

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 20 Hitzhofen „Innerortsbereich“

**Gemeinde Hitzhofen, OT Hofstetten /
Landkreis Eichstätt**

Begründung



Entwurf vom 26.06.2025

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Hitzhofen Kirchweg 12, 85122 Hitzhofen Tel.: 08458 / 39 87-0 Fax.: 08458 / 39 87 - 13 Email: poststelle@hitzhofen.de	 INGENIEURE T+R Ingenieure GmbH Industriestraße 4 85101 Lenting Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40 Email: info@tringenieure.de

Auftraggeber: **Gemeinde Hitzhofen**
Kirchweg 12
85122 Hitzhofen

Tel.: 08458 / 39 87 - 0
Fax.: 08458 / 39 87 - 13

E-Mail: poststelle@hitzhofen.de

Internet: www.hitzhofen.de

**Auftragnehmer
und Verfasser:** **T+R Ingenieure GmbH**
Industriestraße 4
85101 Lenting

Tel.: 0841 / 23 28
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: info@tringenieure.de

Gegenstand: **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 20
Hitzhofen
„Innerortsbereich“**

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft**

Ort, Datum: Ingolstadt, 26.06.2025

Inhaltsverzeichnis:

A.	Rechtsgrundlagen	4
B.	Verfahrensvermerke	5
C.	Begründung	7

Umweltbericht:

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist aufgrund der geringen Änderungen nicht erforderlich.

A. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- 2) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 4) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- 5) Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).
- 6) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025.
- 7) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354) BayRS 2242-1-WK, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).
- 8) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- 9) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.
- 10) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

B. Verfahrensvermerke und Präambel

PRÄAMBEL

Dier Gemeinde Hitzhofen beschließt gemäß der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); das zuletzt durch Art. 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Art. 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, folgende **3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 Hitzhofen „Innerortsbereich“** i. d. F. vom als SATZUNG.

VERFAHRENSVERMERKE UND AUSFERTIGUNG

1.) Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01. April 2025 die dritte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 erfolgt aufgrund der geringen Anpassungen ohne Umweltbericht.

Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

2.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

3.) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

4.) Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Hitzhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den
Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Fassung vom als
Satzung beschlossen.

Gemeinde Hitzhofen, den

.....
Sammüller, Erster Bürgermeister

5.) Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten
Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Gemeinde Hitzhofen, den

.....
Sammüller, Erster Bürgermeister

6.) Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3
Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung
wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu
jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft
gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §
44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird
hingewiesen.

Gemeinde Hitzhofen, den

.....
Sammüller, Erster Bürgermeister

C. Begründung

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Hitzhofen liegt im Süden des Landkreises Eichstätt/Obb., rund 10 km nordwestlich der Stadt Ingolstadt und rund ebenfalls rund 10 km südöstlich von Eichstätt.

Nachbargemeinden sind Adelschlag, Böhmfeld, Eitensheim, Gaimersheim, Kipfenberg und Walting.

Der Planbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes liegt im Innerortsbereich von Hitzhofen und regelt hier Maß und Art der möglichen Bebauung.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Zur Vereinheitlichung der Festsetzungen von Bauleitplänen der Gemeinde Hitzhofen sollen die zulässigen Dachformen an die zuletzt in den angrenzenden Bebauungsplänen (wie z.B. Bebauungsplan Nr. 28 „Ortskern Oberzell“) geänderten Dachformen angepasst werden.

Bei allen neueren geänderten Bebauungsplänen sind immer mindestens Sattel- und Walmdächer zulässig.

Es werden hier in der dritten Änderung neben dem Sattel- und Walmdach auch Krüppelwalmdächer und gegengeneigte Pultdächer zugelassen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 bleiben unverändert gültig.

3. geänderte Festsetzungen durch Text:

6. Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer, **Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder gegengeneigte Pultdächer** zu errichten. Auf Garagen, Nebengebäuden und Anbauten (z.B. Wintergarten, Eingangsüberdachungen, Erker) sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig.
Die max. Dachneigung beträgt 42°.

Die geplanten Änderungen ermöglichen mit geringem Aufwand eine wesentlich flexiblere Nutzung des Innerortsbereiches von Hitzhofen.

Alle anderen Festsetzungen und Regelungen des bisherig gefassten Bebauungsplans Nr. 20 in der zweiten Änderung vom 26.05.2020 bleiben unverändert gültig.