

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich wird festgesetzt als ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO. Zulässig sind nur Wohngebäude und nicht störende Gewerbebetriebe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Planungsgebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Höchstgrenze. Die zulässige Höhenentwicklung beträgt maximal Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der restlichen Festsetzungen ein Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt:

GRZ = 0,30

GFZ = 0,50

3. BAUWEISE UND GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

Die Hauptbaukörper sind als deutlich rechteckige Baukörper, Seitenverhältnis mindestens 1 : 1,3 zu errichten. Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert.

4. DÄCHER

Für die Hauptdächer sind Satteldächer mit 35 bis 45 Grad Dachneigung festgesetzt. Als Dachdeckung sind rote oder rotbraune Dachsteine zu verwenden. Untergeordnete oder eingeschossige Anbauten können mit Flachdächern ausgeführt werden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Zwerggiebel, Gauen usw.) darf maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Die Breite der einzelnen Zwerrghäuser und Zwerggiebel darf maximal 1/3 der Gebäude-länge betragen. Die Breite einer einzelnen Dachgaube ist bis zu 2,00 m zulässig. Dachüberstände bis maximal 30 cm giebelseitig und 50 cm traufseitig sind zulässig. Es ist ein Gebäudesockel von maximal 50 cm im Mittel, gemessen von der Oberkante des natürlichen oder festgelegten Geländes zulässig. Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 50 cm, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der konstruktiv notwendigen Fußpfette.

5. HÖHE UND HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK RFB Erdgeschoss bis zum traufseitigen Schnittpunkt Außenwand-OK-Dachhaut, wird nach Art. 6 BayBO auf max. 4,0 m festgelegt. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, wie sie für die Nutzung der Wohnungen notwendig und in den Höhenschnitten dargestellt sind. Die in den Höhenschnitten angegebene Höhenlage der Gebäude, gemessen auf der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss ist einzuhalten. Zur besseren Einpassung ins Gelände sind Abweichungen von maximal 30 cm nach oben wie nach unten zulässig.

6. ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die normalen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 4 der BayBO.

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist einzuhalten. Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Stauraume vor Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden. Für die Stellplätze und Fahrgrassen sind versickerungsfähige Beläge (z. B. Rasengittersteine, wasser-gebundene Decke, sickerfahiger Betonpflasterbelag usw.) zu wählen.

8. STRASSENVERKEHR

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden.Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht abgelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

8. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Die im Höhenschnitt vorgeschlagenen Geländeveränderungen sind auf das maximal notwendige Maß zu be-schränken, dem Gelände relief der Umgebung anzupassen und Übergänge weich auszuformen. Das Böschungs-verhältnis darf maximal 1 : 2 betragen. Der Abstand von Abgrabungen oder Auffüllungen zur Grenze darf 1,0 m nicht unterschreiten.

9. GRÜNORDNUNG

Das Baugrundstück ist, vor allem im östlichen Bereich mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträu-chern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind bindend. Abweichungen vom festgesetzten Standort um bis zu maximal 3,0 m sind zulässig, sofern nachbarrechtliche Belange gewahrt bleiben. Thujen- oder Fichtenhecken sind nicht zulässig.

Die festgesetzte private Grünfläche im östlichen Grundstücksbereich ist mit einer flächendeckenden Gehölz-pflanzung zu versehen. Je 5 m² Grünfläche ist mindestens ein Großstrauch laut Pflanzliste zu pflanzen.

Zum Schutz der Bahntrasse vor Windbruch großer Gehölze sind im Bereich der privaten Grünfläche großkronige Laubbäume nicht zulässig. Die hier festgesetzten Baumstandorte sind mit Arten der „kleinkronigen Laubbäume“ zu bepflanzen.

Das Baugrundstück ist entlang den Grundstücksgrenzen mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Je 2,0 Meter Grundstücksgrenze ist ein heimischer Strauch zu pflanzen.

Artenauswahl großkronige Laubbäume:

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Walnuss (Juglans regia)

Artenauswahl Sträucher:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Roter Hartriegel (Cornus alba sibirica)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Weissdorn (Crataegus monogyna)
- Heckenkirsche (Lonicera coerulea)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Apfelrose (Rosa rugosa)
- Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Artenauswahl kleinkronige Laubbäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Obstbäume (mind. Halbstamm)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)

Pflanzqualifikation Bäume HST 3xv StU 12/14 cm, bei Obstbäumen sind auch Halbstämme zulässig.

Pflanzqualifikation Sträucher 2xv 60 - 100 cm.

Die festgelegten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Gemäß Art. 5 BayBO ist mit den Eingabeplänen ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

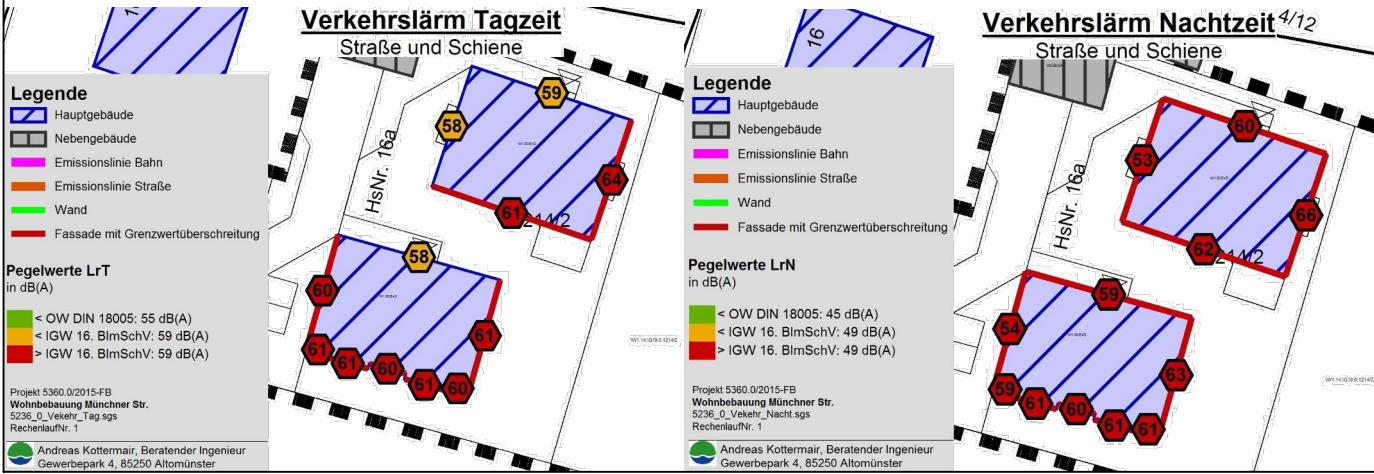
Das Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm der Bundesstraße 13 und der Bahnlinie München - Treutchingen beaufschlagt. Bei Einzelbaumaßnahmen können Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen nicht verwirklicht werden. Aus immissionsfachlicher Sicht sind die im Schallschutzgutachten des IB Kottermair fest-gelegten Dimensionierungen von Außenbauteilen bindend, damit wenigstens die Innenwerte im Gebäude eingehalten werden können. Der Außenbereich (Terrasse und Garten) kann jedoch nicht geschützt werden. Das Gutachten des IB Kottermair Nr. 5360.0/2015-FB ist Bestandteil des Bebauungsplanes und die geforderten Maßnahmen sind bei der Bauausführung zwingend einzuhalten.

An Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind schutzbedürftige Räume wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer in der Regel so anzuordnen, dass sie über zusätzliche Fenster an Fassaden ohne Über-schreitung belüftbar sind. Für den überplanten Bereich des Allgemeinen Wohngebiets gelten die in nachstehender Tabelle aufgeführten Anforderungen in Abhängigkeit von den Verkehrslärmimmissionen:

Schutzbedürftige Räume (Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer)	
Gebietscharakter	WA
Tag	Nacht
Verkehrslärm in dB(A)	
< 55	< 45
≥ 55	≥ 45
≥ 55	≥ 49
≥ 70	≥ 60

Für Allgemeine Wohngebiete sind die Innenraumpegel 35 / 25 dB(A) nach VDI 2719 Bauliche Maßnahmen sind z.B. Loggienverglasungen, Schiebeläden, (kalte) Wintergärten, Prallscheiben oder vergleichbare Konstruktionen

Die Anforderungen der Schallschutzmaßnahmen sind durch den Bauwerber so auszulegen, dass die Anforderungen der VDI 2719 eingehalten werden. Mit einem schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen des Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass folgende Innenpegel gewährleistet sind: allgemeines Wohngebiet 35 / 25 dB(A) (Tag / Nacht).



D. HINWEISE DURCH TEXT

HINWEISE ZUR WASSERWIRTSCHAFT

- das Gebiet ist an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde sowie des entsprechenden Zweckverbandes anzuschließen.
- anfallende Dachflächenwässer sind nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.
- Das Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit breitflächig zu versickern.
- Sollten im Zuge der Bauausführung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, so ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Erforderliche Grundwasserabsenkungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt zu beantragen.

SONSTIGE HINWEISE

Die Planzeichnung ist für die Maßentnahme nur bedingt geeignet.

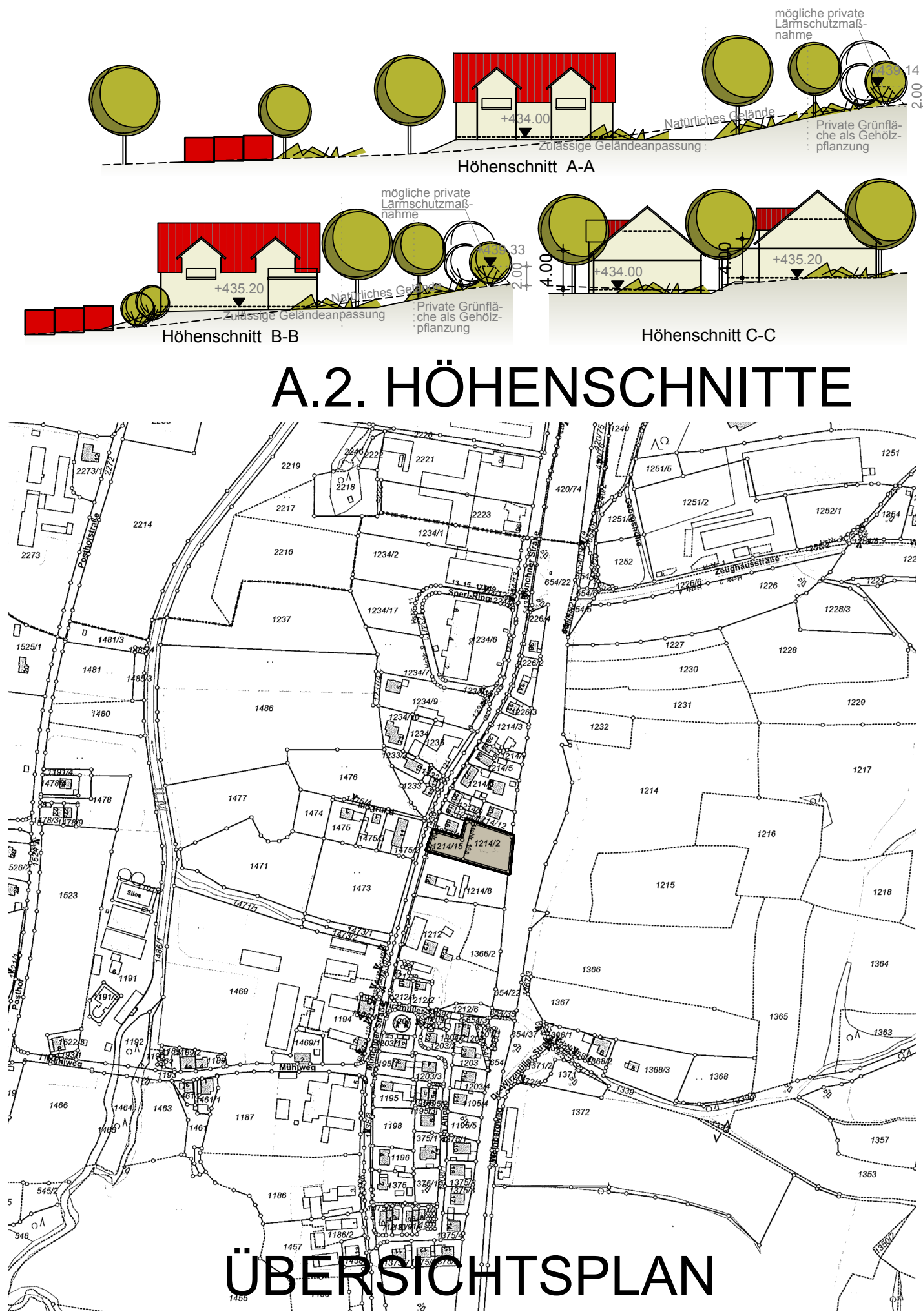
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und Großsträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

BODENDENKMÄLER

Im westlichen Grundstücksbereich ist mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern zu rechnen. Diese Flächen sind vor Beginn der Bauausführung auf solche hin zu überprüfen. Zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind an das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat gefasst am 19.01.2015 und ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 20.05.2015. (Siegel) den Erster Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Satzungs-entwurf in der Fassung vom 23.04.2015 hat in der Zeit vom 20.05.2015 bis 29.06.2015 stattgefunden (§ 4 Abs 2 BauGB). (Siegel) den Erster Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.04.2015 hat in der Zeit vom 28.05.2015 bis 29.06.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). (Siegel) den Erster Bürgermeister
- Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum ergänzten Satzungsentwurf in der Fassung vom 04.09.2015 hat in der Zeit von 17.09.2015 bis 08.10.2015 stattgefunden. (§ 4a Abs. 3 BauGB). (Siegel) den Erster Bürgermeister
- Die erneute öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes in der Fassung vom 04.09.2015 hat in der Zeit von 25.09.2015 bis 08.10.2015 stattgefunden. (§ 4a Abs. 3 BauGB). (Siegel) den Erster Bürgermeister
- Die Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom am ____, 2015 als Satzung beschlossen. (Siegel) den Erster Bürgermeister
- Die Übereinstimmung der Einbeziehungssatzung mit dem am ____, 2015 gefassten Satzungsbeschlusses wird bestätigt. (Siegel) den Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am ____, ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Einbeziehungssatzung ab diesem Zeitpunkt im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Be-kanntmachung ist die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. (Siegel) den Erster Bürgermeister



B: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Baugrenze Hauptbaukörper
- Baugrenze Garagen und Stellplätze
- Grenze Geltungsbereich
- Maximale Geschossentwicklung
- E+D
- Großkroniger Laubbaum mit Standort-festsetzung gem. textl. Festsetzung
- Kleinkroniger Laubbaum mit Standort-festsetzung gem. textl. Festsetzung
- Strauchpflanzung gem. textl. Festsetzung
- Private Grünfläche als Gehölzgürtel gem. textlicher Festsetzung mit Maßangabe in Metern
- WA Allgemeines Wohngebiet
- O offene Bauweise
- 0,3 GRZ (Grundflächenzahl) = 0,3
- 0,5 GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,5
- 4,00 m maximale Wandhöhe = 4,00
- SD 35-45° Dachform: Satteldach mit 35 bis 45 ° Dachneigung
- Aufstellfläche für Mülltonnen

F: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude mit Hauptfirst-richtung
- Vorgeschlagene Baukörper Nebengebäude, Anbauten
- Vorgeschlagene Garagen
- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- Maßangabe in Metern
- Flurstücksnummern
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Sondergebiet: Bahnanlage
- Sichtdreieck mit Maßangabe



GEMEINDE HETTENSHAUSEN



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Nr. 1

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

"Münchner Straße 16a"

(Entwurf nach § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hettenshausen, Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Ilimmünster Freisinger Str. 3 85304 Ilimmünster erlässt aufgrund - § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) - der Baunutzungsverordnung - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung vom 19.10.2015 Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Münchner Straße 16a" als Satzung:

BESTANDTEILE DER SATZUNG:
Zeichnerische Festsetzungen M = 1:500, Höhenschnitte M = 1:500
Lageplan M = 1:1000
Festsetzungen durch Planzeichen, Festsetzungen durch Text
Hinweise durch Planzeichen, Hinweise durch Text
Begründung
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Schallschutzgutachten Nr. 5360.0/2015 - FB des IB Kottermair

SCHALLSCHUTZGUTACHTEN:	BEBAUUNGSPLAN:	DER ENTWURFSVERFASSER:
Andreas Kottermair Beratender Ingenieur Gewerbepark 8 85250 Altomünster	Architekturbüro Gerlsbeck Architekten Metzgerberg 8 85298 Scheyern	Entwurf: Scheyern, 23.04.2015 Entwurf: Scheyern, 04.09.2015 Entwurf: Scheyern, 19.10.2015