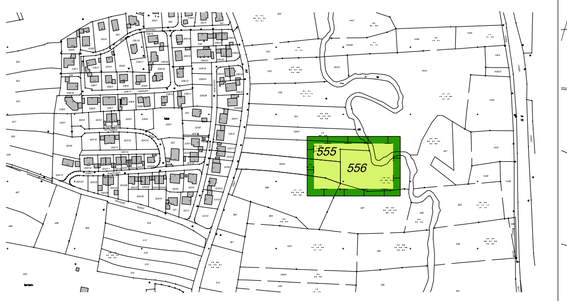
BP NR. 23
2. ÄNDERUNG

WEBLINGER FELD

naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche M 1 : 5000



M = 1 : 1000

0 5 10 20 50

NORD

Die Gemeinde Hettenshausen beschließt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9; 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan Nr. 23 "Weblinger Feld" - 2. Änderung in Hettenshausen

als

SATZUNG.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der jeweils letztgültigen Fassung.
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

WA 2 — allgemeines Wohngebiet gemäß Festsetzung durch Text Nr. 1 je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß = 0,5

0,3 — Grundflächenzahl = 0,3

II — zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

Ga — Bauraum für Garagen und Carports

5. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

öffentlicher Feld- und Waldweg mit Begrenzungslinie

6. Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünfläche als Eingrünung von Regenrückhaltebecken mit flächendeckender Strauchpflanzung

öffentliche Grünfläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)

Bereich in dem der externe naturschutzrechtliche Ausgleich zu liegen kommt, s. Festsetzung d. Text Nr. 9.5

Spielplatz

offener Graben, Abflußmulde

Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art z.Bsp. Q = Quercus robur (Stiel - Eiche)

Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art

zu erhaltender Baum

Private Grünfläche als Hausgärten, s. Festsetzung d. Text Nr. 9.6

Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung, s. Festsetzung d. Text Nr. 9.7

7. Maßangaben

6,00 m — Maßangabe in Metern z.B. 6,00 m

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

333/2 — Flurstücknummer

12 — Parzellennummer

RRB — Regenrückhaltebecken gem. Entwässerungskonzept

Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Stellplätze, Straßengrün, Gehweg)

bestehende Gebäude

Gebäudevorschlag

Abstellflächen für Müllbehältnisse

W III — Wasserschutzgebiet Weitere Schutzzone

Vorschlag für einen Transformatorenstandort

Bearbeitet mit:
BAULEIT.CAD

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

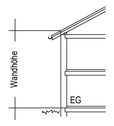
1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Nicht Bestandteil werden folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO :
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wandhöhen

Die Wandhöhe wird mit max. 6,50 m festgesetzt



Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
Als Erdgeschoss gilt das am tiefsten gelegene Vollgeschoss.

2.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe für Gebäude wird mit max. 11,0 m festgesetzt.
Die Firsthöhe für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird mit max. 7,0 m festgesetzt.

Die Firsthöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen.
Als Erdgeschoss gilt das am tiefsten gelegene Vollgeschoss.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur in einem Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Straßen und nur mit einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.

4. Abstandsflächen

Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO werden bei Grenzgaragen sich aus der Geländesituation ergebende mittlere Wandhöhen von bis zu 4,0 m zugelassen. Die straßenzugewandte Garagenwand darf hierbei jedoch die Höhe von 3,0 m, bezogen auf das angrenzende Straßenniveau, nicht überschreiten.

5. Dächer

Dachdeckung: Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig, dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

6. Garagen

6.1 Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
Die Länge des Grenzanbaus bei zur Grenze giebelständigen Garagen darf max. 6,50 m betragen.

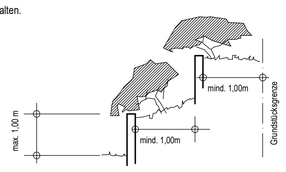
6.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.10 zu gestalten ist.
Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.

7. Höhenlage / Geländeveränderungen / Böschungen / Stützmauern

Die Höhenlage der Wohngebäude wird in der Anlage zu dieser Festsetzung für jeden Bauraum festgesetzt.
Die Höhenfestsetzung wird in Metern über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK EG - RFB). Als Erdgeschoss gilt das am tiefsten gelegene Vollgeschoss.
Die angegebenen Höhen dürfen um max. 0,20 m über- bzw. um max. 0,80 m unterschritten werden.
Ausnahmen von der festgesetzten Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK EG - RFB) sind zulässig, sofern die im Rahmen der sonstigen Festsetzungen maximal mögliche Firsthöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt (OK EG - RFB) eingehalten wird.

Abgrabungen und Auffüllungen bis zur festgesetzten Höhe des Erdgeschoss - Rohfußbodens sowie bis zum höchsten bzw. tiefsten Anschlusspunkt der das Grundstück begrenzenden Straße sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zulässig. Entlang der seitlichen bzw. hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten. Zur Überwindung unterschiedlicher Geländehöhen werden Böschungen mit einer max. Neigung von 1 : 2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Stützmauern dürfen auch außerhalb der Bauräume errichtet werden. Sie müssen einen Abstand zueinander und zur Grundstücksgrenze von mind. 1,0 m einhalten.
Zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, ausgenommen des nördlichen und westlichen Ortsrands, ist dieser Abstand nicht einzuhalten.

Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten werden Stützmauern und Aufschüttungen / Abgrabungen auch an den Grundstücksgrenzen zugelassen.



8. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

9. Grünflächen, Bäume und Sträucher

9.1 Öffentliche Grünflächen
Die Flächen sind unter Berücksichtigung der mit Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen flächendeckend mit Landschaftsrasen zu begrünen. Bevorzugt ist autochtones Saatgut (standortangepasstes Saatgut aus der Region) zu verwenden.

9.2 Öffentliche Grünfläche als Eingrünung von Regenrückhaltebecken
Die Flächen sind unter Berücksichtigung der mit Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen flächendeckend mit Strauchpflanzung zu begrünen.
Für die Strauchpflanzung sind ausschließlich Arten der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschft des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) zu verwenden.
Artenauswahl:
Haselnusss (Corylus avellana),Zweigriffliger Weiß-Dorn (Crataegus oxyacantha),Eingriffliger Weiß-Dorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Feld-Rose (Rosa arvensis), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare).
Pflanzdichte: Pflanzabstand 1,50 m.
Mindestpflanzqualitäten:
Großsträucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 100 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 2 Triebe, 60 - 100 cm
Im Bereich der Regenrückhaltebecken sind Baum- und Strauchpflanzungen nur auf den landseitigen, nach außen geneigten Böschungen zulässig und dürfen die Zufahrt von Pflegefahrzeugen zu den Erdbecken nicht behindern.

9.3 Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Eingrünung öffentlicher Stellplätze
Die Flächen sind unter Berücksichtigung der mit Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen mit Landschaftsrasen zu begrünen. Bevorzugt ist autochtones Saatgut (Standortangepasstes Saatgut aus der Region) zu verwenden.
Im Bereich öffentlicher Stellplätze sind auch flächendeckende Pflanzungen mit bodendeckenden Gehölzen und niedrigen Sträuchern zulässig. (Wuchshöhe max. 80 cm).

9.4 Öffentliche Grünfläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Die Fläche ist unter Berücksichtigung der mit Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Maßnahmen zur Neuanlage der Obstwiese erfolgen entspr. den Ausführungen in der Begründung.
Eine Einfriedung der Fläche ist nur gegenüber den angrenzenden privaten Hausgärten zulässig. Ablagerungen, Befestigungen und die Errichtung von Gebäuden und/oder Nebenanlagen sind in dieser Fläche nicht zulässig.

9.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
auf insgesamt 3.450 m² Teilflächen aus den Fl.Nrn.: 555 und 556 Gem. Hettenshausen
Maßnahmen :
Jährlich einmalige Mahd ab dem 01. August; das Mahdgut ist zu entfernen.
Düngung ist nicht zulässig.

9.6 Private Grünflächen als Hausgärten
Die Flächen sind, soweit sie nicht als Terrassen, Grundstückszufahrten o.ä. befestigt werden, unter Berücksichtigung der mit Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen flächendeckend als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen.
In den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 350 m² Bruttogrundstücksfläche mind. ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
Die zeichnerisch oder anderweitig textlich festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.
Für darüber hinaus erforderliche Baumpflanzungen gelten die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualität gem. textl. Festsetzg. Pkt. 9.9

9.7 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
Von den gem. Ziffer 9.6 zu pflanzenden Bäumen sind pro Baugrundstück mindestens zwei Bäume auf der als Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzten Fläche zu pflanzen.
Für die hieraus erforderlichen Baumpflanzungen gelten die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualität gem. textl. Festsetzg. Pkt. 9.9

9.8 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
C = Carpinus betulus (Hainbuche)
Q = Quercus robur (Stiel-Eiche)
TR = Tilia cordata "Roelvo" (Winter-Linde "Roelvo") Mind.-Pflanzqualität: Hochstamm, Stu 18 -20 cm
TG = Tilia cordata "Greenspire" (Stadt- Linde)
S = Sorbus intermedia "Brouwers" (Schmalkronige Mehlbeere)
O = Obstbaum, regionaltypische Sorten nach Wahl
Feuerbrandanfällige Sorten sind nicht zulässig. Mind.-Pflanzqualität: Hochstamm, Stu 12 -14 cm
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Standort geringfügig veränderbar.

9.9 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
Für die festgesetzte Baumpflanzung sind ausschließlich Arten der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Reinen Labkraut- Eichen-Hainbuchen-Waldes (Galio-Carpinetum typicum) zulässig.
Artenauswahl:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Winter-Linde (Tilia cordata), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Gewöhnliche Birke (Betula pendula), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Sal-Weide (Salix caprea).
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechnd der zeichnerischen Festsetzung. Standort geringfügig veränderbar.
Mind.-Pflanzqualität: Hochstamm, Stu 16 -18 cm

9.10 Regenrückhaltebecken
Die mit Planzeichen festgesetzten Regenrückhaltebecken sind als Erdbecken auszubilden und mit Landschaftsrasen zu begrünen.

10. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

11. Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen.

2. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders bei der Auffüllung von Grundstücken und im Bauzustand zu beachten.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sofern im Zuge von Baumaßnahmen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verwendet werden, ist die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft (FKS) zu informieren; sollten schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist die zuständige Stelle des Landratsamtes Pfaffenhofen zu informieren.
Im Bereich des Wasserschutzgebietes dürfen Pflanzenschutzmittel in Privatgärten nicht verwendet werden.

3. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

4. Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

5. Die Abfallsammelbehältnisse der an den Stichstraßen liegenden Grundstücke sind auf der im Bebauungsplan als Hinweis enthaltenen Abstellfläche für Müllbehältnisse an der jeweiligen Einmündung zur Erschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 "Weblinger Feld" und seine 1. Änderung vollständig.
Die Begründung, der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

ANLAGE ZUR FESTSETZUNG DURCH TEXT NR. 7. - HÖHENFESTSETZUNG

LEGENDE

463,20 — Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden in Metern über Normalnull

24 — Parzellennummer

446,57 — Höhe der Straßengradiente

458 — Höhenschichtlinie

Bauraum

VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2019 gem. § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 16.04.2019 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2019 bis 16.04.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Hettenshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.05.2019 als Satzung beschlossen.

Hettenshausen, den .....

.....
Hans Wojta
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Hettenshausen, den .....

.....
Hans Wojta
Erster Bürgermeister

Siegel

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

Hettenshausen, den .....

.....
Hans Wojta
Erster Bürgermeister

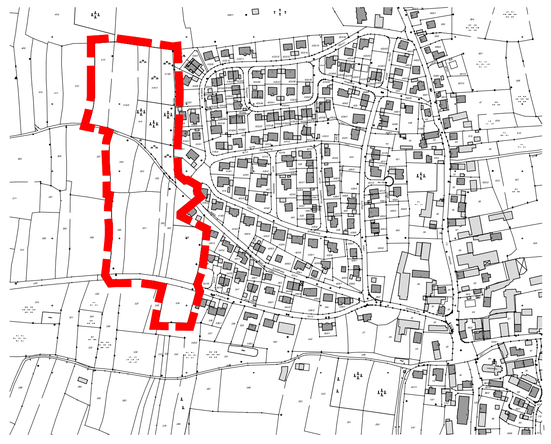
Siegel

GEMEINDE HETTENSHAUSEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 23
2. ÄNDERUNG

WEBLINGER FELD

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 21.01.2019
GEÄNDERT, DEN 27.05.2019

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.:3014.093