

# GEMEINDE HITZHOFEN

## BEBAUUNGSPLAN NR: 19

### HOFSTETTEN "Innerortsbereich"

Die Gemeinde Hitzhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 280) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist diesen Bebauungsplan als

#### SATZUNG

##### §1 UMFANG / FLÄCHENINHALT

Die Umgrenzung des Innerortsbereiches ergibt sich aus der planerischen Darstellung des anliegenden Lageplanes vom 01.04.2020.

##### §2 FESTSETZUNGEN

- Wohneinheiten:**
  - je Einzelhaus max. 2 WE
  - je Doppelhaushälfte max. 1 WE
  - je Mehrfamilienhaus max. 6 WE
- Grundstücksgrößen:**
  - je Einzelhaus mind. 400 m<sup>2</sup>
  - je Doppelhaushälfte mind. 300 m<sup>2</sup>
  - Bei Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten (WE)
    - je WE bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 150 m<sup>2</sup>
    - je WE über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 250 m<sup>2</sup>
- Maß der baulichen Nutzung II + D (D ist kein Vollgeschoss)
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,6
- Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer zu errichten. Auf Garagen, Nebengebäuden und Anbauten (z.B. Wintergarten, Eingangsüberdachungen, Erker) sind auch Flach- und Pultdächer zulässig. Die max. Dachneigung beträgt 42°.
- Innerhalb des durch eine Nutzungsbegrenzung gekennzeichneten Teilbereiches an der Schulstraße, sind auch auf Hauptgebäuden Walml-, Pult- und/oder Flachdächer zulässig.
- 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 Zwerchhäusern, ist eine Ansichtsbreite bis zu 40% der Hauslänge möglich.
- Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.
- Vorgärten sind bis zu einer Tiefe von 3 m von jeglicher Bebauung (z.B. Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebengebäude wie Holzlegien) freizuhalten. Dies gilt nicht für Ersatzbauten.
- Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8, Abs. 1-2 BayDSchG.

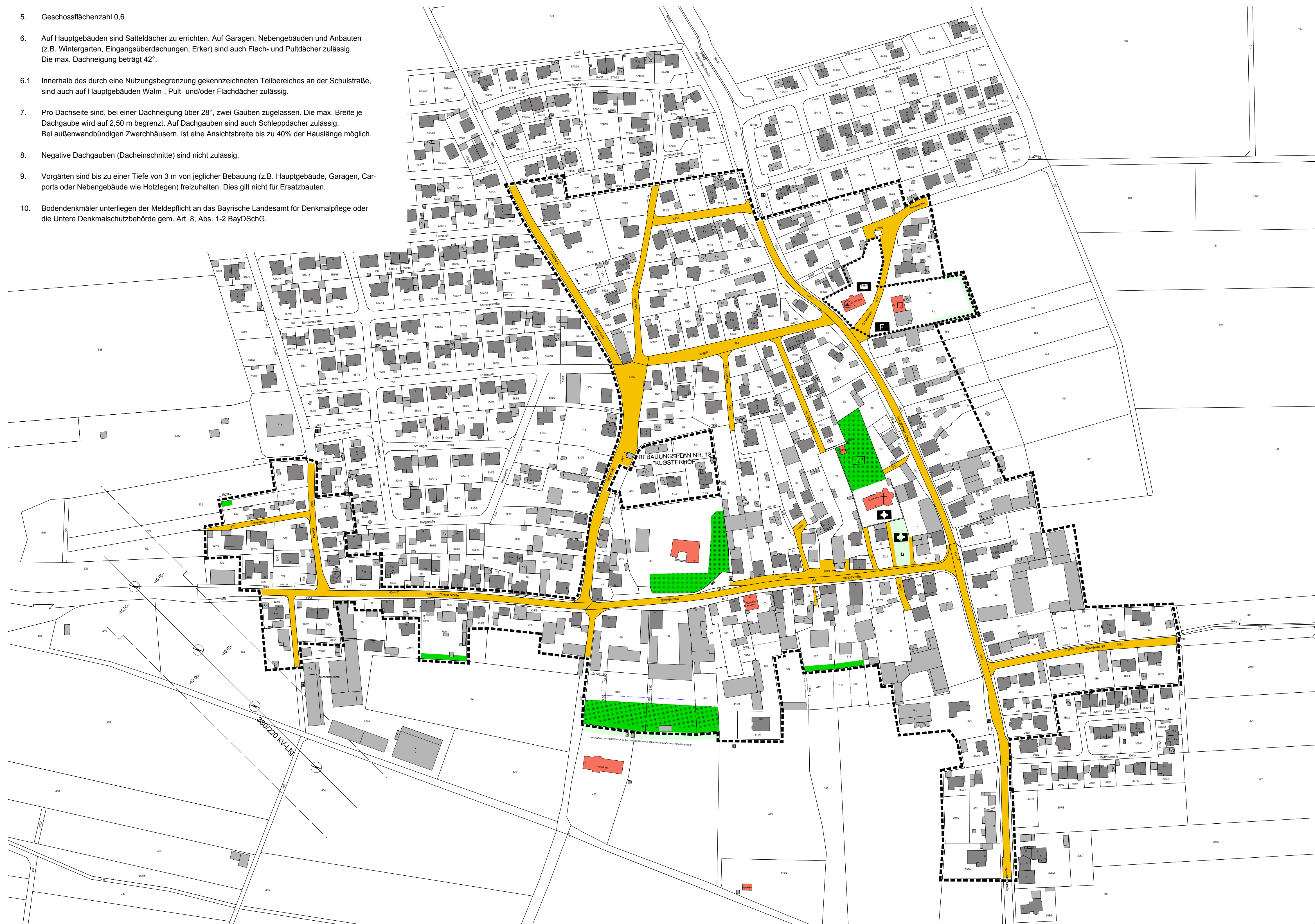
- Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8, Abs. 1-2 BayDSchG.
- Der Geltungsbereich regelt die Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB vor.
- Außerhalb der Baugrenze dürfen Nebengebäude/Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden.
- Entlang der Außengrenzen der Erweiterungsflächen 1-8 (= Fl.-Nrn. 92/8, 95/1, 96, 96/1, 107, 113, 159 und 531) sind als ökologische Vermeidungsmassnahmen Grünflächen (priv. und öffentl.) als lineare, freiwachsende, mehrreihige Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen herzustellen. (Artenauswahl dafür siehe Hinweis Nr. 10). Die Breite der herzustellenden Heckenstreifen beträgt 4m. Bei Unterbrechungen der Pflanzungen wegen einer Durchfahrt o.ä. vergrößert sich die Breite der Pflanzungen entsprechend.
- Durch die vorhandenen Lärmquellen der bestehenden Sportanlagen von Hofstetten ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Diese sind in der Regel von den Bewohnern hinzunehmen
- 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.
- 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.
- Durch die im Süden Hofstettens gelegenen Sportanlagen, ist teilweise mit Lärm zu rechnen (siehe Lärmgutachten, gemäß Anlage Begründung). Dies ist zu dulden.
- Gehölzauswahl der potentiell natürlichen Vegetation und deren gärtnerischer Zierformen für die ökologischen Vermeidungsmassnahmen aus der Festsetzung Pkt. 13.
  - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
  - Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weissdorn
  - Crataegus laevigata - Zweigrifflicher Weissdorn
  - Corylus avellana - Hasel
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
  - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
  - Wildrosen
  - Bereerssträucher
  - Obstgehölze

#### HINWEISE

- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hitzhofen ist zu beachten.
- Bei der Hof- und Stellplatzbefestigung dürfen nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.
- Zwischen einer Bebauung und vorhandenen erdverlegten Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,0 m zu berücksichtigen. Zwischen evtl. geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bzw. nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 Bau BG).
- Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dichtigkeitsprüfungen durchzuführen. Diese sind alle 10 Jahre zu wiederholen.
- Den Genehmigungsunterlagen ist ein Entwässerungsplan beizulegen.
- 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.

#### PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Öffentliche Verkehrsfläche / Straße
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche mit Pflanzbindung
- Private Grünfläche ohne Pflanzbindung
- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Bereiche unterschiedlicher Nutzung
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Friedhof
- Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Feuerwehr
- Oberirdische Stromleitungen mit Schutzstreifen



#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 19 „Hofstetten - Innerortsbereich“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... statt gefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... statt gefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Hitzhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Hitzhofen, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister

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

8. Ausgefertigt

Hitzhofen, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister

9. 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 .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister

# GEMEINDE HITZHOFEN

## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR.: 19 Ä2

"INNERORTSBEREICH"  
HOFSTETTEN  
M 1:2000



ENTWURF

Geändert:  
Ingolstadt, 19.07.2021

MANFRED TÖRMER ARCHITEKT  
INGOLSTADT  
188 890  
ÖFFENTLICH VERBÄULICH

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