



Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Bebauungsplanänderung

- 1 Anlass der Planung
- 2 Bestehende Bauleitplanung
- 3 Bestandssituation
- 4 Planungen und Auswirkungen
- 5 Städtebauliche Zielsetzung

Bearbeitung Bebauungsplan

BBI INGENIEURE GMB
Büro Ingolstadt
Friedrichshofener Str. 1S, 85049 Ingolstadt
Telefon: 0841 / 9933907-0
Telefax: 0841 / 9933907-10
Email: ingolstadt@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Umweltbericht

Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt
Tel.: 0841/96641-0
Fax: 0841/96641-25



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Bereich Nr. 22 Kreuzstraße / Blumenweg

I. Begründung zur Bebauungsplanänderung

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Hitzhofen plant die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kreuzstraße / Blumenweg“ am nördlichen Ortsrand von Hitzhofen. Die 2. Änderung ist notwendig, um den Bebauungsplan der aktuellen Baukultur anzupassen. Des Weiteren sollen den Grundstücksbesitzern flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten, z. B. für Umbauprojekte an den bestehenden Gebäuden, ermöglicht werden.

Außerdem soll das bisher nicht überplante Flurstück Fl. Nr. 779/3 in den Bebauungsplan einbezogen werden.

2 Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Änderung ist der bereits bestehende Bebauungsplan Nr. 22 „Kreuzstraße / Blumenweg“ in der Fassung vom 27.04.2004 und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen in der Fassung vom 27.07.2021.

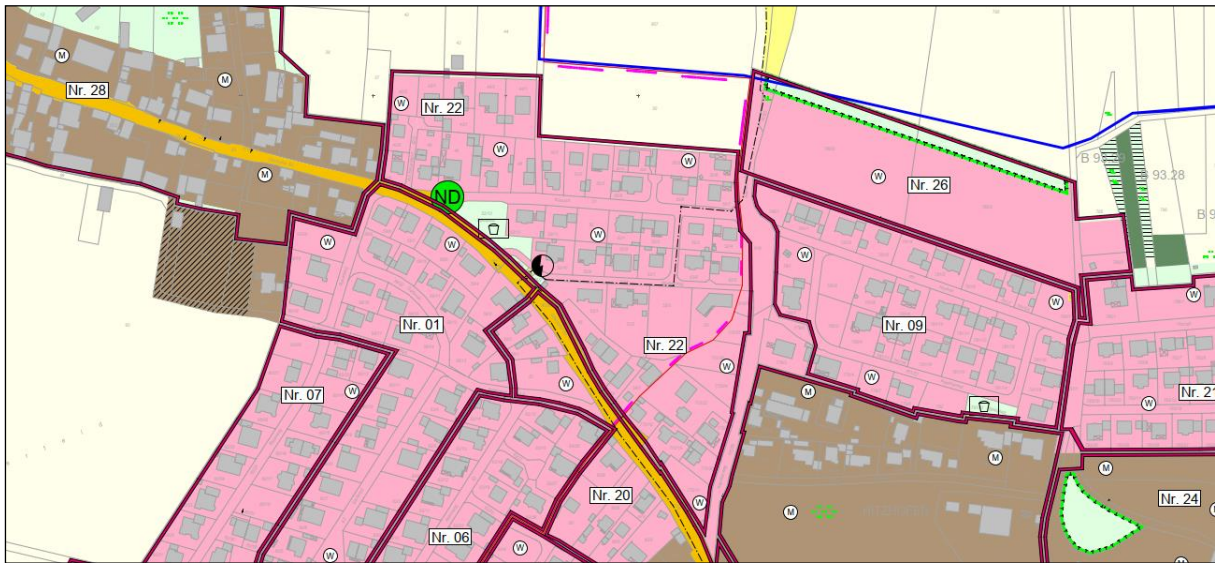


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Hitzhofen

3 Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hitzhofen. Es schließt im Westen an ein bestehendes Mischgebiet an, sowie im Süden und Osten an bestehende Allgemeine Wohngebiete.

Die Ortsmitte liegt ca. 400 m südöstlich vom Baugebiet entfernt. Die Größe des bisherigen Geltungsbereichs beträgt 48.909 m².

4 Planungen und Auswirkungen

4.1 Änderung des Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet wird im Osten um das Flurstück Fl. Nr. 779/3 erweitert. Dadurch wird der Geltungsbereich um eine Fläche von 1.151 m² vergrößert. Die Größe beträgt somit insgesamt 50.060 m².

4.2 Neue Festsetzungen

Um einheitlich alle Festsetzungen auf die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen beziehen zu können, werden sämtliche textliche Festsetzungen von der Ursprungsfassung aufgehoben. Die 2. Änderung ersetzt somit alle Festsetzungen der vorhergehenden Versionen. Auch im



Lageplan wurden teilweise Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Ursprungsfassung vorgenommen. So wurden z.B. der Spielplatz und einige Bäume auf der öffentlichen Grünfläche herausgenommen sowie die Baugrenzen. Die Änderungen wurden einerseits vorgenommen, um eine Vereinheitlichung mit den anderen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet vorzunehmen, den Grundstückseigentümern mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu bieten und eine Anpassung auf die tatsächlich vorliegende Gebietsstruktur gegenüber der alten Planung vorzunehmen (z.B. MI zu WA).

4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland innerhalb des Geltungsbereiches wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt. Bislang waren die Parzellen 02, 38, 41 und 42 als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Änderung von MI zu WA erfolgt parallel mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

- Bislang waren unterschiedliche Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) (0,3 bis 0,5) und die Geschossflächenzahl (GFZ) (0,5 bis 0,7) in verschiedenen Teilen des Geltungsbereiches festgelegt. Die GRZ und GFZ werden vereinheitlicht und wie folgt festgesetzt, sofern sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt:
 - Maximale GRZ: 0,4 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Maximale GFZ: 0,6 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- Auf den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücken dürfen maximal 4 Wohneinheiten (WE) errichtet werden (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB).
 - 4 WE je Einzelhaus
 - 2 WE je Doppelhaushälfte
- Bislang war für ein Wohnhaus, eine Doppelhaushälfte bzw. je Wohneinheit eine Mindest-Grundstücksgröße von 300 m² erforderlich. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist für ein Einzelhaus eine Mindest-Grundstücksgröße von 450 m² und für eine Doppelhaushälfte eine von 300 m² erforderlich. (§ 9, Abs. 1, Nr. 3 BauGB).
 - Je einer Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche sind mind. 150 m² Grundstücksfläche notwendig.



- Je einer Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche sind mind. 250 m² Grundstücksfläche notwendig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Die Baugrenzen entfallen. Hauptgebäude können nun auf der gesamten Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Abstandsflächenrechts errichtet werden.
- Vorgärten sind entlang der Straße bis zu einer Tiefe von 3,00 m von jeglicher Bebauung (z.B. Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebengebäude wie Holzlegen) freizuhalten. Dies gilt nicht für Ersatzbauten. Zufahrten und Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung zulässig.
- Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Mindestabstand 3 Meter von der Grundstücksgrenze) oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage muss einen Nachweis erbringen, dass die Anlage im Vollbetrieb einen Wert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den nächst gelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Weitere Informationen sind der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) zu entnehmen.

Höhenlage der Gebäude

- Die angepasste Wandhöhe der Wohngebäude sind den Gebäudeschnitten zu entnehmen. Die Maße sind jeweils hangseitig in Gebäudemitte von Oberkante natürlichem Gelände bzw. bei allen südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken von Oberkante der anliegenden Straßenkante bis Oberkante Dachhaut zu nehmen (auch bei Aufschüttungen).
- Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen; Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 0,50 m zulässig.

Dächer

- Zulässig sind nur Sattel-/Walmdächer sowie (gegengeneigte) Pultdächer.



- Auf Garagen, Nebengebäuden und Anbauten (z.B. Wintergarten, Eingangsüberdachungen, Erker) sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.
- Zu der Dachneigung der Hauptgebäude und Garagen siehe Regelquerschnitte.
- Der Dachüberstand beträgt bei allen Haustypen am Ortgang max. 0,40 m und an der Traufe max. 0,60 m. Wird die Dachkonstruktion durch vorgelagerte Stützen abgefangen, so kann der Dachüberstand auch größer sein. Bisher waren für die verschiedenen Haustypen unterschiedliche Maße für den maximalen Dachüberstand festgelegt (Ortgang: 0,30 bis 0,40 m, Traufe: 0,20 bis 0,60 m).
- Pro Dachseite sind bei einer Dachneigung über 28° zwei Gauben zugelassen. Die max. Breite je Dachgaube wird auf 2,50 m begrenzt. Auf Dachgauben sind auch Schleppdächer zulässig. Bei außenwandbündigen oder vorgesetzten Zwerchhäusern ist eine Ansichtsbreite bis zu 40% der Hauslänge möglich.
- Bei einem metallgedeckten Dach muss eine werkseitig aufgetragene, organische Beschichtung nach DIN 55634 (April 2010), bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) mit der Schutzdauer "hoch" - d.h. >15 Jahre, vorhanden sein. Die Beschichtung muss umweltfreundlich sein.

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- Die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.

Entwässerung

- Gering verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächen) darf – soweit möglich – auf dem eigenen Grundstück schadlos versickert werden. Ist das nicht möglich, ist gering verunreinigtes Niederschlagswasser über den gemeindlichen Mischwasserkanal abzuleiten, sofern keine Regenwassernutzung (Brauchwasser für WC-Spülung etc.) erfolgt. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist der Gemeinde anzuzeigen.
- Alle Bauvorhaben sind an die Wasserver- und Abwasserentsorgung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zulässig.
- Oberflächenwasser und anderes Abwasser darf nicht auf die Straßenfläche geleitet werden.
- Hausdrainagen dürfen nicht errichtet und an die Kanalisation angeschlossen werden.



Einfriedungen

- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Gelände zur Straßenseite zulässig, wobei der befestigte Sockel eine maximale Höhe von 0,50 m aufweisen darf. Es wird empfohlen, auf den Sockel möglichst zu verzichten, um die Durchgängigkeit für Reptilien und Insekten zu gewährleisten. Bislang waren Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Gelände zulässig.

Versorgungsleitungen

Hauswasserleitungen dürfen, aus Gründen der Zugänglichkeit, nicht unter der Bodenplatte verlegt werden.

Grünordnung

- Grenzabstände von Gehölzpflanzungen: Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.
- Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen: Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Kabeltrassen der Telekom bzw. des Energieversorgungsunternehmens N-ergie AG einzuhalten. Gemessen wird jeweils von Mitte Stamm bis Kabeltrasse (gem. § 47 AGBGB). Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (aktuelle Fassung von „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989) sind zu beachten.
- Bodenschutz: Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf Grünflächen wieder einzubauen.

4.4 Hinweise und Empfehlungen

Entwässerung und Bauausführung

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



- Die Keller sollen wasserundurchlässig ausgeführt werden. Heizölbehälter sollten gegen Auftrieb gesichert werden.
- Jeder Grundstückseigentümer hat sich selbst gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu sichern. Rückstaebene ist die Straßenoberkante. Schutzmaßnahmen ergeben sich aus den einschlägigen Vorschriften (u.a. DIN1986) sowie der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Rückstauklappen sind nur bedingt zielführend. Abflüsse in Kellerräumen die dauernd in Betrieb sind (Waschmaschine, Dusche, WC, usw.) sollen zwingend über eine Hebeanlage (Pumpe) entwässert werden. Die Abwässer sind mit der Druckleitung über die Rückstaebene zu heben. Empfehlenswert ist eine zusammenfassende Ableitung des häuslichen Schmutzwassers von Erd- und Obergeschoss unmittelbar unter der Kellerdecke zum Revisionsschacht außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück. Nur für die im Keller anfallenden Schmutzwassermengen ist dann eine Hebeanlage vorzusehen.
- Mögliche Schutzmaßnahmen bei Starkregenniederschlägen sind die Öffnungen von Kellerlichtschächten und Eingängen über das Geländeniveau des Grundstücks bzw. der angrenzenden Straßenoberkante zu legen.
- Zisternen zur Speicherung von Niederschlagswasser und zur anschließenden Verwendung zur Gartenbewässerung und für die häusliche Toilettenspülung werden ausdrücklich empfohlen.

Landwirtschaft und Immissionen

- Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

Bauantragsunterlagen

- In den Bauantragsunterlagen / die Eingabeplanung sind sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das geplante bzw. hergestellte Gelände sowie Mauern und deren Ausführung bzw. Einfriedungen darzustellen. Des Weiteren ist eine Aufteilung der Grundstücksfläche, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) und nicht



befestigte Flächen (Pflanzbereiche) mit einem Entwässerungsplan (Lage und Größe der Zisterne) dem Bauantrag beizulegen.

5 Städtebauliche Zielsetzung

5.1 Landesentwicklung und Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm dient als fachübergreifendes Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns. Dabei werden auch für die Region Ingolstadt Ziele und Grundsätze festgelegt.

Die Regionalplanung nimmt eine vermittelnde Stellung zwischen der gesamtstaatlichen Landesentwicklungsplanung und der kommunalen Gemeindeentwicklung. Die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in den Regionalplänen konkretisiert.

In Bayern gibt es 18 Planungsregionen, welche jeweils einen Regionalplan bestehend aus einer Begründung, einem textlichen Teil mit Zielen und Grundsätzen sowie mehreren Karten zur Darstellung der Ziele und Grundsätze besteht.

Hitzhofen liegt in der Äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Ingolstadt und grenzt an die westlich Richtung Eichstätt verlaufende Entwicklungsachse. In der Gemarkung Hitzhofen liegt ein Wasserschutzgebiet zwischen dem Ortsteil Hofstetten und dem Hauptort.

Des Weiteren liegen zwei Vorranggebiete (Nr. 17 und 18) für den Abbau von Lehm und Ton im Osten des Gemeindegebietes vor. An der Gemeindegrenze mit Böhmfeld liegt ein Biotopverbund vor. Im nördlichen Gemeindeteil liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet.

Die Gemeinde Hitzhofen liegt außerdem im Naturpark Altmühltal und besitzt große Waldflächen im Norden und Westen der Gemarkung. Im Bereich des Bebauungsplans werden von Seiten des Regionalplans keine Vorgaben gemacht.

Bzgl. der Vorgabe im LEP 3.1 (Flächensparen – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen): Verdichtete Siedlungsformen würden sich deutlich von der bestehenden Umgebungsbebauung abgrenzen und wenig einfügen. Eine Bebauung mit Reihen- oder Mehrfamilienhäusern wird an dieser Stelle vom Gemeinderat nicht angestrebt.



5.2 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von max. 0,4 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden außerdem

- die Gebäudehöhen
- Dacharten, Dacheindeckungen, Fassadengestaltung
- die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen
- die Höhe der Stützmauern
- die Einfriedungen
- die Lage der Gebäude
- die Pflanzungen im privaten und öffentlichen Grün

geregelt.

Mit den genannten Festsetzungen soll eine vielfältige Bebauung für die Bauherren zugelassen werden, zugleich aber ein Rahmen für diese gesetzt werden, um die Beeinträchtigungen für die Umgebung zu begrenzen bzw. das Einfügen neben die Bestandsbebauung angestrebt werden.

5.3 Flächenermittlung

Fahrbahn	5.292 m ²	10,6 %
Gehwege (Zufahrten wurden nicht abgezogen)	632 m ²	1,2 %
Öffentliche Grünflächen	5.291 m ²	10,6 %
Private Grünflächen	1.060 m ²	2,1 %
Parzellenflächen (Nettobaufäche)	37.785 m ²	75,5 %
Gesamtfläche	50.060 m²	100 %