GEMEINDE HITZHOFEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 20
Änderung 3

HITZHOFEN
"Innerortsbereich"

Die Gemeinde Hitzhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekannmachung vom vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§1 UMFANG / FLÄCHENINHALT

Die Umgrenzung des Innerortsbereiches ergibt sich aus der planerischen Darstellung des Anliegenden Lageplanes vom 15.02.2016 und im einzelnen für das Gebiet der Grundstücke:

In der Gemarkung Hitzhofen:
1, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 15, 3, 5, 5/1, 7, 7/1, 7/2, 9/1, 11, 11/2, 11/5, 11/6, 11/7, 12, 13, 13/1, 13/2, 14/1, 14/2, 19/1, 19/2, 20, 20/1, 21, 22, 22/3, 23(T), 25 27(T), 32(T), 32/2, 34, 32/3, 36, 36/8, 38, 39, 40, 41, 43, 43/1, 45, 46, 47, 51, 52, 53, 54, 60, 60/2, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 62(T), 62/2, 62/3, 62/13, 63, 64, 64/2, 64/3, 64/4, 65, 66, 67(T), 67/1, 67/2, 68/4, 68/5, 68/6, 68/7, 68/8, 68/9, 68/10, 68/11, 71(T), 85(T), 86, 86/1, 86/2, 86/3, 86/4, 86/5, 86/6, 86/7, 87, 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 87/7, 87/5, 87/6, 88, 88/1, 88/4, $\frac{88}{9}$(T), 90, 90/2, 91, 91/1, 92, 92/2, 92/3, 95, 95/1, 95/2, 96/2, 98, 99, 99/2, 99/3, 100, 101, 102/2, 107, 107/1, 107/2, 107/3, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115(T), 114/1, 116, 117, 119, 119/1, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 120, 121, 122, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 123, 124, 124/1, 127, 131, 132, 132/12, 132/13, 132/14, 133(T), 133/1, 134, 134/1, 135, 136, 136/1, 139(T), 152/3, 770(T), 770/2, 770/3, 770/5, 770/6, 770/27, 772/2, 772/4, 773(T), 773/2, 773/3, 773/4, 773/6, 773/14, 773/15,
(T) = Teilfläche der Flurnummern ist überplant

In der Gemarkung Oberzell:
70(T), 70/1, 71, 72, 73, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/7, 73/8, 74/1, 74/2, 74/3, 188/3, 192/10, 192/11,
(T) = Teilfläche der Flurnummer ist überplant

§ 2 FESTSETZUNGEN

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

2. Grundstückgrößen
   je Einzelhaus mind. 400 m²
   je Doppelhaushälfte mind. 300 m²
   bei Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten (WE)
   - je WE bis 50 m²Wohnfläche mind. 150 m²
   - je WE über 50 m² Wohnfläche mind. 250 m²

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

4. Grundflächenzahl 0,4

5. Geschossflächenzahl 0,6

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

6.1 Innerhalb des durch eine Nutzungsabgrenzung gekennzeichneten Teilbereichs des Ortskerns sind auch auf Hauptgebäuden Pult- und Flachdächer zulässig.

7. Pro Dachseite sind, bei einer Dachneigung über 28°, zwei Gauben zugelassen. Die max. Breite je Dachgaube wird auf 2,50 m begrenzt.
   Bei außenwandbündigen Zwerchhäusern ist eine Ansichtsbreite bis zu 40% der Hauslänge möglich.

8. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.

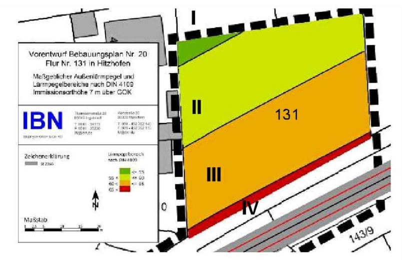
9. Vorgärten sind bis zu einer Tiefe von 3 m von jeglicher Bebauung (Garagen, Carports oder Nebengebäude wie Holzlegen) freizuhalten.

10. Vor jeder Garage ist in gleicher Breite ein Abstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksfläche freizuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

11. Auf dem Grundstück Flurnummer 11 gelten folgende zusätzliche FEstsetzungen:
    - außerhalb der Baugrenze dürfen Nebengebäude/Nebenanlagen gem. §14 BauNVO errichtet werden.
    - an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (11 / 1998) gelten folgende Anforderungen (siehe dazu auch die beigefügte Tabelle):
    - Erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen >35dB
    - Fenster micht Sichtkontakt zur Staatsstraße 2336 in Schallschutzklasse 3 (35-39 dB)
    - Schalldämmende Lüftungseinrichtung >35 dB

Tabelle 5: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in Wohnungen nach DIN 4109 (11/1989)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_A in dB(A)	Erforderliches resultierendes bewertetes Schalldamm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40



12. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im unmittelbaren Umgriff der Ausdehnung von Bodendenkmälern (Kath. Filialkirche Mariä Heimsuchung) ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

13. Entlang der südlichen Grenze der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 67 und Fl.Nr. 67/2 ist als ökologische Vermeidungsmaßnahme ein 5 m breiter Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen herzustellen. Jedoch keine Nadelhölzer.

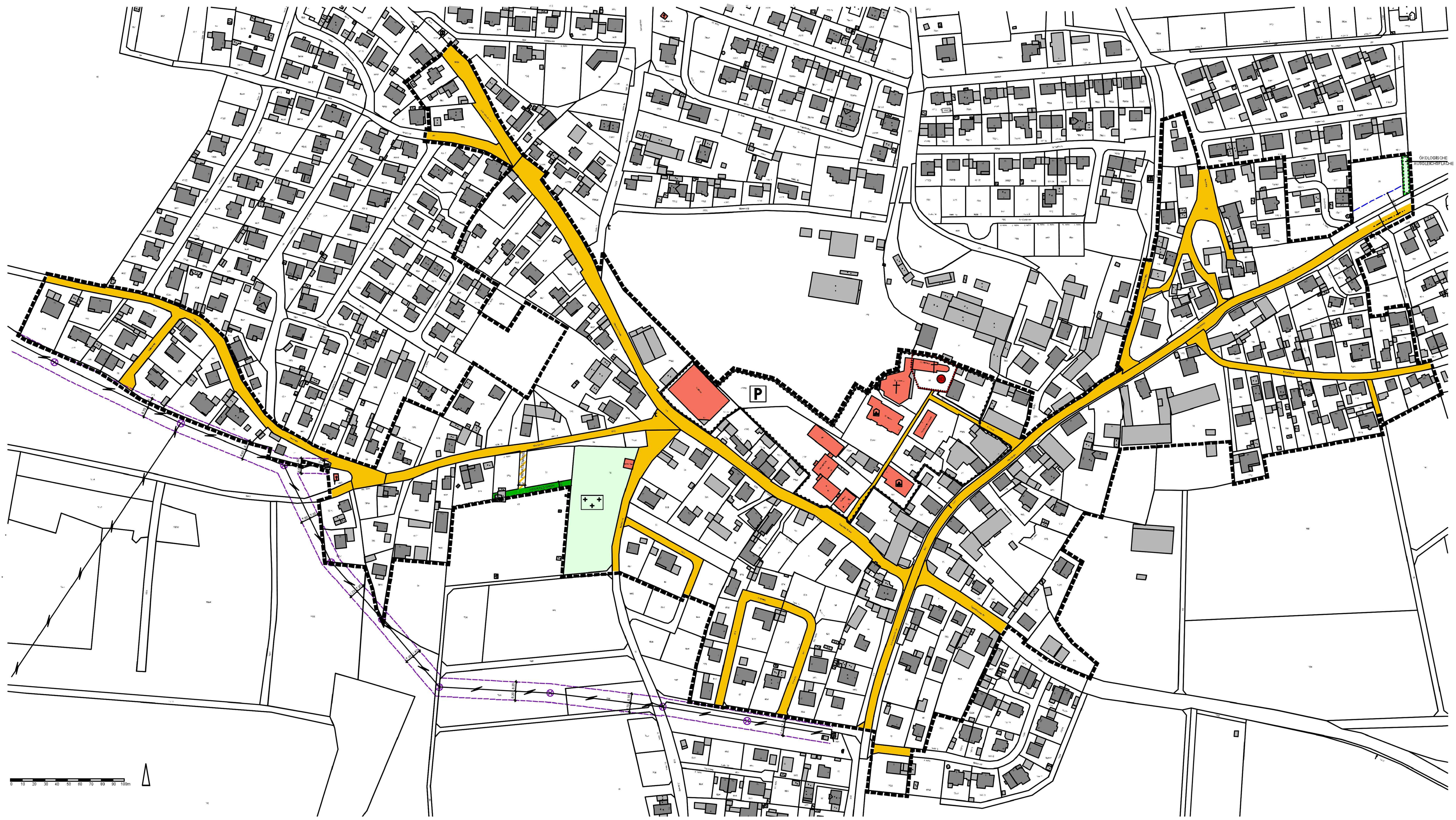
14. Der Geltungsbereich regelt die Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortteil nach § 34 Abs. 1 BauGB vor.

HINWEIS

1. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hitzhofen ist zu beachten.
2. Bei der Hof- und Stellplatzbefestigung dürfen nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.
3. 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 Versorgungsanlagen", 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 BauGB).
5. Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dichtigkeitsprüfungen durchzuführen. Diese sind alle 10 Jahre zu wiederholen.
6. Den Genehmigungsunterlagen ist ein Entwässerungsplan beizulegen.
7. 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.

PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Öffentliche Verkehrsfläche / Straße
- Privatstraße
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Ökologische Ausgleichsfläche
- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Bestehende Gebäude
- 83/5 Flurstücksnummer
- BD Bodendenkmal
- Bereiche unterschiedlicher Nutzung
- 7.40 7.40 Oberirdische 20-kV-Leitung Main-Donau-Netzgesellschaft



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-Immisionsschutzgesetz - 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).

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hitzhofen erlässt gemäß der §§ 1 bis 4a, 8 bis 10, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "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

ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 26.06.2025

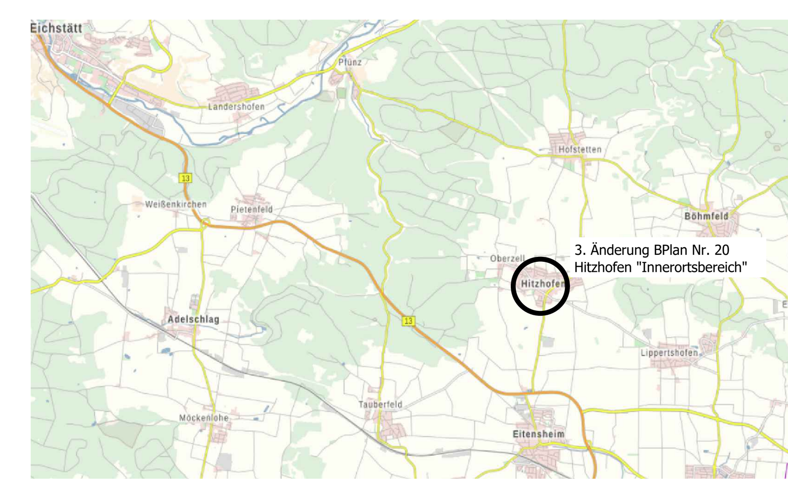
GRUNDLAGE

Bebauungsplan Nr. 20 Ä2 vom 26.05.2020, Aufgestellt durch Büro M. Törmer, Ingolstadt

Gemeinde Hitzhofen
Landkreis Eichstätt

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN Nr. 20 - 3. ÄNDERUNG

HITZHOFEN "Innerortsbereich"



Übersichtskarte o.M.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Maßstab: 1 : 2.000

Planfertiger Grundlage Ä2:
Manfred Törmer, Architekt
Seckendorfstr. 3A 85051 Ingolstadt

Planfertiger Änderung:
TR INGENIEURE
Industriestraße 4
85101 Lenting
Tel. 0841 / 23 28

Planfassung
26.06.2025 Entwurf (Änderung in ROT)

Gemeinde Hitzhofen, den ....

....
Roland Sammüller
Erster Bürgermeister

PLANGRÖSSE: 1,05 m x 0,75 m = 0,79 m²