
Gemeinde Hitzhofen



4.21719BP.0

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 32 Hofstetten Nordwest

Entwurf

Stand: 05.11.2024

Hitzhofen, den	
.....	
Roland Sammüller, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

Friedrichshofener Str. 1S
D-85049 Ingolstadt
Telefon 0841 9933907-0
Telefax 0841 9933907-9
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de





Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Maßstab	Datum
Begründung		05.11.2024
Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehend aus		05.11.2024
1 Verfahrenshinweise		05.11.2024
2 Lageplan	1 : 1.000	05.11.2024
3 Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen		05.11.2024
4 Textliche Festsetzungen und Hinweise		05.11.2024
5 Übersichtskarte	1 : 5.000	05.11.2024

Anlagen

- Tabelle mit einer Gegenüberstellung der Festsetzungen der zuletzt gültigen Bebauungspläne im Gebiet im Vergleich zu den im neuen Bebauungsplan gültigen Festsetzungen, vom 05.11.2024
- Umweltbericht nach § 2a BauGB (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH), vom 05.11.2024
- Umweltbericht – Lageplan, Maßstab 1 : 2.500 (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH), vom 05.11.2024
- Lageplan Ausgleichsfläche, Maßstab 1 : 1.000 (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH), vom 05.11.2024



Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 32 Hofstetten Nordwest

Entwurf

Stand: 05.11.2024

- Begründung -

Hitzhofen, den	
.....	
Roland Sammüller, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

Friedrichshofener Str. 1S
D-85049 Ingolstadt
Telefon 0841 9933907-0
Telefax 0841 9933907-9
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de





Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Bebauungsplanänderung

- 1 Anlass der Planung**
- 2 Bestehende Bauleitplanung**
- 3 Bestandssituation**
- 4 Planungen und Auswirkungen**
- 5 Städtebauliche Zielsetzung**

II. Rechtsgrundlagen

III. Anlagen zur Begründung

Bearbeitung Bebauungsplan

BBI INGENIEURE GMBH
Büro Ingolstadt
Friedrichshofener Str. 1S, 85049 Ingolstadt
Telefon: 0841 / 9933907-0
Telefax: 0841 / 9933907-10
Email: ingolstadt@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Umweltbericht

Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10, 85051 Ingolstadt
Telefon: 0841 / 96641-0
Telefax: 0841 / 96641-25
Email: info@weinzierl-la.de



Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 32 Hofstetten Nordwest

I. Begründung zur Bebauungsplanänderung

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Hitzhofen plant die Änderung und damit gleichzeitig die Bauleitplanerische Neuüberplanung der Bebauungs- und Grünordnungspläne „Nr. 11 – Kruthfeld Hofstetten“, „Nr. 12 – Sommerstraße Hofstetten“, „Nr. 13 – Eichenstraße Hofstetten“, „Nr. 15 – Inchinger Weg“, „Nr. 16 – Kruthstraße West Hofstetten“ und „Nr. 17 – Ahornweg-Kiefernweg Hofstetten“ im nördlichen, bzw. westlichen Ortsbereich von Hofstetten. Die Bebauungspläne mit den Nummern 11, 12, 13, 15 und 17 sind dabei Qualifizierte Bebauungspläne, der BPlan mit der Nummer 16 ist ein einfacher Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Nr. 32 Hofstetten Nordwest“ entspricht dem Geltungsbereich der gesamten zuvor aufgezählten BPläne und ersetzt diese. Die alten Bauleitpläne werden aufgehoben und rechtlich unwirksam.

Der in dieser Begründung genannte Geltungsbereich bezieht sich auf die Fläche innerhalb des Bebauungs- und Grünordnungsplans und entspricht dem - auch im Umweltbericht so genannten - „Geltungsbereich 1“. Darüber hinaus wird eine vorzusehende Ausgleichsfläche ebenfalls über eine flächenmäßige Abgrenzung festgelegt, diese entspricht dem „Geltungsbereich 2“.

Für die Bereiche der Bebauungspläne soll eine einheitliche, gesamtheitliche baurechtliche Regelung erstellt werden. Die Festsetzungen, sowie die Planzeichnungen sind in Teilen nicht mehr zeitgemäß und das Planungsareal hat sich baulich weiterentwickelt, sodass Anforderungen an neue rechtliche Vorgaben bestehen. Die Änderung ist notwendig, um die Bebauungspläne der Baukultur anzupassen. Des Weiteren sollen den Grundstücksbesitzern u.a. größere Baufenster und damit flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten, für Umbauprojekte an den bestehenden Gebäuden, ermöglicht werden.



2 Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für dieses Bauleitplanverfahren sind die bestehenden Bebauungspläne für die jeweiligen Bereiche und in der jeweils gültigen Fassung vom:

- Nr. 11 – „Kruthfeld“: 26.11.1993
- Nr. 12 – „Sommerstraße“: 26.11.1993
- Nr. 13 – „Eichenstraße“: 21.01.1994
- Nr. 15 – „Inchinger Weg“: 21.05.1993
- Nr. 16 – „Kruthstraße West“: 17.07.1995
- Nr. 17 – „Ahornweg-Kiefernweg“: 27.04.2004

Darüber hinaus bildet der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen (siehe Abbildung 1) eine weitere wichtige Planungsgrundlage für die Entwicklung des neuen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Darin werden u.a. die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des neu entwickelten Bebauungsplans Nr. 32 als Wohn- / Gemischte Bauflächen ausgewiesen und Grünflächen dargestellt.

Die Aufstellung der alten Bebauungspläne hatte vorrangig das Planungsziel neuen Wohnraum, bzw. Flächen für die Nutzung durch Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe bereit zu stellen. Folglich ist die Art der baulichen Nutzung in den Plänen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet, sowie in Teilen als Dorfgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus sind Verkehrsflächen, Grünflächen und drei Flächen für Spielanlagen (/Kinderspielplätze) in den Bebauungsplänen mit den Nr. 11, 15 und 17, wobei der Spielplatz der im Bebauungsplan mit der Nr. 15 dargestellt war, in den vorliegenden Planungen zugunsten einer Wohnbaufläche entfällt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den bestehenden Plänen überall auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Weiterhin werden durchgehend maximal zwei Vollgeschossen zugelassen und für die meisten Bereiche Baugrenzen festgelegt.

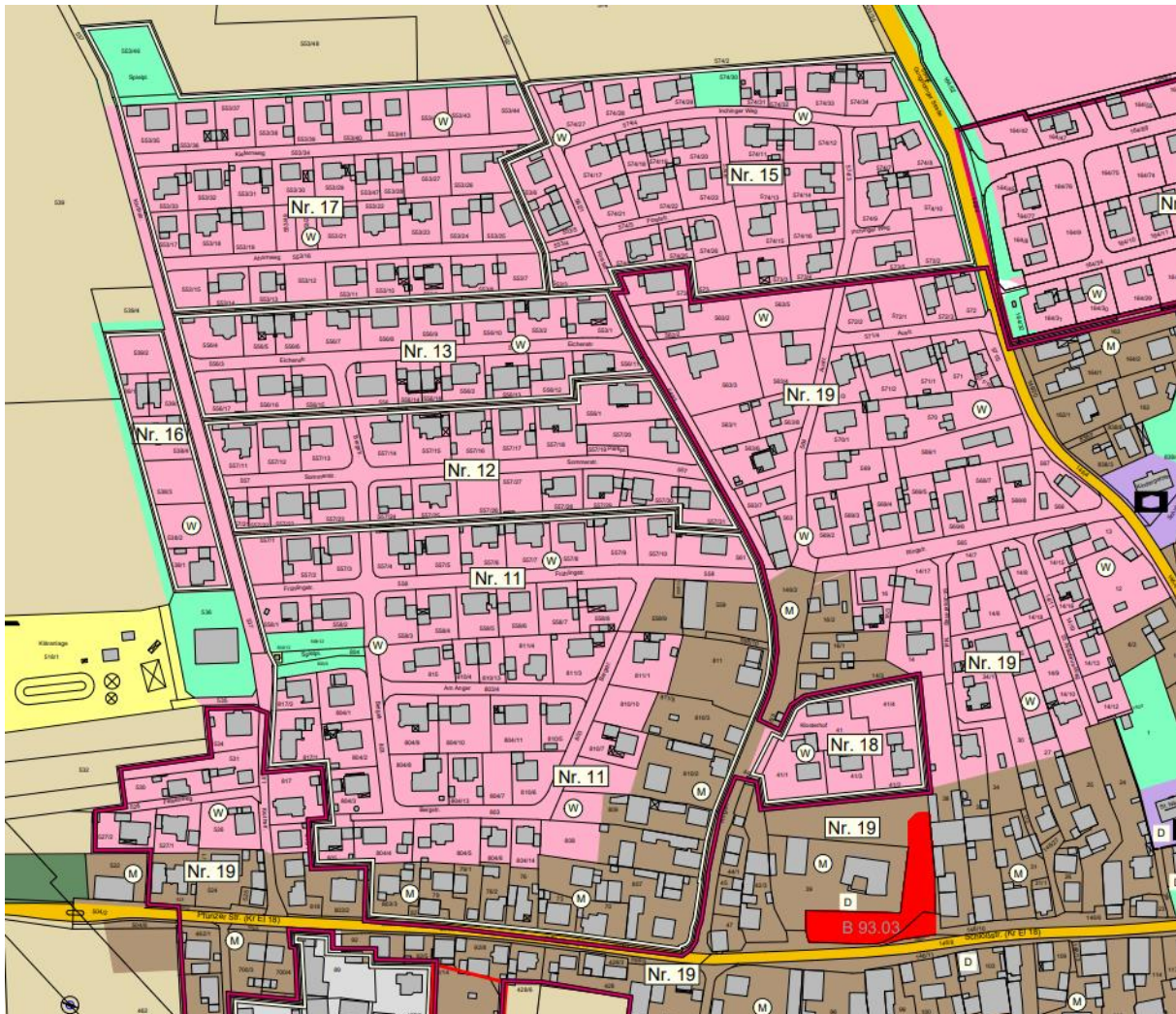


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan - darin dargestellt sind die Umgriffe aller „alten“ Bebauungspläne

3 Bestandssituation

Hofstetten ist ein Ortsteil der Gemeinde Hitzhofen, im Landkreis Eichstätt und liegt in der Naturraumeinheit „Südliche Frankenalb“, sowie im Naturpark Altmühltal – knapp vier Kilometer südlich der Altmühl. Von der Altmühl aus steigt das Tal über bewaldete Leiten nach Süden hin an und geht im Hofstetter Forst in ein wiederum nach Süden – zu Donau hin - leicht abfallendes Kuppenland über. Entsprechend ist auch die Topografie von Hofstetten relativ flach und bewegt sich innerhalb des Planungsgebiets auf einem Höhengniveau von ca. 450 m ü. NN bis 463 m ü. NN (was bezogen auf den Geltungsbereich ca. einer mittleren Steigung von 2 – 3 % entspricht).



Das Planungsgebiet liegt von der zentralen St. Nikolaus Kirche aus gesehen im Nordwestlichen Teil von Hofstetten und erstreckt sich über ca. 16 ha bis an den nördlichen und westlichen Ortsrand von Hofstetten. Südöstlich grenzt der Planungsumgriff an den einfachen Bebauungsplan „Innenortsbereich Hofstetten (Nr. 19 Ä2), sowie an den qualifizierten Bebauungsplan „Klosterhof Hofstetten“ (Nr. 18) an. Im Osten grenzt der qualifizierten Bebauungsplan Nr. 36 „Zur Veitskapelle“ an den Geltungsbereich des vorliegenden Plans. Im Außenbereich ist das Gebiet im Wesentlichen von land-/forstwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Westlich befindet sich außerdem die kommunale Kläranlage für den Ortsteil Hitzhofen mit der Betriebs-Nummer 00101. Von Nord nach Süd verläuft die Staatsstraße St 2336 und in Ost-West-Ausrichtung die Kreisstraße EI 18, entlang des Plangebiets.

Die Größe des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung ergibt sich aus der Summe der ursprünglichen Bebauungspläne, die durch den neuen Plan ersetzt werden. Die Größen der bisherigen Geltungsbereiche können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Bereich	Größe
Nr. 11 – Kruthfeld Hofstetten	61.784 m ²
Nr. 12 – Sommerstraße Hofstetten	21.105 m ²
Nr. 13 – Eichenstraße Hofstetten	16.417 m ²
Nr. 15 – Inchinger Weg Hofstetten	30.596 m ²
Nr. 16 – Kruthstraße West Hofstetten	5.343 m ²
Nr. 17 – Ahornweg-Kiefernweg Hofstetten	29.776 m ²

Der neue Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt 165.021 m² - das entspricht ca. 16,5 ha.

Das Gebiet ist im Bestand bereits größtenteils bebaut, es finden sich jedoch auch noch vereinzelte Baulücken. Die Wohnsiedlung ist geprägt durch eine offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise. Die Gestaltung und Größe der Grundstücke, die durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt sind, weisen einen dörflichen Charakter mit hoher Wohnqualität auf, zeigen aber gleichzeitig vereinzelte Verdichtungsansätze.

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs gibt es weiterhin Bestandsgebäude (Scheunen, Stallungen, o.ä.), die einen land- / forstwirtschaftlichen Hintergrund haben und entsprechend große Kubaturen aufweisen. Die Innenhöfe dieser Grundstücke sind den Nutzungen



entsprechend ausgebildet und die Grundstücksgrößen weichen zum Teil deutlich von den i.d.R. kleineren Grundstücken mit reiner Wohnbebauung ab.

4 Planungen und Auswirkungen

Durch die Neuauftellung des Bebauungsplans sollen die Baugrenzen erweitert und die Vorgaben für das Gebiet der aktuellen Baukultur angepasst werden, um den Grundstücksbesitzern flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. für Umbauprojekte an den bestehenden Gebäuden, oder beim Neubau zu ermöglichen. Weiterhin soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine maßvolle Nachverdichtung im Gebiet weiterhin möglich sein, ohne dabei den Gebietscharakter und die Wohnqualität außer Acht zu lassen. Nicht zuletzt sollen außerdem die Nutzungsmöglichkeiten des im Südosten befindlichen Mischgebiets (gemäß Flächennutzungsplan) den bestehenden Bedingungen und den derzeit gültigen Vorgaben, angepasst werden.

4.1 Änderung des Geltungsbereichs

Die sechs einzelnen Bereiche der ursprünglichen Bebauungspläne sollen mit dem vorliegenden Plan zu einem Geltungsbereich zusammengefasst werden. Die Größe beträgt - wie oben genannt – damit insgesamt ca. 16,5 ha.

Zur Erläuterung in Bezug auf den „Geltungsbereich 1“, bzw. den „Geltungsbereich 2“ siehe Seite 2 dieser Begründung oder Seite 3 (ff) im Umweltbericht.

4.2 Neue Festsetzungen

Um einheitlich alle Festsetzungen auf die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen beziehen zu können, werden sämtliche textliche Festsetzungen der Ursprungsfassungen aufgehoben und neu gefasst. Dabei wird sich jedoch an den bestehenden Vorgaben orientiert. Auch im Lageplan wurden teilweise Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Darstellung aus den Ursprungsfassungen vorgenommen.

4.2.1 Neue Baugrenzen



Hauptgebäude: Die Baugrenzen um die Hauptgebäude werden vergrößert und in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicherzustellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.

Nebengebäude: Die in Teilen in den „alten“ Plänen vorgegebenen Baugrenzen für Nebengebäude und Garagen werden aufgehoben. Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze (der Hauptgebäude) errichtet werden. Der Standort der Garage soll frei wählbar sein, sofern die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (u.a. der BayBO Art. 6) und der jeweils gültigen Stellplatz- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Hitzhofen, eingehalten werden.

Begründung: Die Baugrenzen der Hauptgebäude werden erweitert, die Vergrößerung der Baufenster ermöglicht den Bauherren eine größere Flexibilität und Gestaltungsfreiraum beim genauen Standort der Wohngebäude auf ihren Grundstücken. Durch den gemäß Art. 6 BayBO gesetzlich geregelten Abstand von mindestens 3,0 m vom Hauptgebäude zur benachbarten Grundstücksfläche wird ein ausreichender Raum für Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Wohnfrieden geschaffen.

Bei Garagen werden die gesetzlich vorgesehenen Vorschriften zu den Abstandsflächen ebenfalls als ausreichend betrachtet. Mit dem (vereinzelt) Wegfall der diesbezüglichen Baugrenzen sollen die Bauherren mehr Gestaltungsspielraum erhalten.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden wie in den ursprünglichen Bebauungsplänen und gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplans zwei unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung festgelegt und durch eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung voneinander getrennt. Der gültige Flächennutzungsplan weist die jeweiligen Bereiche nur als Wohn-, bzw. Gemischte Bauflächen aus.

Im Bebauungsplan werden die beiden Teilbereiche nun als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO, bzw. als „Dörfliches Wohngebiet“ (MWD) nach § 5a BauNVO festgesetzt.

Durch die Abänderung des ehemaligen „Dorfgebiets“ zu einem „Dörflichen Wohngebiet“ soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen einerseits und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben andererseits, ermöglicht werden.



4.2.3 Maß der baulichen Nutzung – GRZ / GFZ

Die GRZ und die GFZ werden für die Grundstückspartellen entsprechend ihrer Zuteilung zum Allgemeinen Wohngebiet (WA), bzw. dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) einheitlich und wie folgt festgesetzt:

WA:

- GRZ: max. 0,4 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- GFZ: max. 0,6 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

MDW:

- GRZ: max. 0,4 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- GFZ: max. 0,7 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die GRZ erhöht sich damit im gesamten Gebiet nicht. Die GFZ wird nur im Bereich des Dörflichen Wohngebiets um 0,1 auf nun 0,7 erhöht. Dadurch soll die gewachsene Mischgebietsstruktur, sowie die vorhandene Bebauung des Gebiets berücksichtigt und ein etwas höheres Maß der baulichen Dichte zugelassen werden.

Dadurch soll zwar weiterhin eine maßvolle Nachverdichtung (u.a. im Rahmen der vergrößerten Baugrenzen) zulässig bleiben, gleichzeitig soll jedoch der gut durchgrünte, dörfliche Charakter von Hofstetten gewahrt bleiben.

4.2.4 Maß der baulichen Nutzung – Anzahl der Wohneinheiten

Im Gegensatz zu den ursprünglichen Festsetzungen, soll die Vorgabe innerhalb des Geltungsbereichs nun einheitlich gefasst werden. Dabei wird sich in Bezug auf die maximal mögliche Anzahl der Wohneinheiten zwar an den bestehenden Festsetzungen orientiert, abweichend von der ursprünglichen Festsetzung wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten nun jedoch nicht mehr auf die Partellen bezogen, sondern auf die Wohngebäude. Zusätzlich wird allerdings eine Verhältniszahl der Festsetzung hinzugefügt. Damit soll die Anzahl der möglichen Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksgröße geregelt werden.

Der planerische Gedanke dahinter ist, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in ein Verhältnis zu den Grundstücksgrößen zu setzen und damit einerseits eine sinnvolle Bebauung und ggf. Nachverdichtung (im Rahmen der anderen regulierenden Festsetzungen)



zuzulassen und trotzdem den Gebietscharakter zu wahren. Darüber hinaus erscheint eine Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Parzellen inzwischen rechtlich zumindest bedenklich.

4.2.5 Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Damit wird das Höhenwachstum der Siedlung hinsichtlich einer homogenen Höhenentwicklung reguliert. Diese Vorgabe erscheint in Bezug auf die ursprünglichen Vorgaben, die bestehende Bebauung, die vorhandene Topografie und der städtebaulichen Ordnung sinnvoll.

Darüber hinaus werden Festsetzungen für die Höhe der Gebäude, deren Höhenbezugspunkt, sowie zur Dachgestaltung getroffen, die eine sinnvolle und zeitgemäße Bebauung ermöglichen sollen.

4.2.6 Teilung von Grundstücken

Die Festsetzung bezüglich möglicher Grundstücksteilungen orientiert sich an den bestehenden Vorgaben, da diese eine auch aus heutiger Sicht weiterhin sinnvolle Maßgabe darstellen und die Gemeinde mit diesen Festsetzungen gute Erfahrungen gemacht hat.

Durch die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Bei Grundstücksteilungen muss die Mindestgröße jeder Parzelle mindestens 300 qm betragen.

4.2.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

An einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung wird zur Wahrung des Ortsbilds und der städtebaulichen Ordnung festgehalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden – wie unter Ziffer 4.2.1 beschrieben – erweitert, um den Bauherren eine etwas größere Flexibilität in der Baugestaltung einzuräumen.

Die gesetzlichen Vorgaben, sowie Stellplatz- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Hitzhofen sind dabei zu beachten.

Weiterhin sind im Interesse eines attraktiven Wohnumfeldes, Vorgärten entlang der Straßen bis zu einer Tiefe von 3,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.



Auf die Vorgaben zur Errichtung baulicher Anlagen an Staatsstraßen gemäß Art. 23 BayStrWG wird verwiesen. Die hierfür in der Plandarstellung dargestellte Anbauverbotszone (15 Meter gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist zu beachten. Auf Grund des Maßstabs der Plandarstellung und der Liniendicke ist die in der Planzeichnung dargestellte Linie nur als Orientierungshilfe zu betrachten, die genaue Ermittlung der 15 Meter (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist vor Ort zu ermitteln. Für bestehende Gebäude gilt Bestandsschutz.

4.2.8 Städtebauliche und sonstige Festsetzungen

Höhenlage der Gebäude

- Die maximale Wandhöhe wird gemessen von der RFOK-EG (d. h. der Bodenoberkante des Rohfußbodens des jeweiligen Erdgeschosses) bis zum Schnittpunkt Wand / Dachaußenfläche bzw. der Attika bei Flachdächern. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn das bestehende Gelände im Mittel über der Schwankungsbreite von 0,5 m über dem Bezugspunkt liegt. Bezugspunkt für alle Höhen ist in NormalhöhenNull (NHN), jener welcher, der an der Erschließungsstraße / Gehweg der jeweiligen Parzelle im arithmetischen Mittel zwischen dem höchsten und niedrigsten Punkt liegt. In die Bauvorlagen ist die Straßenoberkante in der Mitte der Zufahrt maßlich einzutragen. Dieser Punkt ist auch als natürliches Gelände bei der Ermittlung der Abstandsflächen zu Grunde zu legen.
- Wandhöhen: I + D: max. 5,00 m
 II: max. 6,50 m
- Diese Festsetzung bewirkt eine Vereinheitlichung der Höhenentwicklung und reduziert durch die Möglichkeit der Erhöhung der Gebäude über das Gelände die Überflutungsgefahr für Wohngebäude.
- Für Bauherren von Eckgrundstücken und Grundstücken, die mehrseitig von Straßen erschlossen sind, sind die Höhen aller angrenzenden Straßenflächen zu berücksichtigen.
- Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen; Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 0,50 m zulässig. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind nur in Absprache mit dem Landratsamt durchführbar.



Dachgestaltung

- Um den Bauherren bei der Dachgestaltung Entscheidungsraum zu gewähren, werden im gesamten Planungsgebiet folgende Dachformen zugelassen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, (gegengeneigtes) Pultdach und Flachdach.
- Bei den Haupt- und Nebengebäuden sind nur Dächer mit gleichwinkligen Dachseiten möglich. Ausgenommen davon sind einseitig geneigte Dächer. Der First muss aus raumwirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen über die Längsrichtung des Hauptgebäudes verlaufen.
- Dachneigung: Hauptgebäude E + D: Satteldach, (Krüppel-) Walmdach: max. 20° - 42°
Hauptgebäude E + I: Satteldach, (Krüppel-) Walmdach: max. 20° - 30°
Zeltdach: max. 20°
Pultdach: (gegengeneigt): max. 10° - 20°
Flachdach: max. 0° - 7°
- bei E + D:
Pro Dachseite sind zwei Dachgauben möglich. Die Ansichtsfläche pro Gaube wird mit 2,0 qm begrenzt (max. Breite je Gaube 2,20 m). Bei außenwandbündigen Gauben, sog. „Zwerchhäusern“ sind auch größere Ansichtsflächen möglich. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Negative Dachgauben, Dacheinschnitte werden aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen, da ruhige Dachflächen angestrebt werden. Diese, die Dachaufbauten begrenzende Festsetzung dient dazu die Ansicht des Hauptdaches zu schützen und die Dominanz von Dachaufbauten zu begrenzen.
- bei E + I:
Gauben sind bei diesen Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse sind, nicht zulässig.
- Für Nebengebäude sind die gleichen Dachformen wie für Hauptgebäude zulässig.
Mit den entsprechenden zugelassenen Dachformen und ähnlicher Dachneigung für Hauptgebäude und Nebengebäude wird für eine harmonische Dachlandschaft gesorgt. Zudem wurde für die Bauherren für die Dachneigung in Abhängigkeit der Dachform ein entsprechender Entscheidungsspielraum gewährt.

Geländemodellierungen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 0,50 m zulässig. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild



abfließendem Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Detailentwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden zu regeln.

Äußere Gestaltung

- Für ein harmonisches Ortsbild sind auf den Grundstücksparzellen die Dachneigung, das Material, die Gestaltung und dgl. der zusammengebauten Haupt- und Nebengebäude aufeinander abzustimmen.
- Als Fassadengestaltung sind nur Fassadenverputz oder Holzverkleidungen zulässig.

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- Die aktuelle Fassung der Satzung der Gemeinde Hitzhofen über die Zahl und Herstellung von Garagen und Stellplätzen ist zu beachten.
- Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Entwässerung

- Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- Alle Bauvorhaben sind an die Wasserver- und Abwasserentsorgung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zulässig.
- Hausdrainagen dürfen nicht errichtet und an die Kanalisation angeschlossen werden.

Einfriedungen

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. Es wird empfohlen auf Sockel möglichst zu verzichten, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen (z.B. Igel) zu gewährleisten. Bei den übrigen Grundstücksseiten gelten die Vorgaben der BayBO.



Wie schon angedeutet soll damit einerseits eine gewisse Durchlässigkeit für Kleinlebewesen (Igel, Frösche, u.v.m.) geschaffen und ein harmonisches, dörfliches Ortsbild gefördert werden.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene Baumabstand und die Bepflanzungen sind so weit als möglich zu erhalten. Pro 300 qm Bauparzellengröße ist mind. 1 Baum in standortgerechter Art zu pflanzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen im privaten Hausgartenbereich darf max. 20 % der durchgeführten Bepflanzung betragen.

Auf Teilen der öffentlichen Grünflächen ist zur Einbindung des Baugebiets in die Umgebung, eine 1-2-reihige Hecke aus heimischen standortgerechten Arten zu pflanzen (Ortsrandeingrünung). Hierfür werden gemäß der Plandarstellung Pflanzflächen festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt der Ein- und Durchgrünung für ein angenehm empfundenes Orts- und Landschaftsbild. Weiterhin ist das Bewahren der vorhandenen Bestandsbegrünung aus Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen förderlich für ein attraktives, lokalklimatisch (durch z. B. Verdunstungskühle und Beschattung im Sommer und Feinstaub und CO₂-Bindung) ausgeglichenes und gesundes Wohnumfeld. Mit der Verpflichtung, je angefangene 300 m² Bauparzellenfläche mindestens einen standortgerechten Baum zu pflanzen, wird eine raumwirksame Durchgrünung der Wohngebiete erreicht. Die Begrenzung zu Nadelgehölzen in privaten Hausgärten wird aus ökologischen (z. B. gegen Rohhumusbildung durch Nadelstreu und Bodenversauerung) und gestalterischen und nachbarschützenden (z. B. übermäßige Verschattung von Grundstück und Wohngebäude) Gründen festgesetzt.

Darüber hinaus finden sich auf dem Lageplan eine Gehölzauswahlliste und eine Vorgabe bzgl. der Pflanzqualität, sowie weitere grünordnerische Hinweise aus.

Regenerative Energien und Wärmepumpen

- Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben. Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (mit Mindestabstand von 3 Meter zur Grundstücksgrenze) oder im Gebäude zulässig. Die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum



Schutz gegen Lärm – TA Lärm) enthält Immissionsrichtwerte zum Schutz der Nachbarschaft und der Allgemeinheit vor Geräuschemissionen. Der Betreiber der jeweiligen Anlage auf Grundstückspartellen in Allgemeinen Wohngebieten 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. In der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm wurden (nach Stand: 2023) bisher keine Immissionsrichtwerte für den neuen Baugebietstyp „Dörfliches Wohngebiet“ festgelegt. Es wird angenommen, dass das Dörfliche Wohngebiet als eine Mischform zwischen Dorfgebiet und Mischgebiet einzuordnen ist. Demzufolge werden in diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Dörfliche Wohngebiet als Höchstwerte 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugelassen. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Weitere Informationen sind der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) zu entnehmen.

Diese Festsetzung wurde in Hinblick auf den Klimaschutz, sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Plan mit aufgenommen.

Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Um die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter (Schutzgut Luft und Klima, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit) möglichst gering zu halten, bzw. die unvermeidbaren Auswirkungen zu kompensieren sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Der Zeitraum für die Rodung von Gehölzen wird auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit von 01. Oktober bis 28. Februar begrenzt.
- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Baugrundstücke zur Grünordnung.
- Festsetzung von Heckenpflanzungen und zum Erhalt von bestehenden Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ortsrandeingrünung nördlich des Inchingers Wegs.

Für den erforderlichen Ausgleichsbedarf wird ein Teil einer Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Hitzhofen entnommen, die bereits im Jahr 2021 umgesetzt wurde.



Ausgleichsfläche: Flurnummer 80, Gemeinde Hitzhofen, Gemarkung Oberzell (Entwicklungsziel: „B441-GU651E Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland 12 WP/m²“), davon als Ausgleichsfläche verwendet: 161 m².

Genauere Informationen hierzu (u.a. Maßnahmenbeschreibung) sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

4.3 Hinweise und Empfehlungen

Abschließend sind im Lageplan für die Bauherren nützliche Hinweise zu Vorgaben durch übergeordnete Gesetzte und Empfehlungen zu den folgenden Themen formuliert:

Denkmalschutz

Sollten bei Bauvorhaben im Planungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler aufgefunden werden, welche der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unterliegen, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Entwässerung und Bauausführung

- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders in der Bauphase zu beachten.
- Die Keller sollen wasserundurchlässig ausgeführt werden. Heizölbehälter sollten gegen Auftrieb gesichert werden.
- Jeder Grundstückseigentümer hat sich selbst gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu sichern. Rückstauenebene ist die Straßenoberkante. Schutzmaßnahmen ergeben sich aus den einschlägigen Vorschriften (u.a. DIN1986) sowie der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Rückstauklappen sind nur bedingt zielführend. Abflüsse in Kellerräumen die dauernd in Betrieb sind (Waschmaschine, Dusche, WC, usw.) sollen zwingend über eine Hebeanlage (Pumpe) entwässert werden. Die Abwässer sind mit der Druckleitung über die Rückstauenebene zu heben. Empfehlenswert ist eine zusammenfassende Ableitung des häuslichen Schmutzwassers von Erd- und Obergeschoss unmittelbar unter der Kellerdecke zum Revisionsschacht außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück. Nur für die im Keller anfallenden Schmutzwassermengen ist dann eine Hebeanlage vorzusehen.



- Mögliche Schutzmaßnahmen bei Starkregenniederschlägen sind die Öffnungen von Kellerlichtschächten und Eingängen über das Geländeniveau des Grundstücks bzw. der angrenzenden Straßenoberkante zu legen.
- Zisternen zur Speicherung von Niederschlagswasser und zur anschließenden Verwendung zur Gartenbewässerung und für die häusliche Toilettenspülung werden ausdrücklich empfohlen. Die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser in Wohngebäuden ist der Gemeinde anzuzeigen.
- Der Aufschluss von Grundwasser muss wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt Eichstätt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i. V. m. § 9 WHG wird hingewiesen.

Grünordnerische Hinweise

- Grenzabstände von Gehölzpflanzungen: Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47 – 50, zu beachten.
- Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 2,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen zum Veranlasser vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

- Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden.
- Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten der Oberboden auf der überbaubaren Grundstücksfläche abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes



getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert oder verunreinigt werden. Er ist in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und starkwasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Wildstauden, Roggen, Ölrettich, Lupine) als Gründüngung anzusäen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind einzuhalten.

Brandschutz

- Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen.

Für den abwehrenden Brandschutz sind unter anderem die Freiwillige Feuerwehr Hofstetten und die Freiwillige Feuerwehr Hitzhofen-Oberzell zuständig.

Landwirtschaft und Immissionen

- 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.

Bauantragsunterlagen

In den Bauantragsunterlagen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände sowie Mauern und deren Ausführung bzw. Einfriedung darzustellen. Des Weiteren ist eine Aufteilung der Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und nicht befestigte Flächen (Pflanzflächen) dem Bauantrag beizulegen.

Bei der Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde Hitzhofen ist ein genehmigungsfähiger Entwässerungsplan vorzulegen.



Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passive Lärmschutz abzustimmen

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Sollten bei Durchführung von Baumaßnahmen Verdachtsflächen auftreten, dann sind die Bautätigkeiten einzustellen und das Landratsamt Eichstätt zu benachrichtigen.

Geogefahren

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine konkreten Geogefahren bekannt.

4.3 Gemeinbedarf

Die öffentliche Grünfläche auf Grundstücksparzelle 574/30 mit der Zweckbestimmung: Spielplatz wird zur Baugebietsfläche „Allgemeines Wohngebiet“. Gemäß Art 57 BayBO werden Kinderspielplätze im Sinne des Art. 7 Abs. 3 Satz 1 den verfahrensfreien Bauvorhaben und verfahrensfreien Beseitigungen von Anlagen zugeordnet. Es wird nachverdichtet und Wohnraum geschaffen. Innerhalb des Dorfs Hofstetten liegen zwei weitere Spielplätze in fußläufiger Reichweite, die bevorzugt unterhalten und weiterentwickelt werden sollen. Zudem weisen die Parzellen eine Größe auf, durch die meist ausreichend große private Grünflächen und Gärten vorhanden sind. Deswegen benötigen die Kinder im Dorf, außerhalb von Ballungsräumen diesen Spielplatz nicht unbedingt. Außerdem ist es nicht sinnvoll öffentlich die gleichen Spielgeräte mehrfach anzubieten.

Weitere Gemeinbedarfsflächen sind im Bestand nicht enthalten und auch in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

4.4 Verkehrsanbindung und Versorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt weiterhin über die bestehenden Straßenverkehrsflächen und die bereits vorhandenen Leitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation.



Die N-ERGIE Netz GmbH unterhält im gegenständlichen Bereich Anlagen für die Stromversorgung. Ein eventueller Neuanschluss von Gebäuden an das Versorgungsnetz ist mit dem Betreiber (beispielsweise über den Netzkundenservice, oder die Internetseite: www.n-ergie-netz.de) abzuklären. Ebenfalls weist die N-ERGIE Netz GmbH darauf hin, dass zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Sind keine Gehwege vorhanden, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zusätzlich könne sich vor Ort weitere Anlagen (Kabel, Rohre, Leitungen, etc.) befinden für die der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig ist.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Eine Bushaltestelle über die die Ortschaft u.a. an den Hauptort Hitzhofen angeschlossen ist, befindet sich an der Ringstraße an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs. Von Nord nach Süd verläuft die Staatsstraße St 2336 und in Ost-West-Ausrichtung die Kreisstraße EI 18, entlang des Plangebiets.

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen dürfen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) in einer Entfernung bis zu 20 Meter (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Abweichend davon besteht im vorliegenden Fall jedoch Einverständnis mit einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 15 Meter.

4.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets wird weiterhin wie im Bestand beibehalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist – soweit die Bodenverhältnisse es zulassen – auf dem Grundstück zu versickern. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind dabei zu beachten. Darüber hinaus anfallendes Abwasser ist der bestehenden Kanalisation zuzuführen.

4.6 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht unmittelbar mit Trink-, oder Heilquellenschutzgebieten, ebenso ist das Gebiet nicht von Hochwassergefahrenflächen betroffen. Südwestlich des Gebiets befindet sich jedoch das Trinkwasserschutzgebiet „Eichstätt

GKSt“ (Kennzahl 2210713300040) und südöstlich das Trinkwasserschutzgebiet „Böhmfeld“ (Kennzahl 2210713400027), außerdem reicht von Westen her ein wassersensibler Bereich an den Geltungsbereich heran.

Der wassersensible Bereich, sowie eine Hinweiskarte bezüglich potentieller Fließwege und potentieller Aufstaubereiche bei extremen Starkregenereignissen sind nachfolgend dargestellt. Das LfU verweist jedoch ausdrücklich auf den hinweisenden Charakter der Darstellung, die sich im Wesentlichen aus der Topografie ergibt. Auf Grund der Darstellungen der Karte kann folglich nicht ausgeschlossen werden, dass es bei solchen Extremwetterereignissen auch auf von der Karte nicht erfassten Flächen zu Überflutungen kommen kann.

Wassersensible Bereiche

■ Wassersensibler Bereich

Potentielle Fließwege bei Starkregen

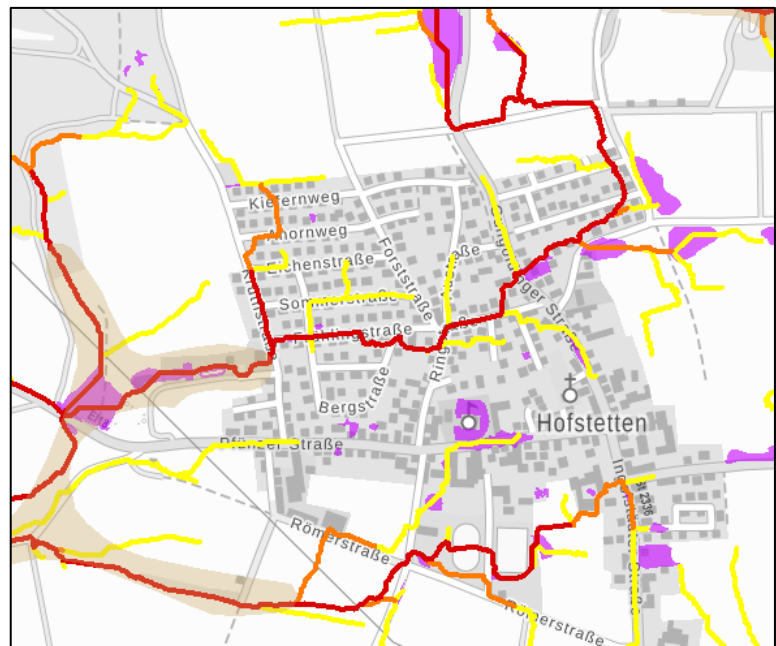
Potentielle Fließwege bei Starkregen

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

- Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

Abbildung 2: Die Karte aus dem UmweltAtlas Bayern zeigt den wassersensiblen Bereich nahe Hofstetten; sowie potentielle Abflusswege Aufstaubereiche bei Starkregenereignissen



Darüber hinaus finden sich im Lageplan unter den Hinweisen weitere Punkte die von den Planern und Bauherren bei der Entwässerung und Bauausführung Beachtung finden sollten.



4.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Hofstetten liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal, darüber hinaus liegen keine gesetzlich geschützten Flächen des Naturschutzes im oder unmittelbar am Geltungsberiech der vorliegenden Planung.

Weiterhin sind im Plan grünordnerische Festsetzungen und Hinweise zu finden die u.a. eine gute Ein- und Durchgrünung gewährleisten sollen.

Darüber hinaus liegt den Unterlagen zum BPlan ein Umweltbericht mit zugehöriger Ausgleichsplanung (Planungsbüro Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH) bei.

4.8 Land- und Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen sind von der im Bestand bereits bebauten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs nicht betroffen. Auf die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen wird im Plan hingewiesen, ebenso wie auf die Emissionen die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden, landwirtschaftlichen Flächen entstehen können.

4.9 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Allerdings befinden sich im südlichen Umgriff des Planungsgebiets einige Bodendenkmäler. Entsprechend wird im Bebauungsplan auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG verwiesen.

Weiterhin liegen ebenfalls südöstlich des Baugebiets Baudenkmäler die jedoch von den Planungen nicht beeinträchtigt werden.

5 Städtebauliche Zielsetzung

5.1 Landesentwicklung und Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm dient als fachübergreifendes Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns. Dabei werden auch für die Region Ingolstadt Ziele und Grundsätze festgelegt.



Abbildung 3: LEP Bayern, Anhang 2 - Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 15.11.2022)



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Abbildung 4: LEP Bayern, Anhang 2 - Strukturkarte, Legende (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 15.11.2022)

Anhand der Ausschnitte aus der Strukturkarte und der zugehörigen Legende in Anhang 2 des LEP Bayern wird Eichstätt im allgemeinen ländlichen Raum als Mittelzentrum dargestellt. Das Planungsgebiet liegt in Hofstetten, einem Ortsteil der Gemeinde Hitzhofen im oberbayerischen Landkreis Eichstätt. In der Nähe befindet sich das Regionalzentrum Ingolstadt.

Hinsichtlich der Bauleitplanung werden folgende relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramm Bayerns (LEP) (Stand: 1. Juni 2023) aufgeführt.

Der Grundsatz 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums, beinhaltet die Anforderung den ländlichen Raum so zu entwickeln und ordnen, dass

- seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt wird,
- die eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahrt und weiterentwickelt werden kann
- und die landschaftliche und kulturelle Vielfalt gesichert werden kann.

Um dem Grundsatz (G) 2.2.5 zu entsprechen werden Festsetzungen zur baulichen Dichte bestimmt (wie z. B. die GRZ und GFZ) und damit die Begrenzung der Gebietsentwicklung und die Verdichtung zu steuern.

Bzgl. der Vorgabe im LEP 3.1 (Flächensparen – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen): Zusätzlich verdichtete Siedlungsformen (wie Reihenhäuser oder mehrgeschossiger Wohnungsbau) würden sich deutlich von der bestehenden Umgebungsbebauung abgrenzen und kaum gebietsverträglich einfügen lassen. Eine Bebauung mit Reihen- oder (mehrgeschossigen) Mehrfamilienhäusern wird an dieser Stelle nicht angestrebt.

Weiterhin wird durch die Zulassung von bis zu vier Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. Gebäude, welches überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden darf, dem LEP-Grundsatz zum Flächensparen durchaus entsprochen.

Die Regionalplanung nimmt eine vermittelnde Stellung zwischen der gesamtstaatlichen Landesentwicklungsplanung und der kommunalen Gemeindeentwicklung. Die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in den Regionalplänen konkretisiert.

In Bayern gibt es 18 Planungsregionen. In jeder Planungsregion wird vom Regionalen Planungsverband ein Regionalplan aufgestellt. Die Regionalpläne bestehen aus einer Begründung, einem textlichen Teil mit Zielen und Grundsätzen sowie mehreren Karten zur Darstellung der Ziele und Grundsätze. Der Ort Hofstetten ist Teil der Gemeinde Hitzhofen, im oberbayerischen Landkreis Eichstätt und liegt damit im Bereich der Planungsregion Ingolstadt (10). Die Landesentwicklung in Bayern unterstützt aktiv das Regionalmanagement und die regionale Entwicklung - in Oberbayern u.a. durch Regionalmanagement-Initiativen.

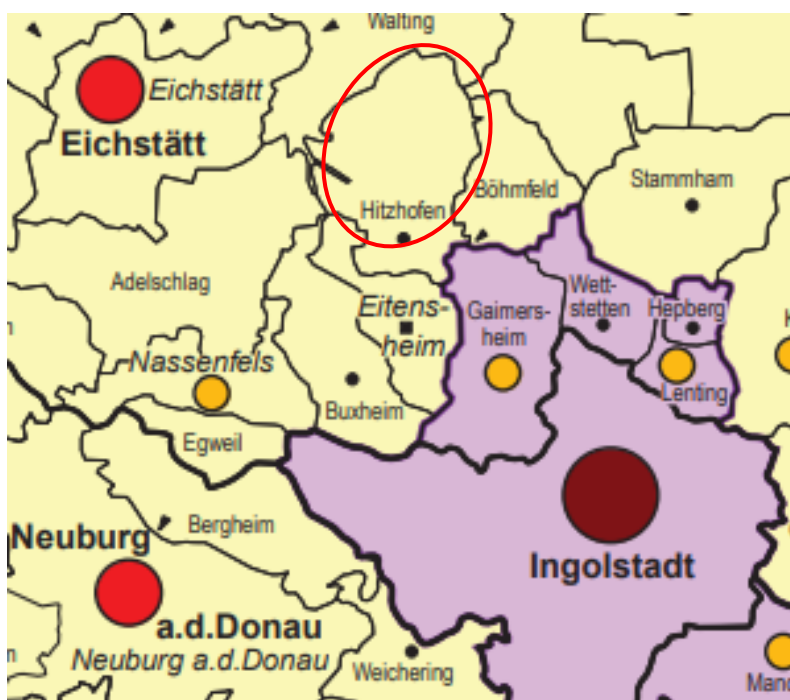


Abbildung 5: Karte 1 Raumstruktur (Planungsverband Region Ingolstadt, Stand: 19.12.2022)

Ziele des Regionalplanes Ingolstadt



Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01. März 2018)

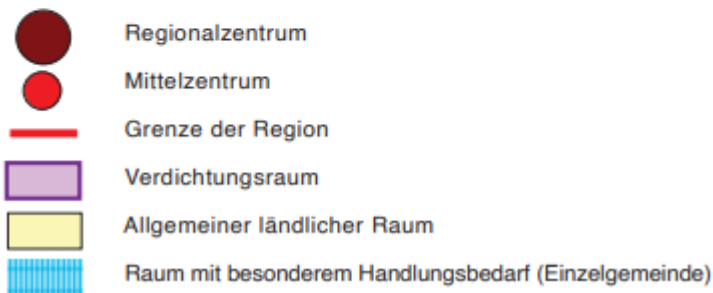


Abbildung 6: Karte 1 Raumstruktur, Legende (Planungsverband Region Ingolstadt, Stand: 19.12.2022)

Die Zielkarte 1 „Raumstruktur“ zeigt, analog zur entsprechenden Karte des LEP, dass Hofstetten dem Allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen ist und an den Verdichtungsraum Ingolstadt mit den (dem Verdichtungsraum) zugehörigen Gemeinden Gaimersheim, Lenting, Hepberg und Wettstetten angrenzt. Wobei Gaimersheim und Lenting ebenso wie Nassenfels als Grundzentren eingestuft werden, Eichstätt als Mittelzentrum und Ingolstadt als Regionalzentrum.

Nach Präambel/1 Herausforderungen der regionalen Entwicklung ist nachfolgender Grundsatz für die Wettbewerbsfähigkeit relevant.

1.4.1 G: Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass

- *sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;*
- *die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und*
- *das Kulturerbe bewahrt wird.*

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen.



2.3.1.1 G Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.

2.3.1.2 G Im Allgemeinen ländlichen Raum ist auf den Erhalt, die Verbesserung und Inwertsetzung seiner naturräumlichen Potentiale sowie der Produktionsbedingungen raumspezifischer Erzeugnisse hinzuwirken.

2.3.1.3 G Die gesellschaftliche Wertschätzung und lokale Wertschöpfung im ländlichen Raum hochwertig und nachhaltig hergestellter land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie regionaler Produkte soll durch geeignete Maßnahmen gefördert werden.

2.3.1.4 G Für den Erhalt des eigenständigen Charakters des ländlichen Lebensraumes sollen die Voraussetzung für die Sicherung und Schaffung wohnortnaher sowie die spezifischen Eigenheiten nutzender Arbeitsplätze erhalten und verbessert werden.

Die Festsetzung der Baugebiete als „Dörfliches Wohngebiet“ bietet die Chance Wohnen und (landwirtschaftsbezogenes) Arbeiten in einem Baugebiet zu kombinieren. Durch dauerhafte Gestaltung und Nutzung des Lebensraumes der Bewohner wurde das Ortsbild geprägt. Wertschöpfung vor Ort und Erhalt lokal etablierter und kleinteiliger Beschäftigungsmöglichkeiten sollen beibehalten werden.

Bei der Siedlungsstruktur ist ein Grundsatz zum Flächensparen in der Bauleitplanung berücksichtigt worden:

3.1.1 G Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

3.4.4 Z Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Hierzu werden die (öffentlichen) Grünflächen aus den vorherigen Bebauungsplänen „Nr. 17 – Ahornweg-Kiefernweg Hofstetten“ und „Nr. 15 – Inchinger Weg“ größtenteils übernommen. Die Ortsrandeingrünung soll mit standortgerechten und heimischen Arten bepflanzt werden.

Kapitel 7 Freiraumstruktur beinhaltet den Grundsatz:

7.1.2.1 G Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.

Die Karte zu Siedlung und Versorgung des Regionalplans stellt neben den beiden bereits erwähnten Wasserschutzgebieten die zwei Vorranggebiete (Nr. 17 und 18) für den Abbau von Lehm und Ton im Süden des Plangebiets dar. Darüber hinaus wird der Verlauf einer Hochspannungsfreileitung mit einer roten Linie angegeben.

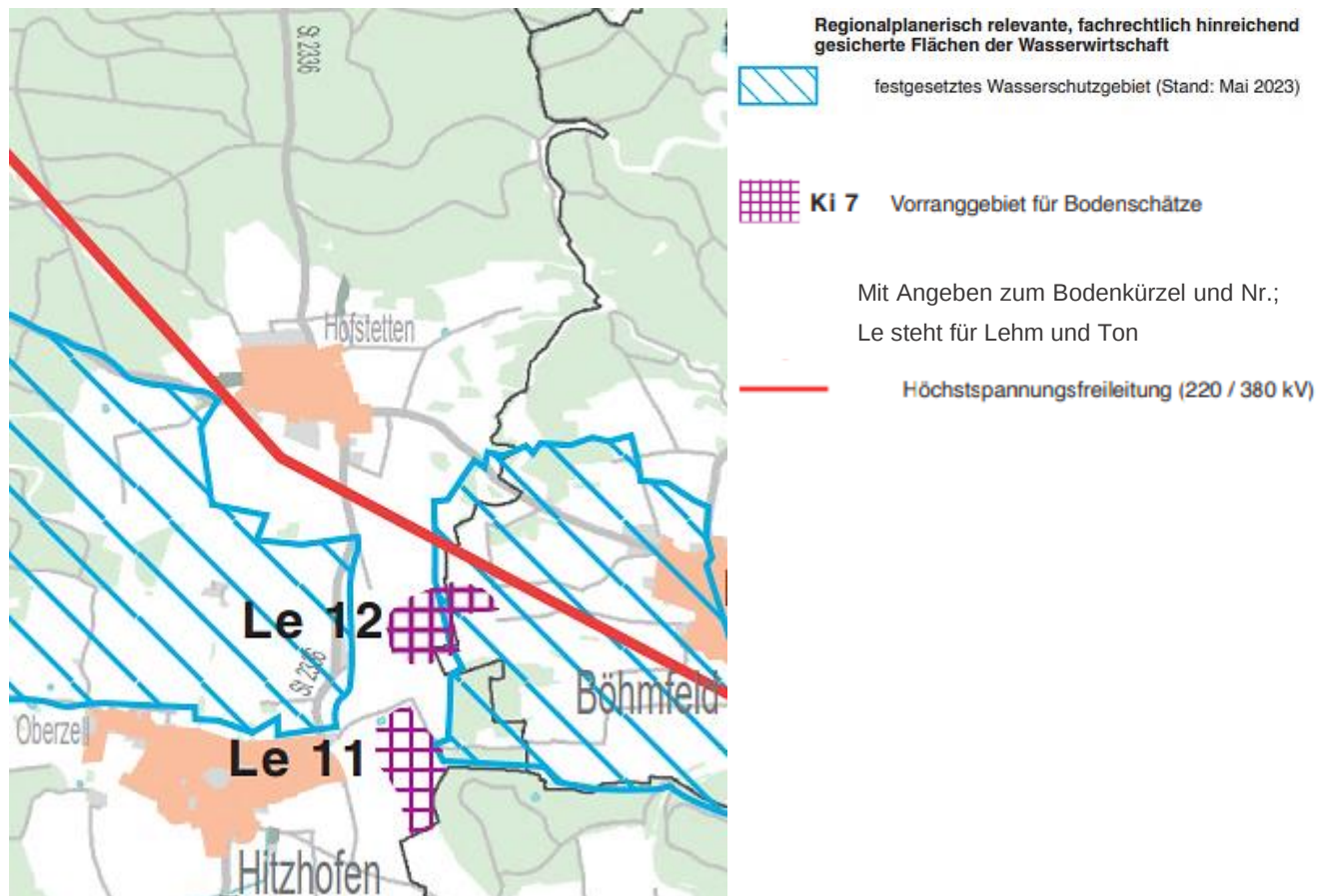


Abbildung 7: Karte 2 - Siedlung und Versorgung (Planungsverband Region Ingolstadt, Stand: 12.12.2023); inkl. Legende

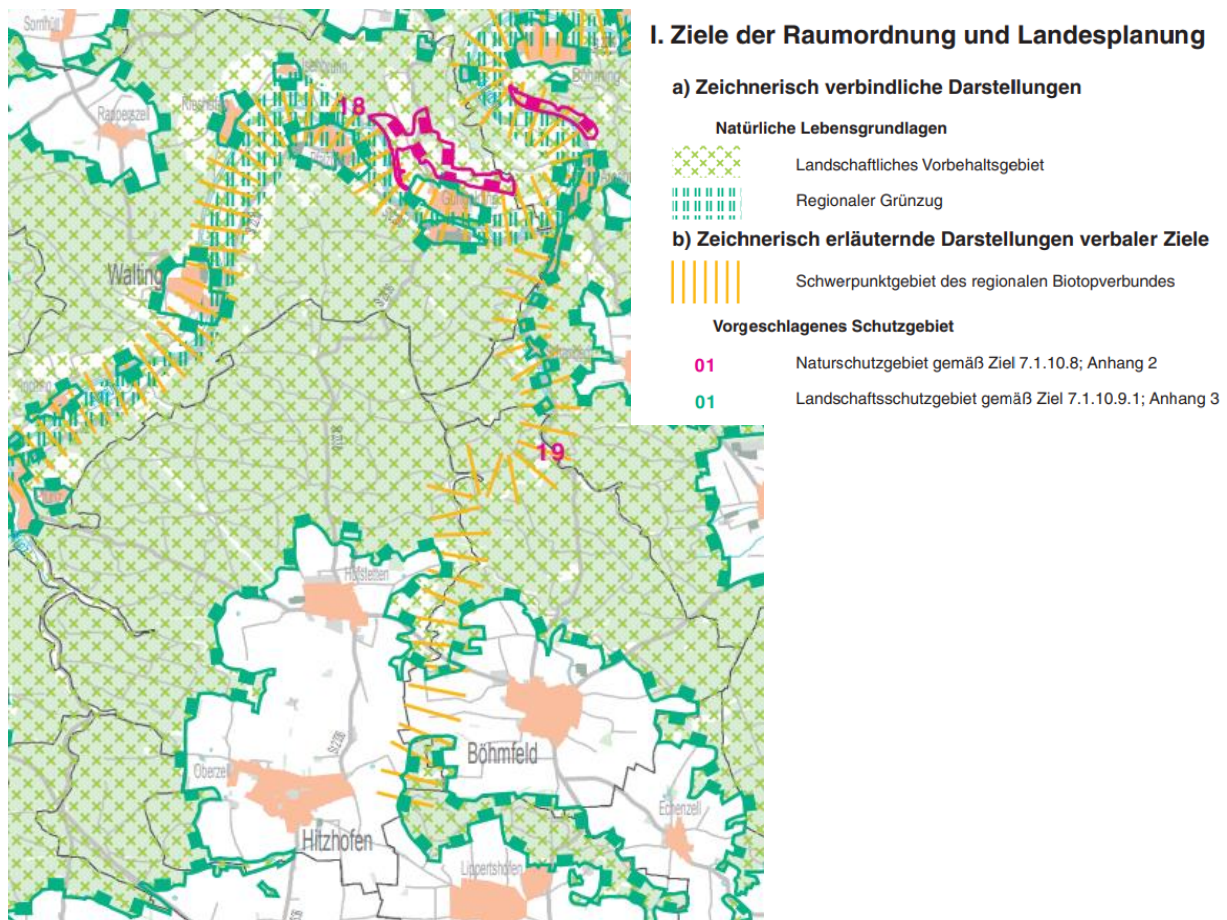


Abbildung 8: Karte „Landschaft und Erholung“ mit Legende

Die Gemeinde Hitzhofen liegt außerdem im Naturpark Altmühltal und grenzt an eine große Waldfläche im Norden und Westen der Ortschaft, die vom Regionalplan (Karte „Landschaft und Erholung“) sowohl als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, als auch als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet wird. Außerdem verläuft westlich ein Schwerpunktgebiet des Biotopverbundes.

5.2 Bebauungsstruktur

Es wird nach § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von max. 0,4 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 5a BauNVO wird „Dörfliches Wohngebiet“ mit einer GRZ von max. 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt.



Im Bebauungsplan werden außerdem

- die Bauweise
- die überbaubare Grundstücksfläche
- die Gebäudehöhen mit Höhenbezug
- Dacharten und Fassadengestaltung
- die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen
- die Einfriedungen
- die Pflanzungen im privaten und öffentlichen Grün
- die notwendigen Stellplätze

geregelt.

Mit den genannten Festsetzungen soll eine vielfältige Bebauung für die Bauherren zugelassen werden, zugleich aber ein Rahmen für diese gesetzt werden, um die Beeinträchtigungen für die Umgebung zu begrenzen bzw. das Einfügen neben die Bestandsbebauung angestrebt werden.

5.3 Flächenermittlung

Öffentliche Verkehrsflächen	21.205 m ²	12,9 %
Öffentliche Grünflächen	5.766 m ²	3,5%
Parzellenflächen WA	120.977 m ²	73,3 %
Parzellenflächen MDW	17.007 m ²	10,3 %
Gesamtfläche	165.021m²	100 %



II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung werden vom Bundesamt für Justiz (unter: www.gesetze-im-internet.de) bzw. der Bayerischen Staatskanzlei (unter: www.gesetze-bayern.de) aktuell und kostenlos im Internet zur Verfügung gestellt.

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert zum 23.07.2024
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 04.06.2024
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) vom 25.06.1973, zuletzt geändert am 23.07.2024
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) vom 05.10.1981, zuletzt geändert am 04.06.2024

III. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- Tabelle mit einer Gegenüberstellung der Festsetzungen der zuletzt gültigen Bebauungspläne im Gebiet im Vergleich zu den im neuen Bebauungsplan gültigen Festsetzungen
- Umweltbericht nach § 2a BauGB (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH)
- Umweltbericht – Lageplan, Maßstab 1 : 2.500 (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH)
- Lageplan Ausgleichsfläche, Maßstab 1 : 1.000 (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH)



Aufgestellt:
Ingolstadt, 05.11.2024

Bearbeitung Bebauungsplan

BBi INGENIEURE GMBH

Niederlassung Ingolstadt

Friedrichshofener Straße 1S, 85049 Ingolstadt

Telefon: 0841 / 9933907-0

Telefax: 0841 / 9933907-10

Email: ingolstadt@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Umweltbericht

Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH

Parkstraße 10, 85051 Ingolstadt

Telefon: 0841 / 96641-0

Telefax: 0841 / 96641-25

Email: info@weinzierl-la.de

Vergleich der Festsetzungen aus den früheren Bebauungsplänen mit den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans

Alte Bebauungspläne (Nr. 11 Kruthfeld, Nr. 12 Sommerstraße, Nr. 13 Eichenstraße, Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße, Nr. 16 Kruthstraße West und Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg)	Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 32 Hofstetten Nordwest
Textliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> WA Allgemeines Wohngebiet MD Dorfgebiet <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> WA Allgemeines Wohngebiet <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> WA Allgemeines Wohngebiet <u>Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> WA Allgemeines Wohngebiet	1. Art der baulichen Nutzung Im Geltungsbereich werden Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und als Dörfliches Wohngebiet (MWD) nach § 5a BauNVO festgesetzt.
Maß der baulichen Nutzung <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> Aus der Legende: I+D Erdgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss II Erdgeschoss und 1. Obergeschoss als Vollgeschoss <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> Aus der Legende: I+D Erdgeschoss+Dachgeschoss als Vollgeschoss II Erdgeschoss und 1. Obergeschoss als Vollgeschoss <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> Aus der Legende: I+D Erdgeschoss+Dachgeschoss als Vollgeschoss <u>Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Aus der Legende:	2. Maß der baulichen Nutzung Aus der Legende: Zahl der Vollgeschosse: II: 2 Vollgeschosse Zugelassene Bautypen: E+D: Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss E+I: Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss

I+D Erdgeschoss und ausbaufähiges DG <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> I+D (D=Vollgeschoss) <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> Aus der Legende: II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (auch E+D, siehe Regelquerschnitte für die zulässigen Haustypen/Bauausführungen)	
<u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> 1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden wie folgt festgesetzt, sofern sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. I+D GRZ – 0,40 GFZ – 0,60 II GRZ – 0,40 GFZ – 0,60 1.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). 1.3 Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl miteinzubeziehen. <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> 1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden wie folgt festgesetzt, sofern sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. I+D GRZ – 0,40 GFZ – 0,60 II GRZ – 0,40 GFZ – 0,60 1.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). 1.3 Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> 1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden wie folgt festgesetzt, sofern sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. I+D GRZ – 0,40 GFZ – 0,60 1.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,	2.1 Im WA: GRZ: max. 0,4 (§ 16 Abs. 2 S. 1 BauNVO) GFZ: max. 0,6 (§ 16 Abs. 2 S. 2 BauNVO) 2.2 Im WMD: GRZ: max. 0,4 (§ 16 Abs. 2 S. 1 BauNVO) GFZ: max. 0,7 (§ 16 Abs. 2 S. 2 BauNVO)

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). 1.3 Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl miteinzubeziehen. <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden wie folgt festgesetzt, sofern sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. E/D GRZ – 0,40 GFZ – 0,60 <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> Das Maß der baulichen Nutzung wird bei einer Geschosszahl von I+D (D=Vollgeschoss) auf GRZ 0,4 und GFZ 0,6 festgesetzt. <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> Aus der Legende: 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)	
Zulässige Anzahl der Wohneinheiten <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> Pro Bauparzelle gem. Aufteilung des Bebauungsplanes dürfen max. 4 Wohneinheiten errichtet werden. Bei Teilung eines Grundstückes zur Bebauung mit einem Doppelhaus sind pro neugebildeter Parzelle max. 2 Wohneinheiten möglich. <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> Pro Bauparzelle gem. Aufteilung des Bebauungsplanes dürfen max. 4 Wohneinheiten errichtet werden. Bei Teilung eines Grundstückes zur Bebauung mit einem Doppelhaus sind pro neugebildeter Parzelle max. 2 Wohneinheiten möglich. <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> Pro Bauparzelle gem. Aufteilung des Bebauungsplanes dürfen max. 4 Wohneinheiten errichtet werden. Bei Teilung eines Grundstückes zur Bebauung mit einem Doppelhaus sind pro neugebildeter Parzelle max. 2 Wohneinheiten möglich. <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Pro Bauparzelle gem. Aufteilung des Bebauungsplanes dürfen max. 3 Wohneinheiten errichtet werden. Bei Teilung eines Grundstückes zur Bebauung mit einem Doppelhaus sind pro neugebildeter Parzelle max. 2 Wohneinheiten möglich. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> Pro Bauparzelle gemäß Aufteilung der Plandarstellung dürfen max. 4 Wohneinheiten errichtet werden. Bei Teilung des Grundstückes zur Bebauung mit einem Doppelhaus sind pro neugebildeter Parzelle max. 2 Wohneinheiten möglich. <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> In einer Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit (WE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.	2.3 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten Je Wohngebäude bzw. Gebäude, welches überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, dürfen insgesamt max. 4 WE (Wohneinheiten) errichtet werden. Je einer Wohneinheit bis 50 m² sind mind. 150 m² Grundstücksfläche notwendig. Je einer Wohneinheit über 50 m² sind mind. 250 m² Grundstücksfläche notwendig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> Aus der Legende: offene Bauweise Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> Aus der Legende: offene Bauweise Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> Aus der Legende: offene Bauweise Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Aus der Legende: offene Bauweise Aus der Legende: Einzel- und Doppelhäuser zulässig <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> Aus der Legende: offene Bauweise Aus der Legende: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Die max. Kniestockhöhe wird bei E+D auf 75 cm von ROK bis UK Fußpfette festgelegt. (siehe Schemazeichnung)	3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche Im gesamten Geltungsbereich wird die „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Teilung von Grundstücken <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> Bei Teilung eines Grundstückes zur Bebauung mit einem Doppelhaus sind pro neugebildeter Parzelle max. 2 Wohneinheiten möglich. Eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm darf dabei nicht unterschritten werden. <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> Bei Teilung eines Grundstückes zur Bebauung mit einem Doppelhaus sind pro neugebildeter Parzelle max. 2 Wohneinheiten möglich. Eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm darf dabei nicht unterschritten werden. <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> Bei Teilung eines Grundstückes zur Bebauung mit einem Doppelhaus sind pro neugebildeter Parzelle max. 2 Wohneinheiten möglich. Eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm darf dabei nicht unterschritten werden. <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Bei Teilung eines Grundstückes zur Bebauung mit einem Doppelhaus sind pro neugebildeter Parzelle max. 2 Wohneinheiten möglich. Eine Mindestgrundstücksgröße von 320 qm darf dabei nicht unterschritten werden. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> Bei Teilung des Grundstücks zur Bebauung mit einem Doppelhaus sind pro neugebildeter Parzelle max. 2 Wohneinheiten möglich. Eine Grundstücksmindestgröße von 300 qm darf dabei nicht unterschritten werden. <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mind. 300 m² festgelegt.	4. Teilung von Grundstücken Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Bei Grundstücksteilungen muss die Mindestgröße jeder Parzelle mindestens 300 qm betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> Nebenanlagen wie Holzlegen, Gerätehäuschen etc. dürfen bis zu einer Grundfläche von 15 qm auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> Nebenanlagen wie Holzlegen, Gerätehäuschen etc. dürfen bis zu einer Grundfläche von 15 qm auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> Nebenanlagen wie Holzlegen, Gerätehäuschen etc. dürfen bis zu einer Grundfläche von 15 qm auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Nebenanlagen wie Holzlegen, Gerätehäuschen etc. dürfen bis zu einer Grundfläche von 15 qm auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> Die Abstandsflächen nach Art. 6+7 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.	5. Überbaubare Grundstücksfläche 5.1 Zur Bebauung stehen für Hauptgebäude die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicherzustellen und haben bei den Hauptgebäuden Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen. 5.2 Garagen, offen überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sofern die Regelungen der Stellplatz- und Gestaltungssatzung in der aktuell gültigen Fassung beachtet werden. Bei Änderungen der Gestaltungssatzung tritt die jeweilige Fassung als Festsetzung in Kraft. 5.3 Vorgärten sind entlang der Straße bis zu einer Tiefe von 3,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Höhenlage der Gebäude <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 35 cm über OK des natürlichen oder festgesetzten Geländes liegen. Zu messen ist jeweils in Gebäudemitte bergseits. Die Kniestockhöhe wird bei I+D auf 0,75 m festgesetzt (OK Pfette). Bei II ist kein Kniestock zulässig. <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 35 cm über OK des natürlichen oder festgesetzten Geländes liegen. Zu messen ist jeweils in Gebäudemitte bergseits. Die Kniestockhöhe wird bei I+D auf 0,75 m festgesetzt (OK Pfette). Bei II ist kein Kniestock zulässig. <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 35 cm über OK des natürlichen oder festgesetzten Geländes liegen. Zu messen ist jeweils in Gebäudemitte bergseits. Die Kniestockhöhe wird bei I+D auf 0,75 m festgesetzt (OK Pfette). <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u>	6. Höhenlage der Gebäude 6.1 Die max. Wandhöhe wird gemessen von der RFOK-EG (d.h. der Bodenoberkante Rohfußboden des jeweiligen Erdgeschosses) bis zum Schnittpunkt Wand / Dachaußenfläche bzw. der Attika bei Flachdächern. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn das bestehende Gelände im Mittel über der Schwankungsbreite von 0,50 m über dem Bezugspunkt liegt. Bezugspunkt für alle Höhen ist in NormalhöhenNull (NHN), jener welcher, der an der Erschließungsstraße / Gehweg der jeweiligen Parzelle im arithmetischen Mittel zwischen dem höchsten und niedrigsten Punkt liegt. In die Bauvorlagen ist dieser Bezugspunkt maßlich einzutragen. Dieser Punkt ist auch als natürliches Gelände bei der Ermittlung der Abstandsflächen zu Grunde zu legen. 6.2 Wandhöhen: I + D: max. 5,00 m II: max. 6,50 m

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über OK des natürlichen oder festgesetzten Geländes liegen. Zu messen ist jeweils in Gebäudemitte bergseits.

Die Traufhöhe wird auf max. 4,10 m beschränkt. Die Maße sind jeweils bergseits in Gebäudemitte von OK natürlichem oder festgesetztem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu nehmen.

Die Kniestockhöhe wird auf 0,75 m festgesetzt. Gemessen wird von OK Rohdecke bis OK Fußpfette.

Nr. 16 Kruthstraße West:

/

Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:

Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,30 m über Oberkante des natürlichen Geländes bzw. bei allen südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken über OK der anliegenden Straßenkante liegen. Zu messen ist jeweils in Gebäudemitte, hangseits.

Die Wandhöhe wird bei Wohnhäusern mit E+D {Kniestock 0,75 m) auf max. 4,10 m und bei Jurahäusern und Toskanahäusern auf 6,00 m beschränkt. Die Maße sind jeweils hangseits in Gebäudemitte von OK natürlichem Gelände bzw. bei allen südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke von OK der anliegenden Straßenkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu nehmen.

Dachgestaltung

Nr. 11 Kruthfeld:

Bei den Haupt- und Nebengebäuden sind nur Satteldächer mit gleichwinkligen Dachseiten möglich. Der First muss über die Längsrichtung des Hauptgebäudes verlaufen. Die Traufen sind waagrecht auszubilden.

Dachneigung I+D 25° - 38°
II 25° - 30°

Bei I+D
Pro Dachseite sind zwei Dachgauben möglich. Die Ansichtsfläche pro Gaube wird mit 2,0 qm begrenzt (max. Breite je Gaube 2,2 m). Bei außenwandbündigen Gauben, sog. „Zwerchhäusern“ sind auch größere Ansichtsflächen möglich. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.
Bei II sind Gauben nicht zulässig.

Nr. 12 Sommerstraße:

Bei den Haupt- und Nebengebäuden sind nur Satteldächer mit gleichwinkligen Dachseiten möglich. Der First muss über die Längsrichtung des Hauptgebäudes verlaufen. Die Traufen sind waagrecht auszubilden.

Dachneigung I+D 25° - 38°
II 25° - 30°

Bei I+D
Pro Dachseite sind zwei Dachgauben möglich. Die Ansichtsfläche pro Gaube wird mit 2,0 qm begrenzt (max. Breite je Gaube 2,2 m). Bei außenwandbündigen Gauben, sog. „Zwerchhäusern“ sind auch größere Ansichtsflächen möglich. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Bei II sind Gauben nicht zulässig.

7. Dachgestaltung

7.1 Bei den Haupt- und Nebengebäuden sind nur Dächer mit gleichwinkligen Dachseiten möglich, ausgenommen davon sind einseitig geneigte Dächer. Der First muss über die Längsrichtung des Hauptgebäudes verlaufen.

Dachneigung: Hauptgebäude E+D: Satteldach, (Krüppel-) Walmdach: max. 20° - 42°
Hauptgebäude E+I: Satteldach, (Krüppel-) Walmdach: max. 20° - 30°
Zeltdach: max. 20°
Pulldach (gegengeneigt): max. 10° - 20°
Flachdach: max. 0° - 7°

7.2 a) Bei E + D

Pro Dachseite sind zwei Dachgauben möglich. Die Ansichtsfläche pro Gaube wird mit 2,0 qm begrenzt (max. Breite je Gaube 2,20 m). Bei außenwandbündigen Gauben, sog. „Zwerchhäusern“ sind auch größere Ansichtsflächen möglich. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

b) Bei E + I sind Gauben nicht zulässig.

7.3 Für Nebengebäude sind die gleichen Dachformen wie für Hauptgebäude zulässig.

7.4 Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Nr. 13 Eichenstraße:

Bei den Haupt- und Nebengebäuden sind nur Satteldächer mit gleichwinkligen Dachseiten möglich. Der First muss über die Längsrichtung des Hauptgebäudes verlaufen. Die Traufen sind waagrecht auszubilden.

Dachneigung I+D 25° - 38°

Pro Dachseite sind zwei Dachgauben möglich. Die Ansichtsfläche pro Gaube wird mit 2,0 qm begrenzt (max. Breite je Gaube 2,2 m). Bei außenwandbündigen Gauben, sog. „Zwerchhäusern“ sind auch größere Ansichtsflächen möglich. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße:

Bei den Haupt- und Nebengebäuden sind nur Satteldächer mit gleichwinkligen Dachseiten möglich. Der First muss über die Längsrichtung des Hauptgebäudes verlaufen. T-Traufen sind waagrecht auszubilden.

Dachneigung 30° - 35°

Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen zulässig.

Dachüberstand: Ortgang 40 cm
Traufe 60 cm

Wird die Dachkonstruktion durch vorgelagerte Pfeiler oder Stützen abgefangen, so kann der Überstand auch größer sein.

Pro Dachseite sind zwei Dachgauben möglich. Die Ansichtsfläche pro Gaube wird mit 2,0 qm begrenzt. Bei außenwandbündigen Gauben, sog. „Zwerchhäusern“ sind auch größere Ansichtsflächen möglich. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Nr. 16 Kruthstraße West:

Bei den Haupt- und Nebengebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 38 Grad möglich. Je Dachseite sind 2 Gauben möglich.

Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:

Bei Häusern E+D, mit Kniestock 0,75 sind die Dächer als Satteldächer zu gestalten. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Krüppelwalmdächer sind zulässig.

Die Dachneigung bei Gebäuden mit max. 75 cm Kniestock wird auf 25 — 38° festgesetzt. Bei Jurahäusern ist eine Dachneigung von 25 — 30° zulässig; bei Toskanahäusern von 20—25° zulässig.

Dacheindeckung in ziegelrot oder mit grauem Material.

Dachüberstand: Ortgang max. 0,40 m
Traufe max. 0,60 m

Bei Doppelhäusern sind Trauf— bzw. Wandhöhen, die Dachneigung, die Dachform, die Dacheindeckung sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

Pro Dachseite sind bei einer Dachneigung über 30° zwei Gauben zugelassen. Die Ansichtsfläche pro Einzelgaube wird auf max. 3 qm begrenzt. Die Gauben sollen als Satteldachgauben ausgeführt werden.

Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.

Ergänzungsfestsetzungen für Häuser im Baustil Jurahaus oder Toskanahaus: — zulässig sind nur neigungsgleiche Dächer mit mittigem First — Bei Jurahäusern sind nur Satteldächer; beim Toskanahaus sind Walmdächer zulässig — nur gering vorstehende Traufen (max. 0,20 m) und Ortgänge (max. 0,30 m) — nur ziegelrote oder hellgraue Dacheindeckungen — nur rechteckige Baukörper ohne Vor— und Rücksprünge — Je Längsseite ist bei Jurahäusern ein Zwerchgiebel im ausgewogenen Verhältnis zulässig. Der Regelschnitt ist die Grundlage für die Bauausführung (E+D / Kniestock siehe oben Punkt 2.2 und 2.3).	
Dachgestaltung: Garagen, Nebengebäude und Stellplätze <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> Zugelassen sind Satteldächer (Dachneigung wie Wohngebäude). Bei erdgeschossigen Nebengebäuden, die nicht unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sind, können auch flache Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer zugelassen werden. Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen. <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> Zugelassen sind Satteldächer (Dachneigung wie Wohngebäude). Bei erdgeschossigen Nebengebäuden, die nicht unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sind, können auch flache Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer zugelassen werden. Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen. <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> Zugelassen sind Satteldächer (Dachneigung wie Wohngebäude). Bei erdgeschossigen Nebengebäuden, die nicht unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sind, können auch flache Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer zugelassen werden. Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen. <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Zugelassen sind Satteldächer (Dachneigung wie Wohngebäude). Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> Einzel— und Doppelgaragen sind mit Dächern zu versehen. Die Garagendächer sind dem jeweiligen Baustil anzupassen.	
Geländemodellierungen <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u>	8. Geländemodellierungen Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur in Absprache mit dem Landratsamt möglich. <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur in Absprache mit dem Landratsamt möglich. <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur in Absprache mit dem Landratsamt möglich. <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur in Absprache mit dem Landratsamt möglich. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen; Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 0,75 m zulässig und dürfen im Bereich gemeinsamer Nachbargrenzen nur einvernehmlich mit dem Grundstücksnachbarn vorgenommen werden.	Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 0,50 m zulässig. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgt. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Detailentwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln.
Äußere Gestaltung <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> Zusammengebaute Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen. Die Fassade darf nur verputzt oder teilweise mit Holz verkleidet werden. <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> Zusammengebaute Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen. Die Fassade darf nur verputzt oder teilweise mit Holz verkleidet werden. <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> Zusammengebaute Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen. Die Fassade darf nur verputzt oder teilweise mit Holz verkleidet werden. <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Zusammengebaute Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen. Die Fassade darf nur verputzt oder teilweise mit Holz verkleidet werden. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen zulässig. Dachüberstand: Ortgang 40 cm Traufe 60 cm Wird die Dachkonstruktion durch vorgelagerte Pfeiler oder Stützen abgefangen, so kann der Überstand auch größer sein. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> Dacheindeckung in ziegelrot oder mit grauem Material.	9. Äußere Gestaltung Zusammengebaute Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen. Die Fassade darf nur verputzt oder mit Holz verkleidet werden.

Dachüberstand: Ortgang max. 0,40 m Traufe max. 0,60 m Bei Doppelhäusern sind Trauf— bzw. Wandhöhen, die Dachneigung, die Dachform, die Dacheindeckung sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. Einzel— und Doppelgaragen sind mit Dächern zu versehen. Die Garagendächer sind dem jeweiligen Baustil anzupassen. Ergänzungsfestsetzungen für Häuser im Baustil Jurahaus oder Toskanahaus: — nur gering vorstehende Traufen (max. 0,20 m) und Ortgänge (max. 0,30 m) — nur ziegelrote oder hellgraue Dacheindeckungen — nur rechteckige Baukörper ohne Vor— und Rücksprünge	
Garagen, Nebengebäude und Stellplätze <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> Zugelassen sind Satteldächer (Dachneigung wie Wohngebäude). Bei erdgeschossigen Nebengebäuden, die nicht unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sind, können auch flache Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer zugelassen werden. Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen. Die Gesamtlänge von Garagen und Nebengebäuden an der Grenze darf 8,0 m nicht überschreiten. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum in gleicher Breite und mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> Zugelassen sind Satteldächer (Dachneigung wie Wohngebäude). Bei erdgeschossigen Nebengebäuden, die nicht unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sind, können auch flache Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer zugelassen werden. Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen. Die Gesamtlänge von Garagen und Nebengebäuden an der Grenze darf 8,0 m nicht überschreiten. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum in gleicher Breite und mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> Zugelassen sind Satteldächer (Dachneigung wie Wohngebäude). Bei erdgeschossigen Nebengebäuden, die nicht unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sind, können auch flache Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer zugelassen werden. Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen. Die Gesamtlänge von Garagen und Nebengebäuden an der Grenze darf 8,0 m nicht überschreiten. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum in gleicher Breite und mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen,	10. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze Die aktuelle Fassung der Satzung der Gemeinde Hitzhofen über die Zahl und Herstellung von Garagen und Stellplätzen ist zu beachten.

der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Zugelassen sind Satteldächer (Dachneigung wie Wohngebäude). Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen. Die Gesamtlänge von Garagen und Nebengebäuden an der Grenze darf 9,0 m nicht überschreiten. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum in gleicher Breite und mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Bei der Befestigung des Stauraumes darf kein wasserundurchlässiger Belag verwendet werden. Die Garagen- und Stellplätze müssen bei Bezugsfähigkeit des Gebäudes funktionsfähig zur Verfügung stehen. Rampen und Tiefgaragen sind nicht zulässig. Der Stauraum vor der Garage wird auf die Zahl der Stellplätze nicht angerechnet. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> Garagen sind nur innerhalb, Nebengebäude auch außerhalb, der festgesetzten Baugrenze zugelassen. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum in gleicher Breite und mind. 5,00 m Tiefe zu schaffen, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf. Einzel— und Doppelgaragen sind mit Dächern zu versehen. Die Garagendächer sind dem jeweiligen Baustil anzupassen. Die Gesamtlänge von Garagen an der Grundstücksgrenze darf 8,00 m nicht überschreiten. Bei Garagen einschließlich Nebengebäuden ist eine Länge von 10,00 m zulässig. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hof— und Fußwegbefestigungen sind wasserdurchlässig zu gestalten. HINWEIS: Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.	
Entwässerung <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.	11. Entwässerung 11.1 Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei) und den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) sind dabei eigenverantwortlich vom Bauherren und dessen Planer zu beachten. (Hinweis: Hofstetten befindet sich im wassersensiblen Karstgebiet). Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. 11.2 Alle Bauvorhaben sind an die Wasserver- und Abwasserentsorgung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zulässig. Da innerhalb des Geltungsbereichs sowohl Misch- als auch Trennkanalisationen vorhanden sind, müssen vor Nachverdichtungen genauere Informationen bei der Gemeinde Hitzhofen eingeholt werden.

<u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> /	11.3 Hausdrainagen dürfen nicht errichtet und an die Kanalisation angeschlossen werden.
Einfriedung <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> / Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab OK Gelände zulässig. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Gelände zulässig. Bei den Parzellen 11—18 ist an der südlichen Grundstücksgrenze die Errichtung eines Einfriedungssockels von bis zu 0,50 m über OK natürlichem Gelände zulässig.	12. 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. Es wird empfohlen auf Sockel möglichst zu verzichten, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen (z.B. Igel) zu gewährleisten. Bei den übrigen Grundstücksseiten gelten die Vorgaben der BayBO.
Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u>	13. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 13.1 Der vorhandene Baumbestand und die Bepflanzungen sind so weit als möglich zu erhalten. Pro 300 qm Bauparzellengröße ist mind. 1 Baum in standortgerechter Art zu pflanzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen im priv. Hausgartenbereich darf max. 20% der durchgeführten Bepflanzung betragen. 13.2 Auf Teilen der öffentlichen Grünflächen ist zur Einbindung des Baugebiets in die Umgebung, eine 1-2-reihige Hecke aus heimischen standortgerechten Arten zu pflanzen (Ortsrandeingrünung). Hierfür werden gemäß der Plandarstellung Pflanzflächen festgesetzt. 13.3 Gehölzauswahlliste Für die Neupflanzung der Ortsrandeingrünung auf den öffentlichen Grünflächen sind Gehölze der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

/ <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> Anpflanzungen (mit heimischen Gehölzen) sollen unmittelbar nach Bezug des Wohnhauses erfolgen.	Berberis vulgaris Berberitze Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Rhamnus catharticus Kreuzdorn Rosa canina Hunds-Rose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Corylus avellana Haselnuß Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster Prunus spinosa Schlehe Rhamnus frangula Faulbaum Salix caprea Salweide Viburnum lantana Wolliger Schneeball 13.4 Mindestpflanzqualitäten: Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe									
Regenerative Energien und Wärmepumpen <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> / <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> /	14. Regenerative Energien und Wärmepumpen Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben. Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (jedoch mit mind. 3 m Grenzabstand) oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage muss einen Nachweis erbringen, dass die Anlage im Vollbetrieb den jeweils relevanten Wert aus der nachfolgenden Tabelle 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. <table><tr><th>Gebietskategorie</th><th>Immissionsrichtwert Tags (6:00 bis 22:00 Uhr)</th><th>Immissionsrichtwert Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)</th></tr><tr><td>Allgemeines Wohngebiet</td><td>55 dB(A)</td><td>40 dB(A)</td></tr><tr><td>Dörfliches Wohngebiet</td><td>60 dB(A)</td><td>45 dB(A)</td></tr></table>	Gebietskategorie	Immissionsrichtwert Tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Immissionsrichtwert Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)	Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)	Dörfliches Wohngebiet	60 dB(A)	45 dB(A)
Gebietskategorie	Immissionsrichtwert Tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Immissionsrichtwert Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)								
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)								
Dörfliches Wohngebiet	60 dB(A)	45 dB(A)								
Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> / <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u>	15. Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen 15.1 Der Zeitraum für die Rodung von Gehölzen wird auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit von 01. Oktober bis 28. Februar begrenzt. 15.2 Für den erforderlichen Ausgleichsbedarf wird ein Teil einer Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Hitzhofen entnommen, die bereits im Jahr 2021 umgesetzt wurde. Ausgleichsfläche: Flurnummer 80, Gemeinde Hitzhofen, Gemarkung Oberzell (Entwicklungsziel: „B441-GU651E Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland 12 WP/m²“), davon als Ausgleichsfläche verwendet: 161 m².									

/	
Hinweise	
Denkmalschutz <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> / <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> TEXTL. FESTSETZUNG: Etwaige Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist zu informieren.	1. Denkmalschutz Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unterliegen.
Entwässerung und Bauausführung <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden. Sollte Regenwasser aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden, ist die Gemeinde davon zu verständigen. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> Es dürfen keine Wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders bei der Bauausführung. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist der Gemeinde anzuzeigen. Die Keller sollen in wasserundurchlässiger Bauweise erstellt werden.	2. Entwässerung und Bauausführung 2.1 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders in der Bauphase zu beachten. 2.2 Die Keller sollen wasserundurchlässig ausgeführt werden. Heizölbehälter sollten gegen Auftrieb gesichert werden. 2.3 Jeder Grundstückseigentümer hat sich selbst gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu sichern. Rückstauenebene ist die Straßenoberkante. Schutzmaßnahmen ergeben sich aus den einschlägigen Vorschriften (u.a. DIN1986) sowie der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Rückstauklappen sind nur bedingt zielführend. Abflüsse in Kellerräumen die dauernd in Betrieb sind (Waschmaschine, Dusche, WC, usw.) sollen zwingend über eine Hebeanlage (Pumpe) entwässert werden. Die Abwässer sind mit der Druckleitung über die Rückstauenebene zu heben. Empfehlenswert ist eine zusammenfassende Ableitung des häuslichen Schmutzwassers von Erd- und Obergeschoss unmittelbar unter der Kellerdecke zum Revisionsschacht außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück. Nur für die im Keller anfallenden Schmutzwassermengen ist dann eine Hebeanlage vorzusehen. 2.4 Mögliche Schutzmaßnahmen bei Starkregenniederschlägen sind die Öffnungen von Kellerlichtschächten und Eingängen über das Geländeniveau des Grundstücks bzw. der angrenzenden Straßenoberkante zu legen. 2.5 Zisternen zur Speicherung von Niederschlagswasser und zur anschließenden Verwendung zur Gartenbewässerung, bzw. für die häusliche Toilettenspülung werden

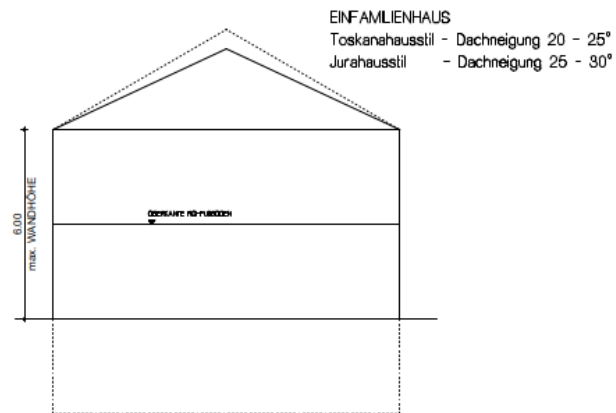
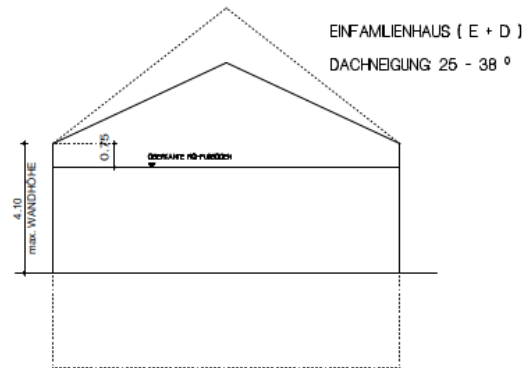
Die Oberflächenentwässerung und Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.	ausdrücklich empfohlen. 2.6 Der Aufschluss von Grundwasser muss wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt Eichstätt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen.
Grünordnerische Hinweise <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> HINWEIS: Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Kabeltrassen der Deutschen Bundespost bzw. des Fränkischen Überlandwerkes einzuhalten. Zu messen ist jeweils von Stammachse bis Kabeltrasse. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> HINWEIS: Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Kabeltrassen der Telekom und des FÜW einzuhalten. (gem. § 47 AGBGB)	3. Grünordnerische Hinweise 3.1 Grenzübstände 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. 3.2 Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten. 3.3 Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden. Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten der Oberboden auf der überbaubaren Grundstücksfläche abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert oder verunreinigt werden. Er ist in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und starkwasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Wildstauden, Roggen, Ölrettich, Lupine) als Gründüngung anzusäen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind einzuhalten.
Brandschutz <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> /	4. Brandschutz Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen.

<u>Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> / <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> /	
Landwirtschaft und Gewerbebetriebe <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> HINWEIS: Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm und Geruchsbelästigungen zu rechnen. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u>	5. Landwirtschaft und Gewerbebetriebe 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.
Bauantragsunterlagen <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> / <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> /	6. Bauantragsunterlagen 6.1 In den Bauantragsunterlagen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände sowie Mauern und deren Ausführung bzw. Einfriedung darzustellen. Des Weiteren ist eine Aufteilung der Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und nicht befestigte Flächen (Pflanzflächen) dem Bauantrag beizulegen. 6.2 Bei der Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde Hitzhofen ist ein genehmigungsfähiger Entwässerungsplan vorzulegen. 6.3 Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Altlasten <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> / <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> /	7.0 Altlasten Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Eichstätt zu benachrichtigen.
Geogefahren <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> / <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> /	8.0 Geogefahren Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.
Nicht im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 32 enthalten	
Ausnahmen <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen, soweit dies zur Verwirklichung eines sog. Jurahauses führt. Die jeweilige Ausnahme wird nur im Einvernehmen und nach Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde erteilt. <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u>	Ausnahmen /

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen, soweit dies zur Verwirklichung eines sog. Jurahauses führt. Die jeweilige Ausnahme wird nur im Einvernehmen und nach Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde erteilt. <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen, soweit dies zur Verwirklichung eines sog. Jurahauses führt. Die jeweilige Ausnahme wird nur im Einvernehmen und nach Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde erteilt. <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> / <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> /	
Straßenprofil <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchingen Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Für die Erschließungsstraße wird folgendes Straßennprofil vorgeschlagen: - Einzeiler Granitgroßstein – ca. 4,50 – 5,50 m Fahrbahn - Dreizeiler Granitgroßstein als Entwässerungsrinne – ca. 1,50 m Gehsteig, befahrbar, fahrbahnbündig – alternativ zum Gehsteig kann als Sicherheitsbereich ein entsprechender Grünstreifen ausgeführt werden. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> /	Straßenprofil /
Lärmimmissionen <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> /	Lärmimmissionen /

<u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> Bei den Grundstücken, die an die Staatsstraße St 2336 angrenzen, ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Die Fenster werden hier in Ausführung Schallschutzklasse 2 empfohlen. <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u> /	
Regelquerschnitte für die zulässigen Haustypen / Bauausführungen <u>Nr. 11 Kruthfeld:</u> / <u>Nr. 12 Sommerstraße:</u> / <u>Nr. 13 Eichenstraße:</u> / <u>Nr. 15 Inchinger Weg/An der Gungoldinger Straße:</u> / <u>Nr. 16 Kruthstraße West:</u> / <u>Nr. 17 Ahornweg/Kieferweg:</u>	Regelquerschnitte für die zulässigen Haustypen / Bauausführungen /



Mit der Kennzeichnung „HINWEIS“ werden (zu den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 32 thematisch passende) Hinweise aus den alten Bebauungsplänen den neugefassten textlichen Festsetzungen gegenübergestellt. Die Regelquerschnitte für zulässige Haustypen und Bauausführungen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 32 Hofstetten Nordwest entfallen.