

Baugebiet "Fuchsbug"	
WA	II: E+D / E+I
GRZ 0,4	GFZ 0,6
o	SD / WD (E+D) max. 15°-30° SD / WD (E+I) max. 15°-42° FD max. 0°-5° PD/gPD max. 10°-15°

Baugebiet "Fuchsbug"	
WA	II / III: E+D / E+I / U+E+D / U+E+I
GRZ 0,4	GFZ 0,6 bei II Vollgeschossen GFZ 0,7 bei III Vollgeschossen
o	SD/WD (E+D/U+E+D) max. 15°-30° SD/WD (E+I/U+E+I) max. 15°-42° FD max. 0°-5° PD/gPD max. 10°-15°

3 Festsetzungen durch Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone (§ 16,19,20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse / Bautypen
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
Bauweise	zugelassene Dacharten
Anzahl an Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße	

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

Art der baulichen Nutzung: WA: allgemeines Wohngebiet
SO: Stromversorgung

Zahl der Vollgeschosse: II / III: 2 - 3 Vollgeschosse

zugelassene Bautypen: E+D: Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss
E+I: Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss
U+E+D: Unter- und Erd- und Dachgeschoss als Vollgeschoss
U+E+I: Unter- und Erd- und Obergeschoss als Vollgeschoss

max Grundflächenzahl: GRZ: 0,4
max Geschossflächenzahl: GFZ: 0,6 / 0,7

Dacharten mit Mindest- und Maximaldachneigung:

SD	Satteldach	15° - 42° (E+D / U+E+D)
WD	Walmdach	15° - 30° (E+I / U+E+I)
FD	Flachdach, auch begrünt	0° - 5° (E+I / U+E+I)
PD	Pultdach	10° - 15° (E+I / U+E+I)
gPD	gegengeneigtes Pultdach	10° - 15° (E+I / U+E+I)

zugelassene Bauweise: o: offene Bauweise

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Gehweg (öffentlich)
- Grünfläche (öffentlich)
- geplantes Regenrückhaltebecken (öffentlich)
- bestehende Bäume, die gerodet werden / Neupflanzungen / Erhalt von bestehenden Bäumen

4 Planliche Hinweise

----- Teilung der Parzellen

Parzellennummer mit Angabe der Parzellengröße

Bebauung, Bestehende Gebäude mit Hausnummern

----- Grundstücksgrenze mit Flurnummern

----- Höhengichtlinien und Höhenangaben

5 Festsetzungen durch Text

- #### I. Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 05.01.2018
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990, Neufassung am 21.11.2017
 - Planzonenverordnung (PlanzVVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert zum 26.03.2019
- #### II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Art der baulichen Nutzung

Das Bauland innerhalb des Geltungsbereiches wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

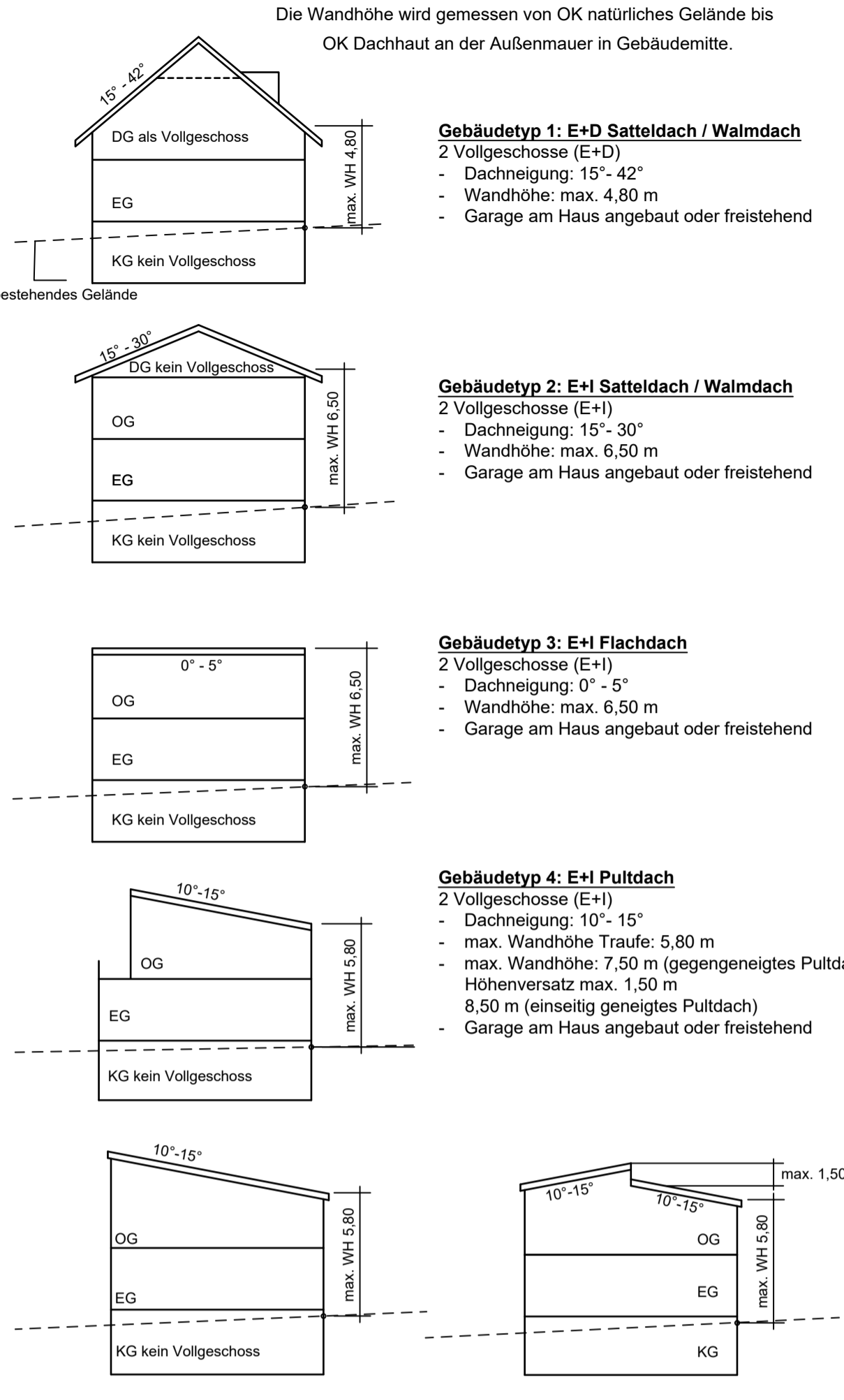
Zur Stromversorgung des Baugebietes wird ein "Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden wie folgt festgesetzt, sofern sich nicht auf Grund der überbauten Fläche eine geringere Nutzung ergibt: Maximale GRZ: 0,4 (§16 Abs.2 BauNVO) Maximale GFZ: 0,6/0,7 (§16 Abs.2 BauNVO)
 - Auf den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücken dürfen maximal 4 Wohneinheiten errichtet werden (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB).
 - 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.
 - Die in den Ziffern 2.2.1 und 2.2.2 angegebenen Nutzungsziffern geben die im Baugebiet das 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.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - Im gesamten Geltungsbereich wird die „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 + 7 BayBO einzuhalten.
 - Vorgärten sind entlang der Straße bis zu einer Tiefe von 3,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - Höhenlage der Gebäude
 - Die Wandhöhe der Wohngebäude sind den Gebäudeschnitten zu entnehmen. Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürliches Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer in Gebäudemitte.
 - Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen; Abgrabungen und Aufschüttungen sind an nicht straßenseitig angrenzenden Grundstücksseiten bis zu 0,50 m zulässig, an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen bis 0,50 m über OK Straße zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen im Bereich gemeinsamer Nachbargrenzen nur einvernehmlich mit dem Grundstücksnachbar vorgenommen werden.

- Dächer
 - Zulässig sind nur neigungsgleiche Sattel-/ Walmdach-/ Flach-/ Pultdächer sowie gegengeneigte Pultdächer.
 - Zur Hauptfrist muss entlang der Gebäudelängsrichtung verlaufen.
 - Zeit- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig, dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen.
 - Dachneigung der Hauptgebäude und Garagen siehe Regelquerschnitte.
 - Der Dachüberstand beträgt bei allen Hauptbauten am Ortsgang max. 0,40 m und an der Traufe max. 0,60 m. Wird die Dachkonstruktion durch vorgelegte Stützen abgefangen, so kann der Dachüberstand auch größer sein.
 - Pro Dachseite sind, bei einer Dachneigung über 28°, zwei Dachgauben zugelassen. Die Ansichtfläche pro Einzelgaube wird bei einer max. Länge von 2,50 m auf 3 m² begrenzt. Bei außenwandbündigen oder vorgetzten Zwerchhäusern ist eine Ansichtsbreite bis zu 40% der Hauslänge möglich.
 - Negative Dachgauben (Dachschneitten) sind nicht zulässig.
 - Bei einem metallgedeckten Dach muss eine werkseitig auftragene, 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
 - Vor jeder Garage ist in gleicher Breite auf dem Grundstück ein Abstand von mindestens 5,00 m Tiefe zu schaffen, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.
 - Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.
- Entwässerung
 - Häusliches Schmutzwasser ist über einen privaten Kontrollschacht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Gering verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächen) darf - soweit möglich - auf dem eigenen Grundstück schadlos versickert werden. Wird das auf den Parzellen anfallende Niederschlagswasser gesammelt, ist dieses in eine private Rückhalteanlage mit einem Mindestspeichervolumen von V >= 4 m³ einzuleiten, bevor es gedrosselt mit Q<= 1l/s zum öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet wird. Ein über den vorgenannten Drosselabfluss hinaus gehender Notüberlauf, kann ebenfalls in den Regenwasserkanal abgeleitet werden, wo dieser über die öffentliche Rückhalteanlage abgeleitet wird.
 - Oberflächenwasser und anderes Abwasser darf nicht auf die Straßenfläche geleitet werden.
 - Hausdrainagen dürfen nicht errichtet und an die Kanalisation angeschlossen werden.
- 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.
 - Die Parzellen 15, 16, 19, 21, 24, 26, 28, 30, 31 müssen an der südlichen Grenze in geeigneter Weise gegen Hangwasser gesichert werden (z.B. Sockelmauer).
- 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.
- 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 AGGB). 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.
 - Es sind Ersatzpflanzungen im südlichen Teil des Flurstücks 148 vorzunehmen, deren Art und Umfang sich an der Rodung der bestehender Gehölze auf dem Flurstück 147/12 orientiert.
 - 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.

6 Querschnitt Gebäudetypen M 1 : 250



Präambel

Die Gemeinde Hitzhofen im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsbug“ in Hitzhofen als Satzung. Bestandteile der Satzung:

Nr.	Verfahrenshinweise	Datum
1	Verfahrenshinweise	25.06.2019
2	Bebauungs- und Grünordnungsplan	25.06.2019
3	Festsetzungen durch Planzeichen	25.06.2019
4	Planliche Hinweise	25.06.2019
5	Festsetzungen durch Text und Hinweise	25.06.2019
6	Gebäudetypen Querschnitte	25.06.2019
7	Übersichtskarte	25.06.2019

1 Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Hitzhofen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Fuchsbug“ nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Fuchsbug“ i.d.F.v. hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Fuchsbug“ i. d. F. v. erfolgte mit dem Schreiben vom
 - Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Fuchsbug“ i.d.F.v. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Fuchsbug“ i.d.F.v. 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans „Fuchsbug“ gem. § 10 Abs.1 BauGB in d.F.v. als Satzung beschlossen.
- (Gemeinde Hitzhofen) den (Siegel)
- (1. Bürgermeister, Roland Sammlüller)
7. Ausgefertigt den (Siegel)
- (Gemeinde Hitzhofen) den (Siegel)
- (1. Bürgermeister, Roland Sammlüller)
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsbug“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- (Gemeinde Hitzhofen) den (Siegel)
- (1. Bürgermeister, Roland Sammlüller)

7 Übersichtskarte 1 : 10.000



Gemeinde Hitzhofen

Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 b BauGB

Entwurf i.d.F.v. 25.06.2019

Baugebiet "Fuchsbug"

Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:
bearbeitet: Juni 2019	oj	01	001
gezeichnet: Juni 2019	oj	Projekt Nr.:	4.17716 BP.0
geprüft: Juni 2019	no	417716-1-LP-01-001-01-F	

Ingolstadt, 11.06.2019

Büro Ingolstadt
Friedrichshofener Str. 1S
D-85049 Ingolstadt
Tel: +49 841 9933907-0
Fax: +49 841 9933907-10
www.bbi-ingenieure.de

Maßstab: 1 : 1000

© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt