

# 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. 260) 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 und im Einzelnen für das Gebiet der Grundstücke in der **Gemarkung Hofstetten**:

1, 3, 5, 6, 6/3, 8, 8/2, 9, 10, 12, 13, 14, 14/3, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 14/12, 14/13, 14/15, 14/16, 14/17, 14/18, 14/19, 16, 16/1, 16/2, 16/3, 22, 22/2, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 31/1, 31/2, 34, 34/1, 35, 38, 39, 42/3, 44/1, 44/2, 45, 47, 92, 92/5, 92/8, 92/14, 95, 95/1, 96(T), 96/1(T), 99, 100, 100/2, 102, 103, 104(T), 107, 109, 111, 114, 117, 117/1, 120(T), 121, 122, 124, 127, 130, 133, 134, 139, 140(T), 144(T), 144/2(T), 146/3, 146/5, 146/6, 154(T), 155(T), 156(T), 158(T), 159, 160(T), 160/1, 161/2, 162, 162/1, 163, 164/1, 164/2, 164/3, 183(T), 184, 184/1, 184/3, 184/4, 386, 386/2, 386/3, 387, 387/1, 388/1, 389, 389/1, 393/1, 394(T), 394/1, 394/2, 402, 403, 404/1, 415/1, 415/3, 428(T), 428/3, 428/6, 462(T), 462/1, 523, 524, 524/1, 525, 526, 527/1, 527/2, 530, 531, 534, 562/2, 563, 563/1, 563/2, 563/3, 563/4, 563/5, 563/6, 563/7, 563/11, 566, 567, 569, 569/1, 569/2, 569/3, 569/4, 569/5, 569/6, 569/7, 569/8, 570, 570/1, 571, 571/1, 571/2, 571/3, 572, 572/1, 572/2, 573/1, 700/3, 700/4, 700/5, 803/2, 817, 818, 818/1, 839/3, 839/4.  
(T) = Teilfläche der Flurnummer ist überplant















##### §2 FESTSETZUNGEN

- Wohnheiten:**  
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 Wohnheiten (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°.
- Pro Dachseite sind, bei einer Dachneigung über 28°, zwei Gauben zugelassen. Die max. Breite je Dachgaube wird auf 2,50 m begrenzt. Bei außenwandbindigen 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 (Garagen, Carports oder Nebengebäude wie Holzlegern) freizuhalten.
- Vor jeder Garage ist in gleicher Breite ein Abstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze freizuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.
- 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 Geltungsbereichs liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB vor.
- Auf den Grundstücken Flurnummern 95, 95/1 und 531 gilt folgende zusätzliche Festsetzung: Außerhalb der Baugrenze dürfen Nebengebäude/Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden.
- Entlang der südlichen Grenze der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 92/8, Fl.Nr. 95/1, Fl.Nr. 96, Fl.Nr. 96/1 und Fl.Nr. 428 ist als ökologische Vermeidungsmaßnahme, ein 5 m breiter Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen herzustellen. Jedoch keine Nadelhölzer.
- Entlang der nördlichen und westlichen Grenze der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 531 ist als ökologische Vermeidungsmaßnahme, ein 3 m breiter Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen herzustellen. Jedoch keine Nadelhölzer.
- Durch die vorhandenen Lärmquellen der bestehenden Sportanlagen von Hofstetten ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Diese sind in der Regel von den Bewohnern hinzunehmen.

##### HINWEIS

- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hitzhofen ist zu beachten.
- Bei der Hof- und Stellplatzbefestigung dürfen nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.
- Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen erdverlegten 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,0 m zu berücksichtigen. Zwischen evtl. geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist 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 Vernichtung 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.

##### PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Öffentliche Verkehrsfläche / Straße
-  Öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche
-  Grundstücksgrenze
-  Baugrenze
-  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

### "INNERORTSBEREICH" HOFSTETTEN M 1:2000



VORENTWURF

  
Manfred Törmer (Architekt)



Gefertigt:  
Ingolstadt, 02.09.2020

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