



Übersichtsplan, M 1:5.000



A.) Planzeichnung, M 1:500

Bebauungsplan Nr. 25 "Schlossberg" in Entrischenbrunn

Präambel

Die Gemeinde Hettenshausen beschließt aufgrund

- des Baugesetzbuchs (BauGB),
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 25 „Schlossberg“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Festsetzungen durch Text**
- D.) **Hinweise durch Planzeichen**
- E.) **Hinweise durch Text**
- F.) **Verfahrensvermerke**

Stand jeweils 24.06.2019

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Anlagen:

- Umweltbericht als Teil 2 der Begründung mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP“ vom 24.06.2019 von Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer
- Gutachten zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit vom 30.10.2014 von Nickol & Partner GmbH
- Baugrunderkundung vom 15.06.2015 von Nickol & Partner GmbH
- Geruchsimmisionsprognose vom 14.12.2018 von Müller-BBM GmbH
- Schalltechnische Untersuchung vom 16.10.2018 von Ingenieurbüro Kottermair GmbH

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1	z.B. 0,4	Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO		
1.2	z.B. 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß nach § 20 BauNVO		
1.3	z.B. U+E+I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
1.4	Nutzungschaablone:			
	Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschossflächenzahl
	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	E+I	401,00	Höhenlage
	offene Bauweise	o	△	Einzel-/ Doppelhaus

2. Bauweise, Baugrenze

- 2.1 o offene Bauweise
- 2.2 △ nur Einzelhäuser zulässig
- 2.3 ▽ nur Doppelhäuser zulässig
- 2.4 — Baugrenze
- 2.5 ✕ Firstverlauf Zeltdach
- 2.6 ← Firstverlauf Satteldach

3. Verkehrsflächen

- 3.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Eigentümergebiet
- 3.2 Fläche für Mülltonnen

4. Flächen für Nebenanlagen

- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Terrassen und Balkone
- 4.2 G Zulässigkeit von Garagen und Carports
- 4.3 S Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen
- 4.4 T Zulässigkeit von Terrassen
- 4.5 B Zulässigkeit von Balkonen

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 5.2 Maßangaben in Metern
- 5.3 Kinderspielplatz

6. Grünordnung

- 6.1 Grünflächen
- 6.1.1 Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün
- 6.1.2 Öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes
- 6.2 Pflanzgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.2.1 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung zur Artenauswahl
- 6.2.2 Anpflanzung von Strauchhecken

C.) Festsetzungen durch Text

1. Wandhöhe und Höhenlage

Die Wandhöhe wird mit maximal 7,0 m festgesetzt. Die Höhenlage ist für jedes Baugrundstück festgesetzt. Für die Einhaltung der festgesetzten Höhenlage ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes maßgeblich. Die festgesetzte Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn sie um maximal 30 cm unter- oder überschritten wird. Oberer Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Schnittkante der Außenwand mit der festgesetzten Höhenlage.

2. Böschungen

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden.

3. Dachform

Die Ausführung als Sattel- oder Zeltdach ist gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die Dachneigung darf zwischen 20 - 25° betragen. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich auszuführen. Satteldächer sind gleichgeneigt mit mittigen, zur Gebäuelängsseite parallelem, First auszuführen. Zeltedächer sind gleichgeneigt und in jede Richtung gleichzeitig auszuführen. Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 30 cm, zur Traufe max. 50 cm betragen.

4. Dachdeckung

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel in grau oder anthrazit zugelassen. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Farbe einheitlich zu gestalten. Die Verwendung von glänzenden oder stark reflektierenden Materialien als Dachdeckung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

5. Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel sowie alle sonstigen Dachaufbauten oder -rücksprünge sind unzulässig.

6. Stellplätze, Garagen, Carports, Terrassen und Balkone

Stellplätze, Garagen, Carports, Terrassen und Balkone sind in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und in den durch das Planzeichen B. 4.1 bis B. 4.5 jeweils festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports, Terrassen und Balkone zulässig.

7. Farbgestaltung

Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße oder gebrochen weiße/pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert.

8. Stützwände

Stützwände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlatzung mit einer Bodenhöhe von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,10 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

- 10.1 Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün
Die festgesetzten Flächen sind als Schotterterrassen, Rasen- und Wiesenflächen, bzw. mit bodendeckender Bepflanzung, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.
- 10.2 Öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes
Diese Flächen sind mit Wiesen- und Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte). Einfriedungen sind zulässig.
- 10.3 Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-/Wiesenflächen, sowie mit Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen (von den festgesetzten Standorten der Bäume kann um bis zu 3 m abgewichen werden). Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdrurchlässigen Belag zu versehen.
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10-12 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.
- 10.4 Anpflanzungen von Einzelbäumen mit Festsetzung zur Artenauswahl
 - A als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum)
Mindestpflanzqualität: H, 4xv, StU 18-20 cm
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.
 - B heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum)
Mindestpflanzqualität: H, 4xv, StU 16-18 cm
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.
 - C wie B, jedoch:
Mindestpflanzqualität: H, 4xv, StU 12-14 cm
Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung
 - D Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum), sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand
Mindestpflanzqualität: H, 4xv, StU 10-12 cm
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung:
Bäume innerhalb von Sichtdreiecken: Kronenansatz mind. 2,5 m

- 10.5 Anpflanzung von Strauchhecken
Auswahl in Anlehnung an Arten der potentiell natürlichen Vegetation
Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m², min. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen.
Mindestpflanzqualität: Str, 2xv, 60-100 cm
Flächengröße ca. gemäß zeichnerischer Festsetzung, Standort variabel.

- 10.6 Zeitpunkt der Pflanzung
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

11. Wasserwirtschaft

Anfallendes, häusliches Abwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal einzuleiten. Anfallendes Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Niederschlags- und Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. Drainagen dürfen weder an die Vorflut noch an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

D.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2. geplante Grundstücksgrenze
- 3. Flurstücksnummer
- 4. Gebäudevorschlag
- 5. bestehende Gebäude

E.) Hinweise durch Text

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhen sind im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- 3. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzugewinnende Bodenkennmerkmale unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
- 4. Löschwasserversorgung: für das Plangebiet wird der Grundschutz durch den öffentlichen Wasserversorger zur Verfügung gestellt (48 m³/h).
- 5. Abfallbehälter sind grundsätzlich straßennah in die Gebäude bzw. in gleichhöhe Einfriedungen zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen. Freistehende Mülltonnen oder -container sind unzulässig. Die Anlagen für die Müllaufbewahrung sollen so groß dimensioniert sein, dass eine Müllsammlung nach dem Trennprinzip gewährleistet ist. Zur Abholung sind die Abfallbehälter eigenverantwortlich auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche für Mülltonnen bereit zu stellen und zeitnah nach Leerung wieder abzuholen.
- 6. Die Nutzung regenerativer Energien und eine energiesparende Bauweise ist anzustreben.
- 7. Auf mögliche Lärmimmissionen aus der aktiven Landwirtschaft, insbesondere zur Erntezeit, wird hingewiesen. Auf Geruchsbelästigungen bei ungünstigen Wetterlagen durch die nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebe wird hingewiesen.
- 8. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe sowie der angrenzenden Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmisionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 9. Freiflächengestaltungspläne
Mit dem Bauantrag ist gemäß den Vorgaben §7 Abs.3 Nr.9 BauVorV ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 10. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1620/1 Gemarkung Ilmmünster, Gemeinde Ilmmünster. Größe der Ausgleichsfläche: 1,975 m²
Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.



11. Belasteter Bodenaushub ist aufzunehmen, abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

F.) Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.10.2015 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 2 "Wohngebiet am Schlossberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 2 "Wohngebiet am Schlossberg" in der Fassung vom 22.02.2016 hat in der Zeit vom 07.03.2016 bis 06.04.2016 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 2 "Wohngebiet am Schlossberg" in der Fassung vom 22.02.2016 hat in der Zeit vom 26.02.2016 bis 06.04.2016 stattgefunden.
- 4. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2016 beschlossen, das Verfahren als Bebauungsplanverfahren fortzusetzen.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2018 bis 10.04.2018 beteiligt.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2018 bis 10.04.2018 öffentlich ausgelegt.
- 7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2019 wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.02.2019 bis 08.03.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 30.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2019 einschließlich Begründung wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2019 bis 08.03.2019 erneut beteiligt.
- 9. Die Gemeinde Hettenshausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.06.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2019 als Satzung beschlossen.

Hettenshausen, _____ (Wojta, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Hettenshausen



Bebauungsplan Nr. 25 "Schlossberg" in Entrischenbrunn

Die Entwurfsverfasser
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 24.06.2019

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN

