

# BEBAUUNGSPLAN NR. 24

# "HAUPTSTRASSE"



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hettenshausen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13b 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) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den Bebauungsplan Nr. 24 "Hauptstraße" als Satzung.

Beigefügt sind:

- Begründung in der letztgültigen Fassung
- Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunderkundung BV "An der Hauptstraße" in der Fassung vom 07.05.2019, EFUTECH GmbH, Hohenkammer

## 2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)

3.1. maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,3

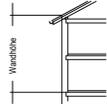
3.2. Zahl der Vollgeschosse zwingend: II (zwei Vollgeschosse)

3.3. Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: WH 6,5 m

3.4. Gesamthöhe als Höchstmaß in Metern: GH 10,5 m

3.5. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen  
Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss; Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss wird auf maximal 434,5 m ü NN bestimmt.

Die festgesetzte maximal zulässige **Wandhöhe** ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.



Die festgesetzte maximal zulässige **Gesamthöhe** ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut.

4. Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

4.1. Baugrenze

4.2. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.3. Im WA1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

4.4. Im WA2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

6. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB und Art. 81 BayBO)

6.1. Dächer

6.1.1. Dachform/-neigung: Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 48° zulässig.

6.1.2. Dacheindeckung: Grelle oder leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

6.1.3. Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Es sind Zwerchgiebel, Giebelgauben und Schleppepdachgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe.

6.2. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Dies gilt auch für zusammenhängende Garagen und Nebengebäude.

6.3. Fassadengestaltung  
Grelle oder leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie stark reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltungen nicht zulässig.

7. Einfriedungen  
Als Einfriedung sind ausschließlich Stabgitter- und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m über Oberkante Gelände zugelassen. Eine Bodenfreiheit von 0,1 m über der Geländeoberfläche ist zwingend einzuhalten. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

8. Geländeänderungen

8.1. Das Gelände darf bis zur Höhe der entlang der Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufgeschüttet werden. Zudem sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden für einen höhengleichen Anschluss der Grundstücksflächen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zulässig.

8.2. Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen ist das natürliche Gelände zu erhalten. Böschungen sind mit einer maximalen Böschungneigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Die Gebäude innerhalb WA2 sind lärmorientiert zu errichten. D.h. schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach DIN 4109:2018 dürfen nicht an der Ostfassade der Gebäude errichtet werden. Außerdem dürfen an der Ostfassade der Gebäude keine zur Belüftung von schutzbedürftigen Räumen notwendigen Fenster verbaut werden.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
Versorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

11. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

11.2. Rad- und Fußweg

11.3. Straßenbegrenzungslinie

12. Vorsorgender Bodenschutz  
Oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

13. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)

13.1. Grünordnung allgemein  
Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der festgesetzten Pflanzmaßnahmen hat spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung und die Herstellung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.  
Die unter 12.2 bis 12.5 festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische Laubbäume bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

13.2. Private Grundstücksflächen  
Pro private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.  
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm  
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm

13.3. Öffentliche Grünfläche;  
Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Herstellung eines Wirtschaftsweges mit einer Breite von maximal 4 m zulässig. Der Wirtschaftsweg ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

13.4. zu pflanzender Baum:  
zulässig sind heimische Laubbäume oder Obstbäume (regionaltypische Sorten);  
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 3 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.  
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm  
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm

13.5. Öffentliche Grünfläche mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen:  
zulässig sind regionaltypische Obstbaumarten;  
Es sind 8 Obstbäume zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand hat 8 m zu betragen. Die Obstbäume sind jeweils mit einem Holzpflahl fachgerecht zu sichern. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflöckung) hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen.  
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm

Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensive Blumenwiese mit zertifizierten, gebiets eigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%) anzulegen.

Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. In dem ersten Jahr nach der Ansaat ist der Altbestand kurz zu halten. Anschließend hat die Bewirtschaftung der Wiesenfläche mittels jährlicher Mahd (zwei- bis dreimal pro Jahr) nicht vor dem 20.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

14. Sonstige Festsetzungen

14.1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Bauweise

14.2. Umgrenzung von Mülltonnenstellflächen

14.3. Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

## 3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer, z.B. 800/12

Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

Höhenschichtlinien des vorhandenen Urgeländes mit Angabe der Höhen in m ü. NN (1m Raster), z.B. 375 m ü. NN

Gebäudevorschlag (Haupt- und Nebengebäude)

mögliche Grundstücksgrenzen

Regenwasserkanal im Bestand und geplant, unterirdisch

Mischwasserkanal im Bestand und geplant, unterirdisch

geplanter Wirtschaftsweg (Verweis auf Punkt 12.3 der Festsetzungen)

2. Grundwasserschutz

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung der wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.  
Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser sollten Keller wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

3. Bodenschutz  
Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen dazu nur schadstofffreie Erdaushub ohne Fremddanteile (20-Material) zu verwenden. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden, "Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 einzuhalten.

4. Altlasten  
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem zuständigen Landratsamt und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

5. Ver- und Entsorgung  
Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

6. Landwirtschaftliche Immissionen  
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts sowie an Wochenenden zu rechnen.

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

8. Wärmepumpen  
- Die Wärmepumpe ist 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.  
- 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 4.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2019 bis 22.10.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2019 bis 22.10.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Hettenshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.07.2019, geändert den 09.12.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hettenshausen, den .....

Hans Wojta  
Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Hettenshausen, den .....

Hans Wojta  
Erster Bürgermeister



6. 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 wird hingewiesen.

Gemeinde Hettenshausen, den .....

Hans Wojta  
Erster Bürgermeister

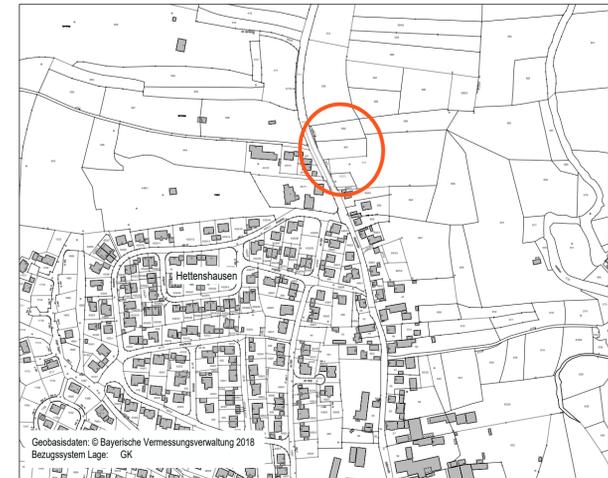


## GEMEINDE HETTENSHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.ILM

### BP NR. 24 "HAUPTSTRASSE"

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 29.07.2019

geändert, DEN 09.12.2019

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3014.077