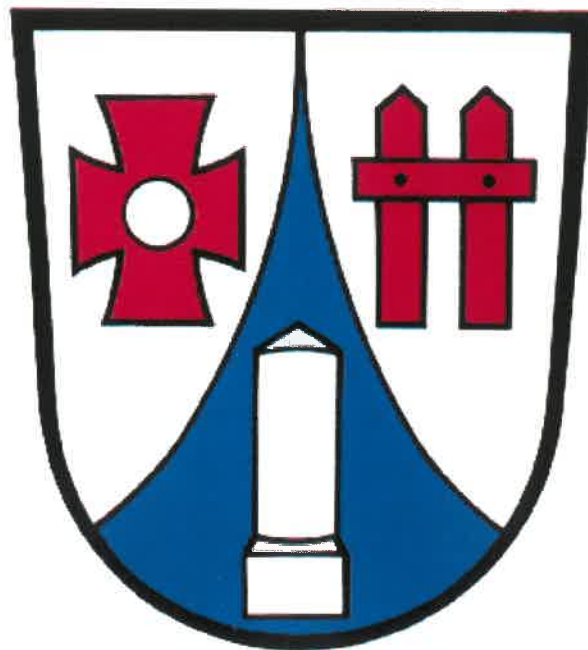


# Ortsabrundungssatzung

---

„Südlicher Ortsrand von Haspelmoor“

Stand 17.03.2020



# OAS „Südlicher Ortsrand von Haspelmoor“

## Gemeinde Hattenhofen

### Präambel

Die Gemeinde Hattenhofen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und Art.23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern –GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBL.S 796), zuletzt geändert durch Art.17 a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016, sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (BayRS 791-1-1-U)

diese Ortsabrundungssatzung für den Bereich

### „ Südlicher Ortsrand von Haspelmoor“

#### A. Festsetzungen

##### A 1. Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flurstücke 769/4, 769/15, 770/2, 770/4, 770/5, Teilfläche 770/6 , 770/8 und 770/9 der Gemarkung Hattenhofen

##### A 2. Innenbereich

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die unter § 1 Geltungsbereich dieser Satzung aufgelisteten Flurstücke und Flurstückteilflächen in den Innenbereich einbezogen. Wegen der teilweisen Überplanung des Innenbereiches wird der Satzung auch § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB zugrunde gelegt.

##### A 3. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO.

- A 4. zulässige Geschosse, Grundfläche GR  
Es sind Gebäude mit E+D zulässig.  
Die GR für Hauptgebäude beträgt max. 130 m<sup>2</sup>.  
Gebäudemittige Zwerchgiebel sind zulässig.
- A 5. Dachform ,Dachneigung  
Die jeweils gleiche Dachform für Haupt-und Nebengebäude wird als Satteldach mit 43-48 Grad Dachneigung festgesetzt.
- A 6. Bebaubarkeit, planungsrechtliche Zulässigkeit  
Im Übrigen richtet sich die Bebauung der unter A.1 genannten Grundstücke und Teilgrundstücke nach § 34 BauGB.
- A 7. Inkrafttreten  
Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

## B. Hinweise

### B 1. Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Nutzung der Straßen im bewohnten Gebiet durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Flächen, insbesondere zur Erntezeit, zu unvermeidbaren Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, zu Behinderung auf den Straßen und Verschmutzung der Fahrbahnen kommen, die in bewohnten Gebieten nicht üblich sind. Auf die von der östlich gelegenen Kreisstraße sowie den vom nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN (60dB(A)tagsüber und 50dB(A)nachts) von max. 5 db(A) nachts wird hingewiesen. Die Grenzwerte der 16.BImSchV (64 db(A) tags und 54 db(A) nachts) werden, unter der Annahme, dass die im Geltungsbereich ausgewiesene Fläche als Mischgebiet eingestuft ist, jedoch nur um 1 dB(A) überschritten. Den angegebenen Werten liegen die von der Gemeinde im Mai 2012 für den Bereich der Fl.Stck.Nummer 197 und 198/17 südlich der Bahnlinie sowie im April 2019 für den Bereich des Neubaugebietes „Haspelmoor-Ost“ beauftragten schalltechnischen Untersuchungen zugrunde. Die sog. Isophonenkarten aus der Untersuchung von 2012 zeigen für den gegenständlichen Bereich für einen Prognosefall im

Jahr 2025 eine Gesamtlärmbelastung von max. 55 – 60 db(A). Es bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zusätzliche Nachweise wie z.B. Lärmschutzfenster zu fordern. Bei Bauvorhaben sind bei Bedarf geforderte Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

## B 2. Wasserrechtliche Maßnahmen

- B 2.1 Niederschlagswasser wird über den gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet.
- B 2.2 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 (AIIMBL.Nr. 1/2009 S.4) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim LRA FFB einzureichen.

## B 3. Bodenschutz

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr.10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit möglich zu vermeiden. Zufahrten und Stellplätze sind zur Verminderung der Versiegelung nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig.

## B 4. Denkmalschutz

In der Bodendenkmalliste im Planungsbereich sind keine Bodendenkmäler eingetragen.

Bei unvermuteten Bodenfunden (z.B. Mauerresten, Scherben, Knochen) ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am LRA FFB unverzüglich anzuzeigen.

### Denkmalpflege Art.8 Abs.1 BayDSchG :

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu

dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Denkmalpflege Art:8 Abs.2 BayDSchG :

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das zuständige Landesamt für Denkmalpflege München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde. Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der Bayerische Denkmalatlas.

## B 5. Abfallentsorgung

Anwohner, deren Grundstücke nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten bzw. ohne ausreichende Möglichkeit angefahren werden können, müssen ihre Abfallgefäße selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bringen (§ 15 Abs.5.1. der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Fürstentfeldbruck)

## C. Begründung

### C 1. Bestand

Die bebauten Flurstücke im Geltungsbereich der OAS „Südlicher Ortsrand von Haspelmoor“ der Gemarkung Hattenhofen sind mit zulässigerweise errichteten Wohngebäuden mit Nebengebäuden bebaut.

Planungsziel der Gemeinde ist die Abgrenzung einer zusammenhängenden Innenbereichsfläche im südöstlichen Bereich der Bahnhofstraße in Haspelmoor. Der bereits im Zusammenhang bebaute Bereich wird abgerundet und in gradliniger, südlicher Verlängerung der östlichen Grenzen der Flurstücke 769/4 und 770/2 wird eine Teilfläche des Flurstückes 770/8 der Gemarkung Hattenhofen in den Innenbereich mit einbezogen, um hier ein Bauvorhaben in unmittelbarem

Anschluss an den vorhandenen Baubestand zu ermöglichen. Die Erschließung hierfür erfolgt über das Grundstück 770/9 durch privatrechtliche Sicherung oder Verschmelzung der Flächen.

## C 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die in dieser Satzung unter § 1 A. 1 aufgelisteten Flurstücke und Flurstücksteilflächen werden gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen. Wegen der dadurch teilweisen Überplanung des Innenbereiches wird der Satzung gleichzeitig, zusätzlich zu § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, auch der § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zugrunde gelegt. Der Planungsbereich der OAS, auch der südliche Bereich, welcher im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist mit zulässigerweise errichteten Wohn- und Nebengebäuden bebaut und durch diese Bebauung bereits entsprechend geprägt. Zur Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung, z.B. durch Ausweisung neuer Baugebiete, ist die Gemeinde bereit, zusätzliches Baurecht in Form von Innenbereichsverdichtungen zu schaffen.

Der bebaute Ortszusammenhang endet mit der bereits vorhandenen Bebauung. Die Gemeinde Hattenhofen plant durch den Erlass einer Ortsabrundungssatzung zur Nachverdichtung im Innenbereich zusätzliches Baurecht auf diesen Grundstücken und durch Einbezug der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hattenhofen als Flächen für die Landwirtschaft enthaltenen Grundstücksflächen 770/9 und 770/8 in den Innenbereich für Wohnhauserweiterungen und weitere Wohngebäude mit Garagen zu schaffen.

Die möglichen Bauvorhaben, Gebäudeerweiterungen, Wohngebäude mit Garagen- und Nebengebäuden, stellen aufgrund ihrer Eigenart, Größe, Nutzung und Erschließung eine angemessene Weiterentwicklung der bestehenden örtlichen Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dar.

Das nun geplante Wohngebäude soll so situiert werden, dass es sich weitmöglichst am vorhandenen Gebäudebestand orientiert und sich in Ausmaß und Höhenentwicklung nach den bereits vorhandenen Gebäuden richtet. Die Anbauverbotszone von 15 m zur östlich gelegenen Kreisstraße wird eingehalten.

### C.3 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Die überplante Fläche der OAS ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hattenhofen, Fassung vom 11.03.83, wirksam ab 29.06.83, im nördlichen Bereich als Mischgebiet dargestellt. Der südliche Planungsbereich, Flurstücke 770/9 und 770/8 ist im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bei der in der Gemeinde Hattenhofen anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Ein Landschaftsplan für den Ortsbereich Hattenhofen liegt nicht vor. Im Planungsbereich sind weder Biotopflächen noch Bodendenkmäler ausgewiesen, ein Umweltbericht liegt für den Gemeindebereich Hattenhofen nicht vor.

### C.4 Erläuterung zur baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche.

Der angrenzende Bereich zur geplanten Erweiterung des Innenbereiches ist in offener Bauweise, wie auch der Bereich der jetzt geplanten Erweiterung, mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut.

### C.5 Erschließung

Die Flurstücke 770/9 und 770/8 werden verschmolzen.

Die Erschließung für das rückwärtige neue Wohngebäude erfolgt über das bestehende Grundstück von der Bahnhofstrasse aus. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Mischkanalsystem mit zentraler Kläranlage. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über den Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Adelburggruppe. Die Versorgung mit Elektro- und Kommunikationsleitungen ist gesichert. Die Hinweise des Stromversorgers zum Abstand zwischen Bepflanzung und Leitungstrassen sind im Bauvollzug zu berücksichtigen. Die unterirdische Stromleitung im östlichen Bereich des Fl.St.770/8 ist vor Bebauung vom Bayernwerk zu verlegen.

### C 6. Mass der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der zusätzlich zulässigen Baukörper in die bereits bestehende Bebauung wird das Gebiet nur eine unwesentliche Änderung erfahren. Das Ausmaß der geplanten Gebäude orientiert sich am bestehenden Einfamilienhaus und den vorhandenen Nebengebäuden auf Flurstück 770/9.

Die zulässige Grundfläche GR wird gemäß Pkt. A. 4 mit max.130 m<sup>2</sup> begrenzt.

### C 7. Gestaltung des Gebäudes und Höhenlage

Nach den Festsetzungen sind Wohngebäude mit E+D mit Satteldach und gebäudemittigem Zwerchgiebel zulässig. Das Garagengebäude ist als 1-geschossiges Gebäude mit an das Wohngebäude angeglichenen Dachneigung zulässig. Die Höhenlage des Hauptgebäudes sowie des Garagengebäudes orientiert sich an der Höhenlage der bestehenden Bebauung. Bei Erstellung von Bauvorhaben ist hinsichtlich häufiger werdender Extremwetterereignisse auf entsprechende Ausführung durch angepasste Bauweise zu achten.

### C 8. Grünordnung

Bei einer Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in eine Ortsabrundungssatzung ist nach § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

#### C.8.1 Bewertung der Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt (Eingriffsschwere)

Für das Gebiet ist zusätzliche Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garagengebäude vorgesehen. Wegen des nur geringfügigen Eingriffes in Natur und Landschaft wird nach Rücksprache und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA FFB auf die Festlegung von Kompensationsfaktoren verzichtet.

Anstelle dessen wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von 4 Stück heimischen Laubbäumen 2. Ordnung, wie z.B. Feldahorn, Hainbuche, alternativ Obstbäume z.B. Apfel, Zwetschge, mindestens Halb- oder Hochstamm, angeordnet.

Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

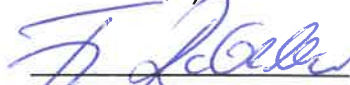
Mit der Erbringung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, ist ein Ausgleich zu dem Eingriff durch die geplante Baumaßnahme geschaffen.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Markt Indersdorf, 17.03.2020



Hattenhofen, 25. Aug. 2020

  
Franz Robeller  
Erster Bürgermeister





## D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Hattenhofen hat in der Sitzung vom 21.05.2019 den Erlass einer Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB für den Bereich „Südlicher Ortsrand von Haspelmoor“ beschlossen.
2. Der Entwurf der Satzung i.d.F. vom 08.10.2019 wurde gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.01.2020 bis 10.02.2020 in der Gemeindekanzlei Hattenhofen und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden.
3. Die Gemeinde Hattenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.03.2020 die Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Südlicher Ortsrand von Haspelmoor“ als Satzung beschlossen (§ 34 Abs. 4 BauGB).



Hattenhofen, den 28. Aug. 2020

Franz Robeller

Erster Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 26. Aug. 2020 (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Ortsabrundungssatzung ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Ortsabrundungssatzung liegt in der Gemeindekanzlei Hattenhofen und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Hattenhofen, den 28. Aug. 2020

Franz Robeller

Erster Bürgermeister



# D. Zeichnerischer Teil mit Festsetzungen durch Planzeichen

zur

# ORTSABRUNDUNGS- SATZUNG

" SÜDLICHER ORTSRAND von HASPELMOOR "  
GEMEINDE HATTENHOFEN

für die Flurstücke 769/15 , 769/4 , 770/2 , 770/4 , 770/5 , TFL 770/9  
TFL 770/8 , 770/6 der Gemarkung Hattenhofen

LAGEPLAN mit UMGRIFF der OAS M 1:1000

DPLING (FH) ARCHITEKT  
MICHAEL BERNH. PUTKE  
DOFFSTRASSE 17  
85229 MARKT INDESDORF  
michael.putke@gmx.de

STAND 17.03.2020

Auszug a.d. wirksamen FLNP der GDE Hattenhofen



- Hinweise
- Bestehendes Nebengebäude
  - Bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
  - Bestehende Grundstücksgrenze
  - aufzuhebende Grundstücksgr.
  - Strassenverkehrsflächen
  - Anbauverbot an Kreisstrasse
  - Flurstücksnummer
  - Bemassung (Meter)

- A Festsetzung durch Planzeichen
- Geltungsbereich
  - PRIVATE GRÜNFLACHE
  - zu pflanzende Bäume
  - zu erhaltende Bäume

HATTENHOFEN 25. Aug. 2020

*Michael Putke*  
FRANZ ROELLER  
1. BÜRGERMEISTER

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT BAYERN

ARCHITEKT  
DIPLOM (FH) ARCHITEKT  
MICHAEL BERNH. PUTKE

MARKT INDESDORF 17.03.2020