Einfriedigungen:**

Es sind nur sockellose und transparente Holzlatzen- oder Metallzäune sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m. Einfriedigungen sind mit einem Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 10 cm zu errichten. Gabionen sind nur als Stützmauern zur straßenabgewandten Seite zulässig.

9. **Niederschlagswasserversickerung:**

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern. Ist nachweislich eine Versickerung auf eigenem Grundstück nicht möglich, kann das Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

10. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:**

Für die mit dem Planzeichen B 6.3 gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hettenshausen festgesetzt.

11. **Grünordnung:**

11.1 Allgemeines:

11.1.1 Die durch Text festgesetzten Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und Ansaaten sind artensprechend zu pflegen und zu erhalten.

11.1.2 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um bis zu 1,50 m in jede Richtung variieren.

11.1.3 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Einzelbaum- und Strauchpflanzungen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm

Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm

11.1.4 Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL“-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

11.1.5 Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen.

11.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

11.2.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Gehflächen oder Terrassen dienen. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

11.2.2 Je 300 m² angefangener nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 6.1) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

11.3 Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.).

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **Wasserwirtschaft:**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.

Erforderliche Bauwasserhaltungen sind im Zuge von Baumaßnahmen im wasserrechtlichen Verfahren mindestens 4 Wochen vor Beginn beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Tankbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Auf die Ersatzbaustoffverordnung, in Kraft getreten am 01.08.2023, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist, wird hingewiesen. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV oder der BBodSchV n.F.

2. Sollten im Bereich des Planungsumgriffs Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrunderverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

3. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

4. Für neu zu erstellende Bauwerke werden eine energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen.

5. Wärmepumpen

Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.

Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Wohnhaus die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

6. **Grünordnung**

Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

Oberboden
Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

Freiflächen-gestaltungsplan
Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächen-gestaltungsplan einzureichen.

Grenzabstände bei Baum- und Strauchpflanzungen
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 – Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

6.1 **Pflanzliste**

Für Baum- und Strauchpflanzungen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:

Bäume:		
Acer spec.		Ahorn in Arten und Sorten
Alnus spec.		Erlen in Arten und Sorten
Carpinus betulus		Hainbuche
Juglans regia		Walnuss
Prunus avium 'Plena'		Gefüllte Vogelkirsche
Quercus robur		Stiel-Eiche
Sorbus aria		Mehlbeere
Sorbus aucuparia		Vogelbeere
Obstgehölze in Sorten		

Sträucher		
Amelanchier ovalis		Echte Felsenbirne
Cornus mas		Kornelkirsche
Cornus sanguinea		Roter Hartriegel
Corylus avellana		Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare		Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum		Gemeine Heckenkirsche
Ribes alpinum		Alpen-Johannisbeere
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball
Sambucus nigra		Schwarzer-Holunder

7. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hettenshausen, in der aktuellen Fassung, ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

8. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 1 „Jahnhöhe – 1. Änderung“, Gemeinde Hettenshausen verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Erlasse sowie die fachlichen Regelwerke der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) können diese im Rathaus von Immünster zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

TEIL D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hettenshausen hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus Immünster öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Hettenshausen 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)

5. Ausgefertigt
Hettenshausen, den

Wolfgang Hagl
(1. Bürgermeister)

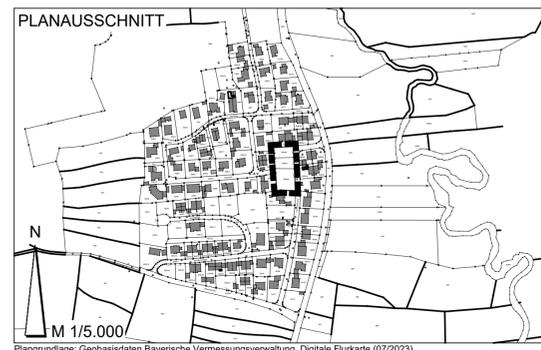
6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft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

Hettenshausen, den
Wolfgang Hagl
(1. Bürgermeister)



GEMEINDE HETTENSHAUSEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN / ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
„JAHNHÖHE - 1. ÄNDERUNG“



FASSUNG VOM: 18.12.2023

Verfahren gem. § 13a Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Entwurf“

Entwurfsverfasser:

.....
Schwarz
Architekten Stadtplaner

Holzstraße 47
80469 München

Tel.: 089 4900 1946
Fax: 089 4900 1836
Mail: info@schwarzplan-muc.de