

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1 : 1.000



Präambel

Die Gemeinde Hitzhofen im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 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)

die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 22 „Kreuzstraße / Blumenweg“ als Satzung.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert zum 25.05.2021

I. Festsetzungen

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 aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt:
 Maximale GRZ: 0,4 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 Maximale GFZ: 0,6 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Anzahl an Wohneinheiten: 4 WE je Einzelhaus
 2 WE je Doppelhaushälfte

2.3 Für ein Einzelhaus ist eine Mindest-Grundstücksgröße von 450 m² und für eine Doppelhaushälfte eine Mindest-Grundstücksgröße 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.

2.4 Die in den Ziffern 2.1 und 2.2 angegebenen Nutzungsziffern geben das im Baugebiet maximale Maß der baulichen Nutzung 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 Im gesamten Geltungsbereich wird die „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Vorgärten sind entlang der Straße bis zu einer Tiefe von 3,00 m von jeglicher Bebauung (z.B. Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebengebäude wie Holzliegen) freizuhalten. Dies gilt nicht für Ersatzbauten, Zufahrten und Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung zulässig.

3.3 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 Landesamt für Umwelt (LfU) zu entnehmen.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die 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).

4.2 Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen; Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 0,50 m zulässig.

5. Dächer

5.1 Zulässig sind nur Sattel-/Walmdächer sowie gegengeneigte Pultdächer.

Dacharten mit Mindest- und Maximaldachneigung:
 SD Satteldach 15° - 42° (E + D) 15° - 30° (E + I)
 WD Walmdach 15° - 42° (E + D) 15° - 30° (E + I)
 gPD gegengeneigtes Pultdach 10° - 15° (E + I)

5.2 Auf Garagen, Nebengebäuden und Anbauten (z.B. Wintergarten, Eingangsüberdachungen, Erker) sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

5.3 Der Hauptfirst muss entlang der Gebäudelängsrichtung verlaufen.

5.4 Dachneigung der Hauptgebäude und Garagen siehe Regelquerschnitte.

5.5 Der Dachüberstand beträgt bei allen Haustypen am Ortsgang 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.

5.6 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.

5.7 Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.

5.8 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.

6. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.

7. Entwässerung

7.1 Gering verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächen) darf – soweit möglich – auf dem eigenen Grundstück schadlos versickert werden. Ist das nicht möglich, muss 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.

7.2 Alle Bauvorhaben sind an die Wasserver- und Abwasserentsorgung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zulässig.

7.3 Oberflächenwasser und anderes Abwasser darf nicht auf die Straßenfläche geleitet werden.

7.4 Hausdrainagen dürfen nicht errichtet und an die Kanalisation angeschlossen werden.

8. Einfriedung

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 Sockel möglichst zu verzichten, um die Durchgängigkeit für Reptilien und Insekten zu gewährleisten.

9. Bodendenkmäler

Sollten bei der Realisierung eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler aufgefunden werden, welche der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

10. Grünordnung

10.1 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.

10.2 Schutzzone längs der Ver- und Versorgungsleitungen: 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 Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989) sind zu beachten.

10.3 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.

II. Hinweise

1. Entwässerung und Bauausführung

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

1.2 Die Keller sollen wasserundurchlässig ausgeführt werden. Heizbehälter sollten gegen Auftrieb gesichert werden.

1.3 Jeder Grundstückseigentümer hat sich selbst gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu sichern. Rückstauabene 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 Rückstauabene 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.

1.4 Mögliche Schutzmaßnahmen bei Starkregenniederschlägen sind die Öffnungen von Kellerlichtschächten und Eingängen über das Geländeniveau des Grundstücks bzw. der angrenzenden Straßenoberkante zu legen.

1.5 Zisternen zur Speicherung von Niederschlagswasser und zur anschließenden Verwendung zur Gartenbewässerung und für die häusliche Toilettenspülung werden ausdrücklich empfohlen.

2. 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.

3. Bauantragsunterlagen

In den Bauantragsunterlagen / die Eingabeplanung ist 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Hitzhofen hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 22 „Kreuzstraße / Blumenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 22 „Kreuzstraße / Blumenweg“ in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben/E-Mail vom

4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 22 „Kreuzstraße / Blumenweg“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 22 „Kreuzstraße / Blumenweg“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Hitzhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 22 „Kreuzstraße / Blumenweg“ gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hitzhofen, den (Siegel)

1. Bürgermeister, Gemeinde Hitzhofen

7. Ausgefertigt
 Hitzhofen, den (Siegel)

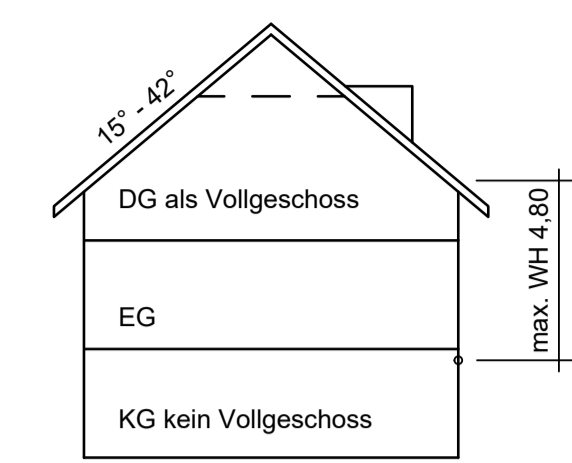
1. Bürgermeister, Gemeinde Hitzhofen

8. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kreuzstraße / Blumenweg“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

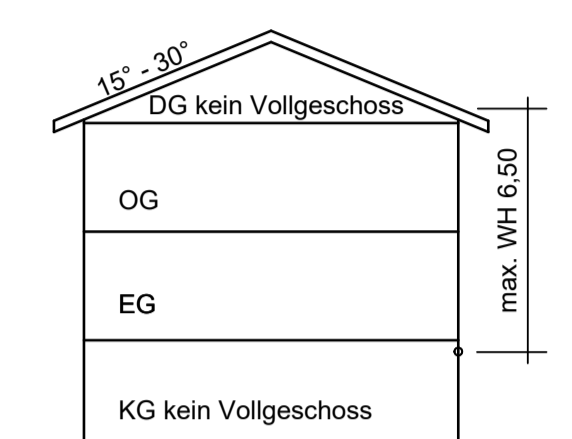
Hitzhofen, den (Siegel)

1. Bürgermeister, Gemeinde Hitzhofen

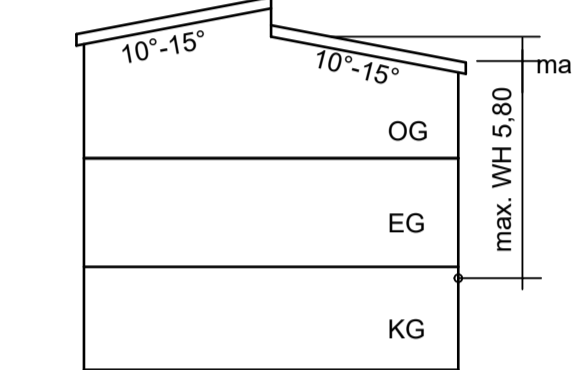
B. REGELQUERSCHNITTE FÜR DIE ZULÄSSIGEN HAUSTYPEN / BAUAUSFÜHRUNGEN



Gebäudetyp 1: Satteldach / Walmdach
 2 Vollgeschosse (E+D)
 - Dachneigung: 15° - 42°
 - Wandhöhe: max. 4,80 m



Gebäudetyp 2: Satteldach / Walmdach
 2 Vollgeschosse (E+I)
 - Dachneigung: 15° - 30°
 - Wandhöhe: max. 6,50 m



Gebäudetyp 3: gegengeneigtes Pultdach
 2 Vollgeschosse (E+I)
 - Dachneigung: 10° - 15°
 - Wandhöhe Traufe: max. 5,80 m
 - Wandhöhe: max. 7,50 m
 - Höhenversatz: max. 1,50 m

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Öffentliche Verkehrsflächen

Private Zufahrt

Nutzungsschablone:

Art der Baulichen Nutzung max. Zahl der Vollgeschosse / Bautypen
 max. zulässige Grundflächenzahl
 Bauweise max. zulässige Geschossflächenzahl
 zugelassene Dacharten

Art der baulichen Nutzung: WA: allgemeines Wohngebiet
 II: 2 Vollgeschosse
 Zahl der Vollgeschosse: E+D: Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss
 zugelassene Bautypen: E+I: Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss
 max. Grundflächenzahl: GRZ: 0,4
 max. Geschossflächenzahl: GFZ: 0,6
 zugelassene Bauweise: o: offene Bauweise

Bestehende Bäume

Bäume, Neupflanzungen

Grundstückseinfahrt

Baugrenze

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

--- Grundstücksgrenze

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Trafostation

Sichtdreieck - von Bebauung freizuhalten

Übersichtskarte M 1 : 10.000



Gemeinde Hitzhofen

BBI INGENIEURE GMBH

2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Vorentwurf i.d.F.v. 18.01.2022

Bereich Nr. 22 Kreuzstraße / Blumenweg

Datum: 18.01.2022

bearbeitet: Dez. 2021 wand

gezeichnet: Nov. 2021 oja

geprüft: Nov. 2021 no

Plan Nr.: 01 001

Projekt Nr.: 4.21708 BP_0

Plancodierung: 421708-1-LP-01-001-01-F

Ingolstadt, 18.01.2022

Maßstab: 1 : 1.000