



Planbezeichnung:

1. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Haspelmoor Nr. 2“

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom:

10.12.2019

Satzungsfassung (red. geändert): 01.09.2020

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- B Hinweise
- C Verfahrensvermerke
- D Planzeichnung (M 1:1000)
- E Übersicht Gesamt-BPL (F. 19.03.1985)
- F Begründung

Die Gemeinde

Hattenhofen

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese Bebauungsplanänderung als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Haspelmoor Nr. 2“ i.d.F. vom 19.03.1985 (öffentlich bekannt gemacht am 15.05.1985).
Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Haspelmoor Nr. 2“ unverändert fort.
- c) Die erhöhten Werte zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ I, GRZ II), zu den festgesetzten Außenwandhöhen, zu den geänderten Stellplatznachweisen, zum Wegfall der Geschossflächenzahl sowie der Anzahl der Wohneinheiten gelten für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Haspelmoor Nr. 2“ (Fassung vom 19.03.1985 siehe E.Übersicht, Seite 8).

2. Art der baulichen Nutzung

Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,25 höchstzulässige Grundflächenzahl
Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ von 0,55 zulässig.
- b) I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden darf
- c) In Bereichen des Bebauungsplanes „Haspelmoor Nr. 2“ mit bisher einem zulässigen Vollgeschoss „I“ (siehe Seite 8, E. Übersicht - roter Geltungsbereich) dürfen Dachgeschosse künftig als zweites Vollgeschoss ausgebildet werden.
- d) WH 4,30 m höchstzulässige Wandhöhe in Metern
bei Gebäuden mit I+D zulässig

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Rohfußboden im Erdgeschoss (OKRFB EG) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Rohfußboden im Erdgeschoss (OKRFB EG) darf max. 0,50 m über der Mitte der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche im Hauseingangsbereich liegen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig (**O**).
- b)  Baugrenze

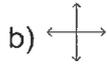
Im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen bis zu 2,0 m zulässig.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

5. Bauliche Gestaltung

a) SD

Als Dachformen sind bei Wohngebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Der First ist über die längere Hausfront des Hauptbaukörpers zu legen.



b)

Firstrichtung des Hauptbaukörpers wahlweise parallel / senkrecht zur straßenseitigen Baugrenze

c) Neue Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit senkrechten Latten in Holz und mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden.

Zwischen privaten Grundstücken dürfen auch Maschendrahtzäune errichtet werden.

d) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung eines Stauraumes von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig.

Garagenzufahrten, Stellplätze mit deren Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge u.a.) zu errichten.

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Anlage zur GaStellV.

Für Wohnungen bzw. Wohngebäude sind folgende Festsetzungen maßgeblich:

- bis 80 m² Wohnfläche ist je 1 Stellplatz nachzuweisen
- über 80 m² Wohnfläche sind je 2 Stellplätze nachzuweisen

7. Grünordnung

Der Grünordnungsplan i.d.F. vom 19.03.1985 ist Bestandteil des Bebauungsplans „Haspelmoor Nr.2“ sowie der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung.

8. Klima- / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

9. Energieversorgung

Stromversorgungskabel sind auf den Baugrundstücken unterirdisch zu verlegen.

10. Vermaßung



Maßangabe in Metern; z.B. 3,00 m

B. HINWEISE

1. Grundstücke

210/49



Flurstücksnummer; z.B. 210/49
bestehende Flurstücksgrenzen

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude

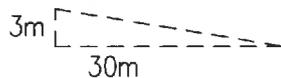


bestehendes Nebengebäude



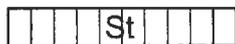
vorgeschlagene Bebauung

3. Verkehrsflächen, Stellplätze



Sichtdreiecke (gem. RAST 06, Kapitel 6.3.9.3 Sichtfelder)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung, höher als 1,0 m, gemessen über der Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume.



vorgeschlagene Fläche für Stellplätze

Die Errichtung von Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück wird empfohlen.

4. Garagen / Nebengebäude / Dachgauben

Hinsichtlich der Gestaltung von Garagen, Nebengebäuden und Dachgauben ist die „Satzung der Gemeinde Hattenhofen über besondere Anforderungen an baulichen Anlagen für Gargen und Dachgauben“ vom 11.10.1994 zu beachten.

5. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Hattenhofen im Mischsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
- b) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- c) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.
- d) Es ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Bauliche Anlagen sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen (z.B. Keller als „weiße Wanne“, dicht bis OK Lichtschächte ausführen).
- e) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

6. Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

7. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstentfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Hattenhofen, den **06. Okt. 2020**


.....
Franz Robeller
(Erster Bürgermeister)



Utting, den **29.09.2020**


.....
Silke Drexler - Büro stadtlundland
(Planfertigerin)



C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Hattenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2019 und ergänztem Beschluss vom 10.12.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Haspelmoor Nr. 2“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB während der Zeit vom 17.06.2020 mit 17.07.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.Fassung vom 10.12.2019 unterrichten.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2020 mit 17.07.2020 beteiligt.
3. Die Gemeinde Hattenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.09.2020 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 01.09.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Hattenhofen, den **08. Okt. 2020**

.....
Franz Robeller
Erster Bürgermeister

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am **07. Okt. 2020** ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab **07. Okt. 2020** auf Dauer im Rathaus Mammendorf, Augsburg Str. 12 sowie in der Gemeindekanzlei Hattenhofen, Valesistraße 16 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



Hattenhofen, den **08. Okt. 2020**

.....
Franz Robeller
Erster Bürgermeister

GEMEINDE HATTENHOFEN



Fassung vom: 10.12.2019

Satzungsfassung vom: 01.09.2020

1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Haspelmoor Nr. 2“

Hattenhofen, den 06. Okt. 2020

D. PLANZEICHNUNG ZUR SATZUNG

F. Robeller
Franz Robeller
Erster Bürgermeister



LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

GEMEINDE HATTENHOFEN



F. BEGRÜNDUNG zur

**1. Änderung des Bebauungsplans
„Haspelmoor Nr. 2“****1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets**

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Haspelmoor in der Gemeinde Hattenhofen. Im Planungsgebiet wurden Bauanträge für zwei Baugrundstücke eingereicht. Auf einem rd. 906 m² umfassenden Baugrundstück (Fl.Nr. 210/47, Gemarkung Hattenhofen) wird ein Anbau an ein bestehendes Wohnhaus beantragt. Auf einem rd. 881 m² umfassenden Baugrundstück (Fl.Nr. 210/49, Gemarkung Hattenhofen) wird die Errichtung eines zweiten Wohnhauses beantragt. Der Baugrund im Planungsgebiet besteht aus überwiegend lehmigen Böden. Der genaue Grundwasserstand ist nicht bekannt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Haspelmoor ist davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ hoch ansteht. Im Rahmen einer Bebauung empfiehlt es sich daher, ein Bodengutachten mit Gründungsempfehlungen sowie Aussagen zum Grundwasserflurabstand und zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellen zu lassen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Haspelmoor Nr. 2“ i.d. Fassung vom 19.03.1985 (rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung am 15.05.1985) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Als Bestandteil des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan angefertigt (F. 19.03.1985), der Pflanzvorschriften sowie eine Ortsrandbepflanzung beinhaltet.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 26.02.2019 die 1. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplans, wodurch die Bauwünsche einer ortsansässigen Familie auf Fl.Nr. 210/47, Gemarkung Hattenhofen, umgesetzt werden. Die beschlossenen Änderungen sollen für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Haspelmoor Nr. 2“ gelten. In einer weiteren öffentlichen Sitzung am 10.12.2019 wurde durch den Gemeinderat Hattenhofen beschlossen, dass ein zweiter Bauwerberwunsch auf Fl.Nr. 210/49, Gemarkung Hattenhofen, im Rahmen dieser 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes umgesetzt werden soll.

Der seit 29.06.1983 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hattenhofen i.d.F. vom 11.03.1983 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 14.01.1983 (Nr. 420-6101-FFB-11-1) genehmigt. Inzwischen wurde er 8-fach geändert und mehrfach berichtigt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Haspelmoor Nr. 2“ ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt, somit ist keine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Haspelmoor Nr. 2“ ist es, zwei Bauanträge im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ermöglichen und in diesem Zuge eine maßvolle Nachverdichtung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Auf Fl.Nr. 210/47 wird durch eine ortsansässige Familie die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus beantragt, um zwei zusätzliche Wohneinheiten für zwei Töchter zu schaffen. Zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen ist die Anhebung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten sowie der zulässigen Geschossflächen erforderlich.

Auf Fl.Nr. 210/49 wird, ebenfalls durch eine ortsansässige Familie, ein Bauantrag für ein zweites Wohnhaus beantragt, um für die Familie der Tochter Wohnraum zu schaffen. Hierfür ist eine teilweise Erweiterung der festgesetzten Baugrenze nach Westen auf dem Baugrundstück erforderlich.

Nachdem Anfang des Jahres 2020 vom Gemeinderat Hattenhofen der Satzungsbeschluss des nahegelegenen qualifizierten Bebauungsplanes „Haspelmoor-Ost“ gefasst wurde, sollen die

erforderlichen Änderungen des gegenständlichen Bebauungsplanes „Haspelmoor Nr. 2“ an die Festsetzungen dieses neuen Baugebietes angepasst werden.

Das erhöhte Maß der Nutzung im gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Haspelmoor Nr. 2“ folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der gebotenen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung bestehender Baugebiete. Die Gemeinde Hattenhofen kann so einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsknappheit im Großraum München leisten.

4. Festsetzungen und Hinweise

Die Art der Nutzung bleibt wie im umliegenden Planungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans i.d.F. vom 19.03.1985 wird als Maß der Nutzung eine GRZ I von 0,25 sowie eine GRZ II von 0,55 für Überschreitungen der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Die bisher festgesetzte zulässige Geschossfläche entfällt ersatzlos. Ferner wird für die Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, mit einem zulässigen Vollgeschoss eine traufseitige Wandhöhe von 4,30 m festgesetzt, und das Dachgeschoss darf künftig ebenfalls ein Vollgeschoss werden (I+D). Für die übrigen Teilbereiche mit zwei zulässigen Vollgeschossen (II) wird künftig eine zulässige traufseitige Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt. Diese genannten geänderten Festsetzungen ermöglichen eine maßvolle Baurechtsanhebung und sichern einheitliche Kubaturen in den jeweiligen Teilbereichen des Geltungsbereichs.

Die bisherige Festsetzung „1 nachzuweisender Stellplatz pro Wohneinheit“ entspricht nicht mehr der tatsächlichen Anzahl an Kraftfahrzeugen der Bevölkerung. Daher sind nunmehr für Wohnungen bzw. Wohngebäude bis 80 m² Wohnfläche je 1 Stellplatz nachzuweisen sowie über 80 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird gestrichen, da sich durch die Anhebung der nachzuweisenden Stellplätze aus Sicht der Gemeinde eine Begrenzung der Wohneinheiten ergibt. Der mit Datum vom 23.01.2019 beantragte Anbau auf Fl.Nr. 210/47 kann durch die o.g. geänderten Festsetzungen errichtet werden und stellt eine verträgliche Nachverdichtung auf der Nordseite des bestehenden Wohnhauses dar. Die zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze können entlang der Dianastraße errichtet werden.

Die überbaubaren Flächen auf Fl.Nr. 210/49 werden in westlicher Richtung erweitert, entsprechend eines vorliegenden Antrags der Bauwerber vom 03.12.2019. Diese Erweiterung wird ebenfalls als städtebaulich verträglich gesehen, da auf dem Baugrundstück ausreichend private Gartenbereiche für beide Wohnhäuser verbleiben und die südliche Bestandsbebauung auf Fl.Nr. 210/50 durch die geplante Bebauung keine Einschränkungen hinsichtlich Besonnung bzw. Nutzung ihrer Gartenflächen erfährt. Die für das neue Wohnhaus nachzuweisenden Stellplätze können an der Ringstraße errichtet werden, ohne negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung.

Der im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes angefertigte Grünordnungsplan i.d.F. vom 19.03.1985 wird ebenfalls Bestandteil der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes und sichert so dauerhaft die Eingrünung des Planungsgebietes. Es ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf Natur und Landschaft, im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Damit ist kein Ausgleich erforderlich.

Neu aufgenommen werden Hinweise zur Energieversorgung, zum Klimaschutz, zu Fahrradabstellanlagen sowie zur Wasserver- und Entsorgung.

5. Technische Versorgung / Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Hattenhofen. Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

Die Fernmeldeversorgung kann über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom erfolgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Gemeinde Hattenhofen.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

6. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstentfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) bekannt.

7. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung von bereits im Rahmen eines Bebauungsplans überplanten Flächen handelt. Ferner liegt die zulässige festgesetzte Grundfläche deutlich unter 20.000 m². Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB nicht erforderlich.

Hattenhofen, den **06. Okt. 2020**


.....
Franz Robeller
Erster Bürgermeister

