

GEMEINDE HITZHOFEN

EINFACHER
BEBAUUNGSPLAN
NR.: 19 Ä2

"INNERORTSBEREICH"
HOFSTETTEN
M 1:2000



ENTWURF

Geändert:
Ingolstadt, 10.03.2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Törmer', is written over a horizontal dotted line.

Manfred Törmer (Architekt)



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

SATZUNG

§1 UMFANG / FLÄCHENINHALT

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

§2 FESTSETZUNGEN

1. Wohneinheiten:

je Einzelhaus	max. 2 WE
je Doppelhaushälfte	max. 1 WE
je Mehrfamilienhaus	max. 6 WE

2. Grundstücksgrößen:

je Einzelhaus	mind. 400 m ²
je Doppelhaushälfte	mind. 300 m ²
Bei Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten (WE)	
- je WE bis 50 m ² Wohnfläche	mind. 150 m ²
- je WE über 50 m ² Wohnfläche	mind. 250 m ²

3. Maß der baulichen Nutzung II + D (D ist kein Vollgeschoss)

4. Grundflächenzahl 0,4

5. Geschossflächenzahl 0,6

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°.

7. 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.

8. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.

9. Vorgärten sind bis zu einer Tiefe von 3 m von jeglicher Bebauung (z.B. Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebengebäude wie Holzlegern) freizuhalten. Dies gilt nicht für Ersatzbauten.

10. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8, Abs. 1-2 BayDSchG.



10. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8, Abs. 1-2 BayDSchG.
11. Der Geltungsbereich regelt die Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB vor.
12. Außerhalb der Baugrenze dürfen Nebengebäude/Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden.
13. 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.
14. Durch die vorhandenen Lärmquellen der bestehenden Sportanlagen von Hofstetten ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Diese sind in der Regel von den Bewohnern hinzunehmen
15. 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.

HINWEISE

1. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hitzhofen ist zu beachten.
2. Bei der Hof- und Stellplatzbefestigung dürfen nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.
3. 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.
4. 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 Bau BG).
5. Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dichtigkeitsprüfungen durchzuführen. Diese sind alle 10 Jahre zu wiederholen.
6. Den Genehmigungsunterlagen ist ein Entwässerungsplan beizulegen.
7. 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.

8. 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.
9. Durch die im Süden Hofstettens gelegenen Sportanlagen, ist zeitweise mit Lärm zu rechnen (siehe Lärmgutachten, gemäß Anlage Begründung). Dies ist zu dulden.
10. 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
Coryllus avellana - Hasel
Euyonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Wildrosen
Beerensträucher
Obstgehölze