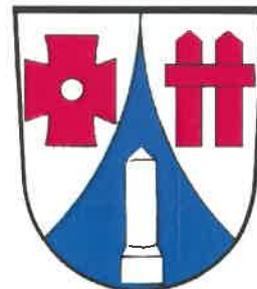

GEMEINDE HATTENHOFEN

Landkreis Fürstentfeldbruck



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Am Krautgarten“

SATZUNG & BEGRÜNDUNG

Fassung vom 28.06.2022

Projektnummer 21132

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Straße 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
i-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
CN/CR

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hattenhofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Krautgarten“

als Satzung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Krautgarten“ besteht aus:

- der Änderungssatzung in der Fassung vom 28.06.2022
- der Begründung der 2. Änderung in der Fassung vom 28.06.2022

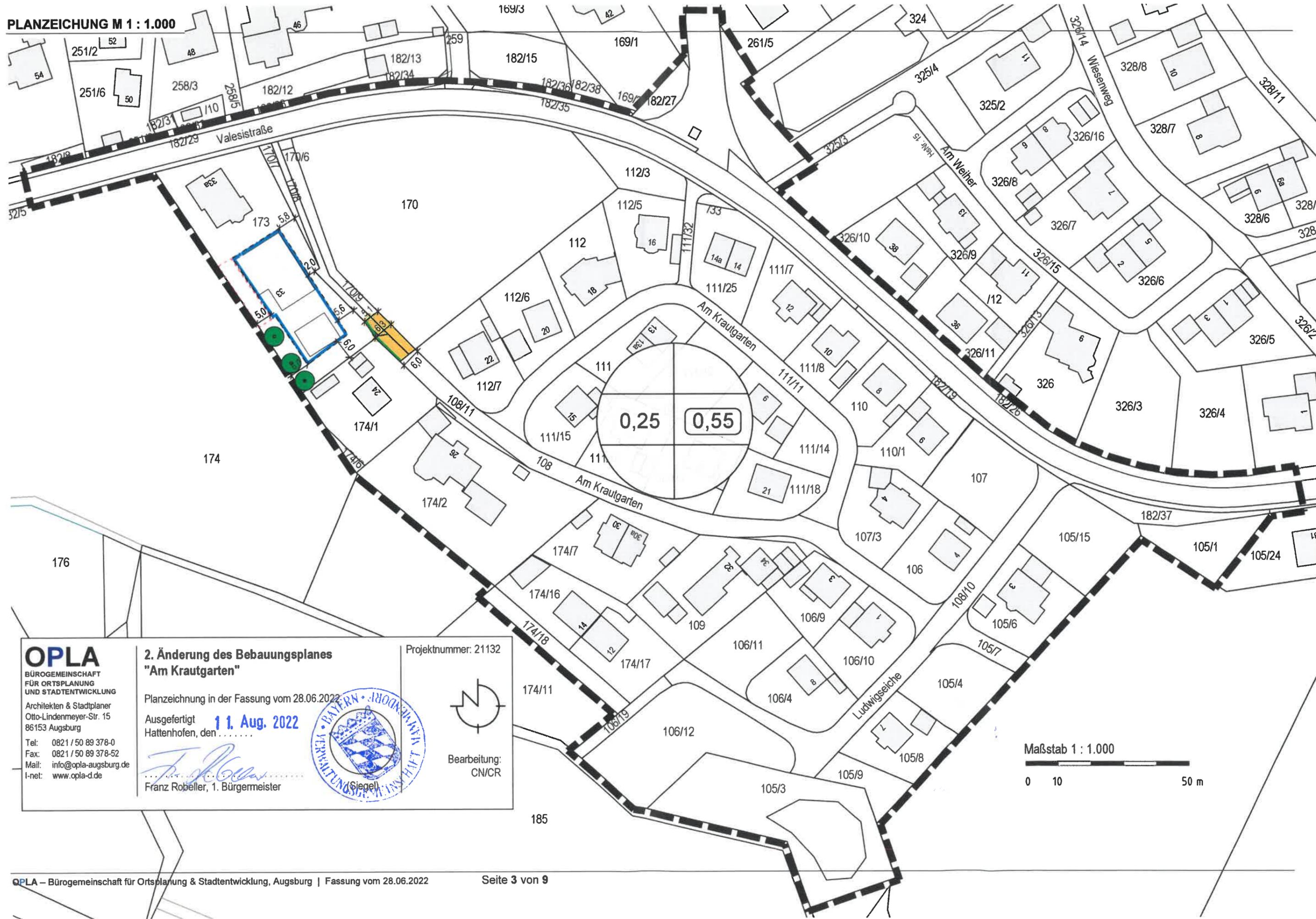
FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

-
- Änderung der Baugrenzen auf Fl. Nr. 173
- Änderung der Verkehrsfläche auf Fl. Nr. 108/11, 170/8 und 170/9
- Änderung der GRZ auf 0,25 ohne Flächen nach § 19 (4) 1 BauNVO
- Änderung der GRZ auf 0,55 inklusive der Flächen nach § 19 (4) 1 BauNVO

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Hinweis

Geändert werden ausschließlich die Punkte 1.07 und 1.10 der Satzung. Darüber hinaus gelten weiterhin alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Krautgarten“ in der Fassung vom 17.07.2007.



OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten & Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

**2. Änderung des Bebauungsplanes
"Am Krautgarten"**

Planzeichnung in der Fassung vom 28.06.2022

Ausgefertigt **11. Aug. 2022**
Hattenhofen, den

F. Robeller
Franz Robeller, 1. Bürgermeister



Projektnummer: 21132



Bearbeitung:
CN/CR

Maßstab 1 : 1.000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Maß der baulichen Nutzung

0,25
0,55

Grundflächenzahl ohne die Flächen nach § 19 (4) 1 BauNVO
Grundflächenzahl inklusive der Flächen nach § 19 (4) 1 BauNVO

Baugrenzen



Baugrenze



Fläche für Tiefgaragen und Nebengebäude

Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Grünordnung



Bäume zu pflanzen



Bäume zu erhalten

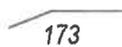
Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Krautgarten"

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Abriss



bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Vorschlag Neubau



Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzungsauszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.07:

Garagen und Stellplätze sind überall außer in den privaten Grünflächen zulässig. An der Einfahrseite der Garage ist ein Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Garagenzufahrt und die Stellplätze mit deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.

Geänderte Satzung, Nr. 1.07:

Garagen und Stellplätze sind überall außer in den privaten Grünflächen zulässig. An der Einfahrseite der Garage ist ein Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. **Bei der Garage für das im Süden gelegene Wohnhaus auf Fl. Nr. 173 ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Ortsstraße „Am Krautgarten“ einzuhalten. Ist der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche geringer als 5 m, hat die Zufahrt in die Garage von Süden oder Norden zu erfolgen.** Die Garagenzufahrt und die Stellplätze mit deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.

Satzungsauszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.10:

Für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden (ID) 35°- 42° und bei zweigeschossiger Bebauung (IID) 33°- 37°. Doppelhäuser sind mit einem durchlaufendem First und gleicher Dachneigung und –deckung auszuführen. Dachpfannen sind nur in ziegelrot zulässig. Die beiden Haushälften sind hinsichtlich Dachüberstand, Farbgestaltung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.

Geänderte Satzung, Nr. 1.10:

Für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden (ID) 35°- 42° und bei zweigeschossiger Bebauung (IID) 33°- 37°. **Auf der Fl. Nr. 173 ist bei einer zweigeschossigen Bebauung eine Dachneigung von 27°-37° zulässig.** Doppelhäuser sind mit einem durchlaufendem First und gleicher Dachneigung und –deckung auszuführen. Dachpfannen sind nur in ziegelrot zulässig. Die beiden Haushälften sind

hinsichtlich Dachüberstand, Farbgestaltung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.

Eingehauste Tiefgaragenrampen und untergeordnete Anbauten, die im baulichen Zusammenhang mit dem übergeordneten Hauptgebäude stehen, sind auch mit Pult- oder Flachdächern zulässig.

Dachterrassen sind im Obergeschoss (auf der Erdgeschoss Decke gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet (max. 10% der Geschossfläche)) zulässig und mit einem Flachdach auszubilden.

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Hattenhofen, den **1. Aug. 2022**



Franz Robeller
Erster Bürgermeister

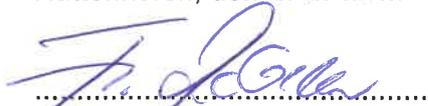


Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat Hattenhofen hat in der Sitzung am 13.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 2) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2022 bis 10.06.2022 beteiligt.
- 3) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2022 bis 10.06.2022 öffentlich ausgelegt.
- 4) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.06.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2022 als Satzung beschlossen.

Hattenhofen, den **30. Aug. 2022**



Franz Robeller, 1. Bürgermeister



- 5) Ausgefertigt

Hattenhofen, den **11. Aug. 2022**



Franz Robeller, 1. Bürgermeister



- 6) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am **12. Aug. 2022** 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 Hattenhofen und Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hattenhofen, den **30. Aug. 2022**



Franz Robeller, 1. Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

Auf der Flurnummer 173 besteht seit Jahrzehnten eine Elektrofirma, die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als nicht störender Handwerksbetrieb angesehen werden kann.

Der Eigentümer beabsichtigt, die bestehenden südlichen Gebäude abzurechen und im mittleren Grundstücksbereich ein Wohn- und Betriebsgebäude (Elektrofirma) samt Tiefgarage und im Süden ein Wohngebäude zu errichten. Durch die Erhöhung der GRZ wird eine Nachverdichtung im bestehenden Baugebiet ermöglicht und der Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, erfüllt. Des Weiteren wird durch die Nachverdichtung die angespannte Wohnungssituation entlastet.

Die Zufahrt der Flurnummer 173 soll über die bestehende (private) Zufahrt von der Valesistraße her erfolgen. Im südlichsten Grundstücksbereich soll ein weiteres Wohnhaus mit Garage entstehen, das von der Ortsstraße Am Krautgarten wegemäßig erschlossen werden soll. Das Grundstück liegt jedoch nur mehr in der Breite von ca. 1,20 m an der Ortsstraße an. Der restliche Bereich zwischen Am Krautgarten und Valesistraße ist als Fußweg (Unterer Krautgartenweg) gewidmet. Nachdem die geplanten Bauvorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Krautgarten“ entsprechen, muss dieser geändert werden.

Aus Sicht der Gemeinde sind die beantragten Änderungen, insbesondere die Erhöhung der GRZ aufgrund identischer Werte im Neubaugebiet Haspelmoor Ost sowie der aktuellen 1. Änderung im Baugebiet Haspelmoor Nr. 2 vertretbar. Der rechtskräftige Bebauungsplan Am Krautgarten setzt bislang keine GFZ, sondern nur eine GRZ I und GRZ II fest. Folglich wird empfohlen, an dieser Systematik auch festzuhalten. Zudem sollte eine Änderung zum Maß der baulichen Nutzung aus Gründen der Gleichbehandlung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

ÜBERSICHTSPLAN

(Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2007)



(Auszug aus dem Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2022)



ohne Maßstab