GEMEINDE HITZHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR: 03

"OBERE RÖSSELSTRASSE"

Der hier vorliegende Bebauungsplan 03 "Obere Rösselstraße", gefertigt am 22. August 2007, ersetzt den gleichnamigen Bebauungsplan - rechtsverbindlich seit 18.10.1994 - gefertigt durch das Architekturbüro Josef Böhm in Eichstätt.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland innerhalb des Geltungsbereiches wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden wie folgt festgesetzt, sofern sich nicht auf Grund der überbauten Fläche eine geringere Nutzung ergibt:

2.2.1 Maximale GRZ: 0,4 (§16 Abs.2 BauNVO)
2.2.2 Maximale GFZ: 0,6 (§16 Abs.2 BauNVO)

2.3 Auf den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücken dürfen maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden. (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

2.4 Für ein Wohnhaus als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sowie je Wohnung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² erforderlich. (§ 9, Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

2.5 Die in den Ziffern 2.2.1 und 2.2.2 angegebenen Nutzungsziffern geben die im Baugebiet maximal zulässigen Nutzungsziffern an. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind gleichwertig und ebenso zu beachten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die maximal zulässigen Nutzungsziffern wegen der ebenfalls zu beachtenden übrigen Bebauungsplanfestsetzungen nicht voll ausnutzbar sind.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 + 7 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen. Die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze sind jedoch Mindestabstände.

3.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Untergeordnete bauliche Anlagen sind jedoch nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

3.4 Ergänzungsfestsetzungen für Häuser im Baustil Jurahaus oder Toskanahaus:
- Zelt- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
- Je Längsseite ist bei Jurahäusern ein Zwerchgiebel im ausgewogenen Verhältnis zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Oberkante (OK) des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über OK des natürlichen Geländes bzw. bei allen südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken über OK der anliegenden Straßenkante liegen. Zu messen ist jeweils in Gebäudemitte hangseits.

4.2 Die Wandhöhe der Wohngebäude:

4,10 m	E+D Bebauung
6,50 m	Jura- und Toskanahäuser
6,50 m	U+E+D

Die Maße sind jeweils hangseitig in Gebäudemitte von OK natürlichem Gelände bzw. bei allen südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken von der Oberkante der anliegenden Straßenkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu nehmen.

4.3 Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen; Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 0,75 m zulässig. Weitergehende Veränderungen des Geländes sind nur in Absprache und Genehmigung des Landratsamtes möglich.

4.4 Kniestock:
Bei E+D Bebauung (Regelquerschnitt 1) und U+E+D (Regelquerschnitt 4): max. 0,75 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette.
Bei E+1 Bebauung (Regelquerschnitt 2), keine Kniestockfestsetzung bei Jura- und Toskanahäusern; Steuerung nur über die Festsetzung der max. Wandhöhe gem. Ziffer 4.2.
Bei E+1+D Bebauung (Regelquerschnitt 3), ist ein Kniestock unzulässig, Ziffer 4.2 ist zu beachten.

5. Äußere Gestaltung

Zusammengebaute Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

6. Dächer

6.1 Zulässig sind nur neigungsgleiche Dächer.

6.2 Der First muss entlang der Gebäudelängsrichtung verlaufen.

6.3 Zelt- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig, dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen.

6.4 Dachneigung:

20° - 38°	E+D (DG=Vollgeschoss)
20° - 30°	U+E+D bzw. Jura- u. Toskanahäuser

6.5 Dachüberstand:

a) E+D Bebauung:	Ortgang: max. 0,40 m	Traufe: max. 0,60 m
b) II bzw. Jura-/Toskanahäuser	Ortgang: max. 0,30 m	Traufe: max. 0,20 m
c) U+E+D	Ortgang: max. 0,40 m	Traufe: max. 0,60 m

d) Wird die Dachkonstruktion durch vorgelagerte Stützen abgefangen, so kann der Dachüberstand auch größer sein.

6.6 Pro Dachseite sind, bei einer Dachneigung über 28°, zwei Dachgauben zugelassen. Die Ansichtsfläche pro Einzelgaube wird bei einer max. Länge von 2,50 m auf 3 m² begrenzt. Bei außenwandbündigen oder vorgesetzten Gauben, so genannten "Zwerchhäusern", sind auch größere Ansichtsflächen möglich.

6.7 Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

7.1 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum in gleicher Breite und mindestens 5,00 m Tiefe zu schaffen, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

7.2 Die Garagendächer sind dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen.

7.3 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grundstücksgrenze darf 9,00 m nicht überschreiten. Bei Garagen einschließlich Nebengebäuden ist eine Länge von 10,00 m zulässig.

7.4 Die Garagen und Stellplätze müssen bei Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes funktionsfähig zur Verfügung stehen.

7.5 Bei der Hof- bzw. Stauraumbefestigung dürfen nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

7.6 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.

7.7 Nebengebäude bis zu 20 m² Grundfläche sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Vorgärten sind entlang der Straße bis zu einer Tiefe von 3,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8. Entwässerung und Versorgungsleitungen

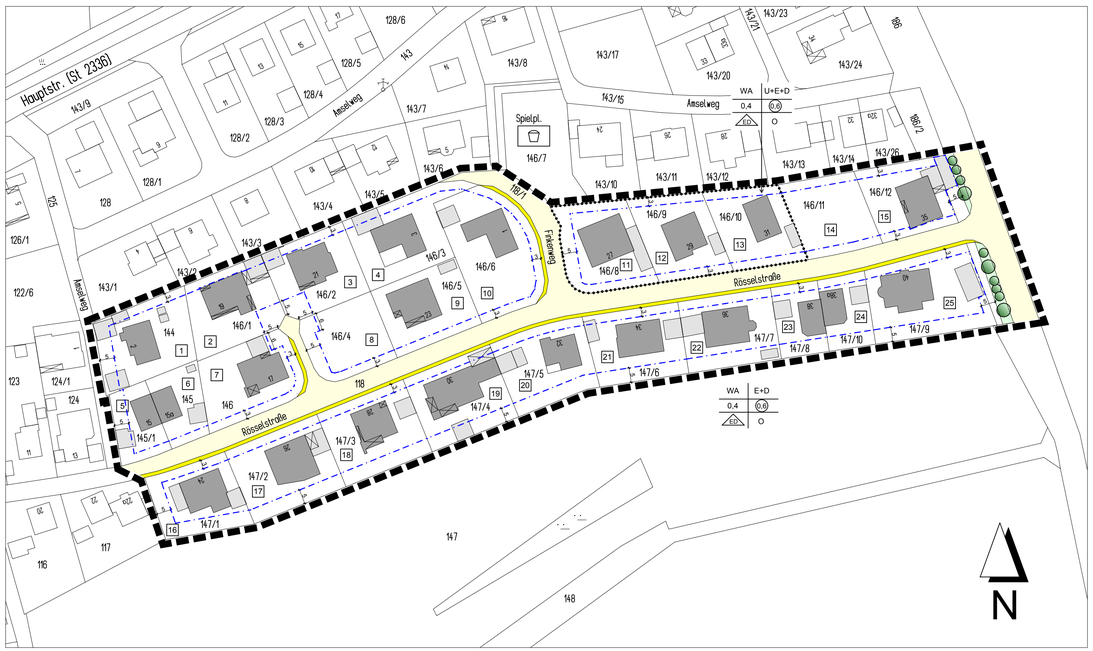
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Einfriedung

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Gelände zulässig, wobei der befestigte Sockel eine maximale Höhe von 0,50 m aufweisen darf.

10. Bodendenkmäler

Etwaige Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist zu informieren.



B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehälters von 8 m³ vorzuhalten oder das Wasser breitflächig zu versickern ist. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist der Gemeinde anzuzeigen.

2. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders in der Bauphase zu beachten.

4. Niederschlagswasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf die Straßenfläche abgeleitet werden.

5. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm und Geruchsbelästigung zu rechnen.

6. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Kabeltrassen der Telekom bzw. des Energieversorgungsunternehmens einzuhalten. Gemessen wird jeweils von Mitte Stamm bis Kabeltrasse (gem. § 47 AGBGB).

7. Die Keller sollen wasserundurchlässig ausgeführt werden.

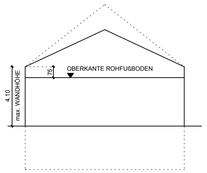
C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Baugrenze Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
19	Wohnhaus (vorhanden)
	Nebengebäude (vorhanden)
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (siehe Regelquerschnitte)
0,4	max. Grundflächenzahl (GRZ = Überbaute Fläche / Grundstücksfläche)
(0,6)	max. Geschossflächenzahl (GFZ = Geschossfläche / Grundstücksfläche)
O	Bauweise (offen / geschlossen)
WA	Allgemeines Wohngebiet
16	Parzellennummer
146/9	Flurstücksnummer
ED	Einzel- und Doppelhäuser
	Vorhandene, zu erhaltende Bäume
WA | E+D 0,4 | (0,6) ED | O	Nutzungsschema

D. REGELQUERSCHNITTE FÜR DIE ZULÄSSIGEN HAUSTYPEN / BAUAUSFÜHRUNGEN

REGELSCHNITT 1

GEBÄUDETYP (E+D)
DACHNEIGUNG: 20-38°



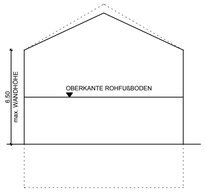
E + D = I I

2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

(DAS DG DARF EIN VOLLGESCHOSS SEIN)

REGELSCHNITT 2

GEBÄUDETYP (E+1)
DACHNEIGUNG: 20-30°

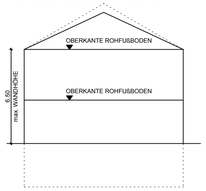


E + 1 = I I

2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

REGELSCHNITT 3

GEBÄUDETYP (E+1+D)
DACHNEIGUNG: 20-30°



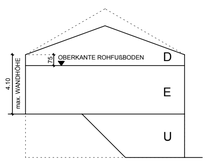
E + 1 + D = I I

2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

(DAS DG DARF KEIN VOLLGESCHOSS SEIN)

REGELSCHNITT 4

GEBÄUDETYP (U+E+D)
DACHNEIGUNG: 20-30°



U+ E + D = I I I

3 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

(DAS DG DARF EIN VOLLGESCHOSS SEIN)

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hitzhofen hat in seiner Sitzung am ..... die Erstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... im Bauamt der Gemeinde Hitzhofen öffentlich ausgelegt.

5. Die Gemeinde Hitzhofen hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB mit Beschluss vom ..... als Satzung beschlossen. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am ..... gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

6. In der ortsüblichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

7. Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hitzhofen, den .....

_____
1. Bürgermeister

GEMEINDE HITZHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR.: 03

HITZHOFEN "OBERE RÖSSELSTRASSE" M 1:1000

Gefertigt:
Ingolstadt, 12. Dezember 2007

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER K.d.ÖR. ARCHITEKT BY AK 168 890 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

.....
Manfred Törmer (Architekt)

MANFRED TÖRMER ARCHITEKT VFA TEL: (0841) 77412
SECKENDORFFSTR. 3A 85051 INGOLSTADT FAX: (0841) 73425
Email: architekturbuero-toermer@t-online.de