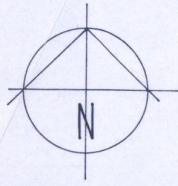


ÜBERSICHTS-
LAGEPLAN 1:5000



Die Gemeinde Hettenshausen erläßt aufgrund des § 2 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, der Verordnungen über Festsetzungen in Bebauungsplänen den vom Ingenieurbüro M. Westermeier gefertigten Bebauungsplan:

"ENTRISCHENBRUNN - STREITBERGER STRASSE"

der Gemeinde Hettenshausen als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 Ziff.

1 - 3, sowie § 5 BauNV als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Gemäß § 22 BauNV wird für das Baugebiet offene Bauweise festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

E+D erdgeschößige Bauweise mit ausbaufähigen Dachraum
mit 1 Vollgeschoß als Höchstmaß

GRZ = 0,25 max. zulässige Grundflächenzahl

GFZ = 0,40 max. zulässige Geschoßflächenzahl

max. 2 WO

Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen
enthalten.



Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für Haupt- und Nebendächer sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit
Dachneigung 35 - 45 ° zulässig und als Deckung naturrote Dachziegel
zu verwenden. Die max. Breite von Dachgauben ist auf 1,50 m be-
schränkt. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Sonnenkollektoren sind auf den Wohnhausdächern nicht zulässig.

Die Grundrisse der Baukörper, einschl. mögl. Anbauten, sind mit
ausgeprägter Längsrichtung zu planen, sodaß die Gebäudelänge die
Breite deutlich überwiegt.

Max. Umfassungswandhöhe 3.50 m

Max. Sockelhöhe 0.50 m

4. Ortsrandbepflanzung

Für die Ortsrandgrundstücke ist als Bestandteil des Bauantrags ein verbindlicher Bepflanzungsplan vorzulegen.

5. Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der Garagen müssen dem, durch die zulässige Nutzung beschränkten Bedarf entsprechen: 1 Garage je Wohneinheit.

Zusätzlich ist je Wohneinheit ein PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie gebaut werden. Die Flächen vor den Garagen sind als Stauraum auszubilden und dürfen daher nicht eingezäunt werden.

Garagen sind mit Dachdeckung, Dachneigung den angegliederten

Wohngebäuden angepaßt, mit gleichgeneigtem Satteldach zu bauen.

Garagen an der Grenze sind nur bis zum Ausmaß von 6,50 m und max. Firsthöhe von 5,50 m erlaubt.

6. Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen zu den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der BayBO eingehalten werden.

7. Einfriedung

Als Einfriedung zur Straße sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten, ohne Betonsockel und Betonsäulen zulässig, die eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind auch grüne Maschen- drahtzäune von max. 1,00 m Höhe zulässig, wenn eine Vorpflanzung vorgesehen ist.

8. Versorgungsanlagen

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune eingebaut, d.h. auf Privatgrund errichtet.

9. Grundstücksentwässerung

Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die dazu notwendige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG ist vom Bauherrn zu beantragen.

10. Entwässerung Abwasserbeseitigung

Unverschmutztes Dach- u. Hofflächen-Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder in eine Oberflächenkanalisation einzuleiten.

Häusliches Abwasser ist an die gepl. Abwasserkanalisation anzuschließen.

Eine Baugenehmigung ist daher erst möglich, wenn zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit die gemeindl. Abwasseranlage errichtet u. betriebsbereit ist.

B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



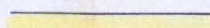
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



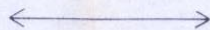
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



öffentlicher Straßenraum (verkehrsberuhigte Wohnstraße mit mind. 4,50 m breiter Fahrbahn)



vorgeschriebene Firstrichtung



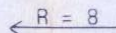
Dorfgebiet § 5 BauNVO
2 Wohnungen max. zulässig je Wohngebäude
offene Bauweisen



nur Einzelhäuser zulässig



Vermaßung, Maßzahlen in Meter, z.B. 5 m



Eckausrundung mit Kreisbogen, Radius in Metern

Grünordnung:

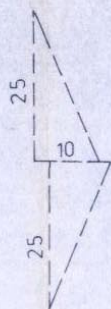


Grünflächen



zu pflanzende Bäume

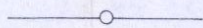
Auf den Baugrundstücken sind mind. je angef. 200 m² Grundfläche ein Baum bodenständiger Art, vorzugsweise hochstämmige Obstbäume, zu pflanzen. Dabei sind die Art. 71 ff des Ausführungsgesetzes zum BGB (Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern, usw.) zu beachten. Entlang der Wegflächen sind geschnittene Hecken nur bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zugelassen. Garagen, Mülltonnenhäuschen sind mit Efeu, wildem Wein oder Knöterich wirkungsvoll einzugrünen.



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeder Bebauung, auch genehmigungsfreie und anzeigefreie Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 0,80 m über Fahrbahnoberkante haben. Das Bepflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Ablagerungen sind nur bis zur Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig; ausgenommen sind Bäume mit einem Kronenansatz ab 2,50 m.

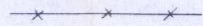
C) H I N W E I S E



bestehende Grundstücksgrenzen



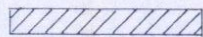
geplante Grundstücksgrenzen



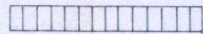
entfallende Grundstücksgrenzen

20/5

Flurstücksnummern



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude



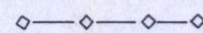
Vorschlag für die Stellung der geplanten baul.Anlagen

GA

Garagen

25

Nummern der Baugrundstücke



KANAL AW für Abwasser
 RW für unverschm. Regenwasser