

Die Gemeinde Hattenhofen erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9,10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art.91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.01.1990 (BGBl. S. 134), diesen Bebauungsplan als Satzung.

B E B A U U N G S P L A N

E I C H E N S T R A S S E

G D E . H A T T E N H O F E N
V G M A M M E N D O R F

Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat Hattenhofen hat in der Sitzung vom 05.11.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.08.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Hattenhofen, den 27.09.1994

K. W.
.....
1. Bürgermeister, Dinke

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 18.08.1992 bis 18.09.1992 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Hattenhofen, den 27.09.1994

K. W.
.....
1. Bürgermeister, Dinke

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ^{zuletzt} vom 27.04.1994 bis 31.05.1994 ... in der Gde. Hattenhofen und der VG Mammendorf öffentlich ausgelegt.



Hattenhofen, den 27.09.1994

K. W.
.....
1. Bürgermeister, Dinke

Die Gemeinde Hattenhofen hat mit Beschluß des Gemeinde-



4. Die Gemeinde Hattenhofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom *14.06.1994* den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hattenhofen, den *27.09.1994*

S. W.
1. Bürgermeister, *Dinkel*



5. Die Gemeinde Hattenhofen hat den Bebauungsplan am *13.07.1994* gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom *05.07.1994* mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / ~~hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht~~ (§ 11 Abs. 3 BauGB).



Fürstenfeldbruck, den *14.10.94*

i.A.: *J. Buchner*
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am *08.09.1994* ortsüblich durch *Frischlag an den Amtsstellen* bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hattenhofen, den *27.09.1994*

S. W.
1. Bürgermeister, *Dinkel*

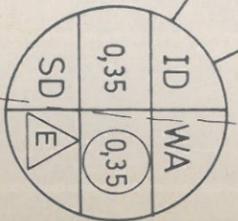
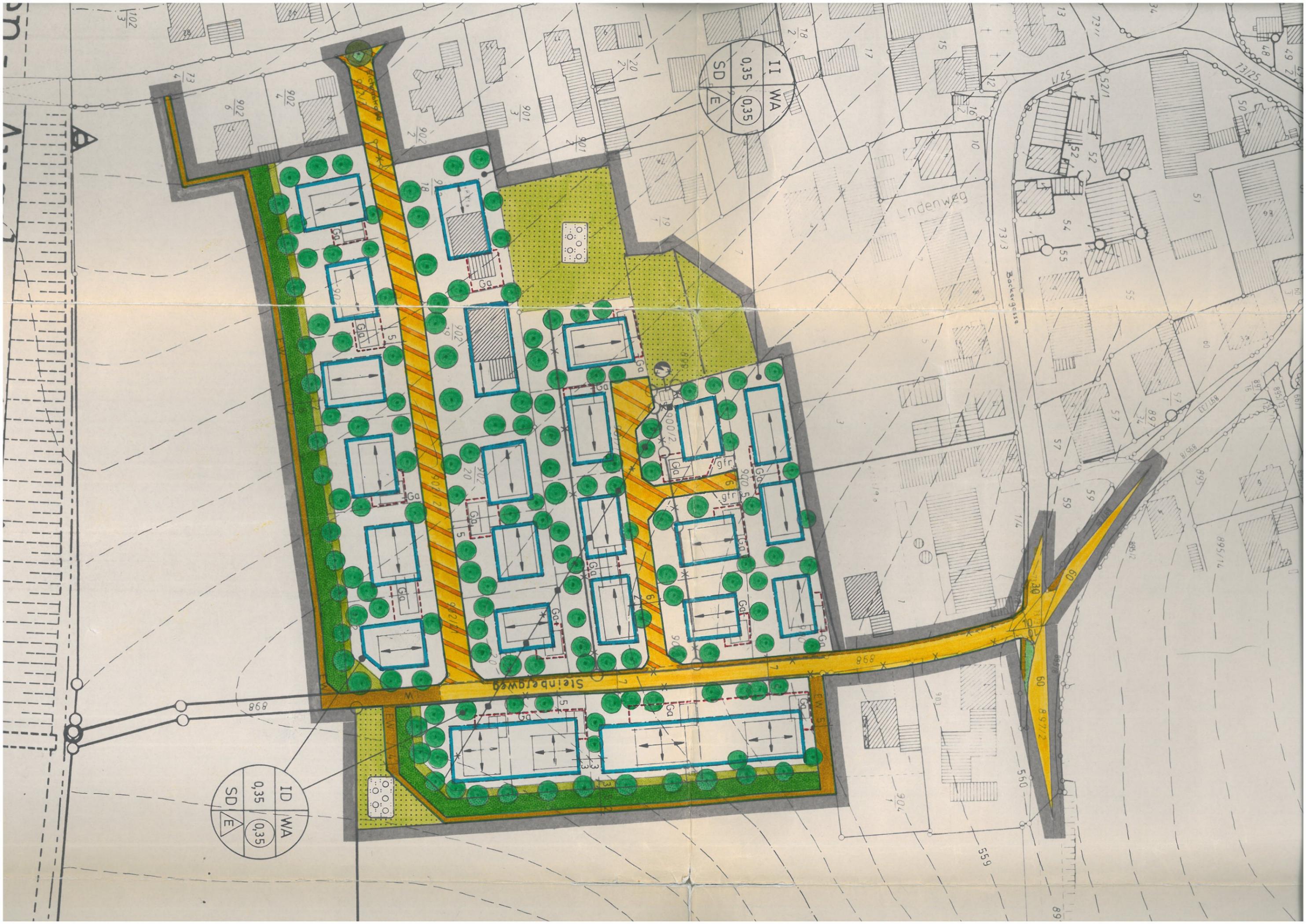


- Schondorf, den 22.07.92
- geändert: 09.02.93
- " 21.09.93
- " 23.03.94
- " 14.06.94

Th. / Eckardt

**PLANUNGS BÜRO
ARCHITEKT
DIPL.-ING. ECKARDT**

Landsberger Str. 80
8913 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

WA

allgemeines Wohngebiet

z.B. ID

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze,
Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig



offene Bauweise, nur Einzelhäuser
zulässig

0,35

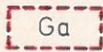
Grundflächenzahl (GRZ)



Geschoßflächenzahl (GFZ)



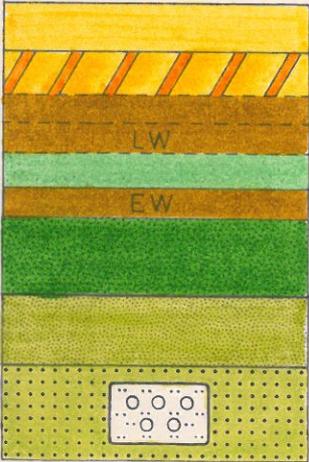
Baugrenze



Flächen für Garagen **und Nebengebäude**



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

verkehrsberuhigte Zone

Gehweg

Landwirtschaftlicher Fahrweg

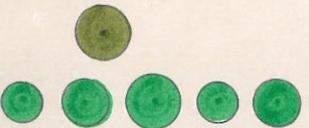
Verkehrsgrünfläche

Eigentümerweg, öffentlich-rechtlich

Öffentliche Grünfläche (Immissionsgrünfläche)

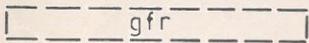
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)

Landwirtschaftliche Nutzfläche (Obstwiese)



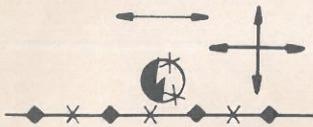
vorhandener, zu erhaltender Baum

Bäume zu pflanzen, gem. Ziff. 11-13
der textlichen Festsetzung



Öffentliches Geh- und Fahrrecht

SD



Satteldach, Dachneigung bei ID 42°-52°, bei II 35°-38°

Firstrichtung der Gebäude

„ „ „ wahlweise

Trafostation entfällt

elektrische Freileitung entfällt

z.B.

6

Maßgabe in Metern

z.B.

30

Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern

10

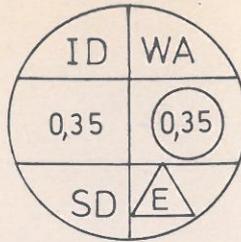
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

z.B.

Zahl der Geschosse,
als Höchstgrenze,
DG als VG zulässig
Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach, Dach-
neigung bei ID 42°-52°
und bei II 35°-38°

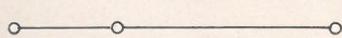


Allgemeines Wohngebiet

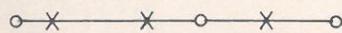
Geschoßflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig

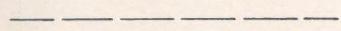
BESTANDSANGABEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE



Grundstücksgrenze

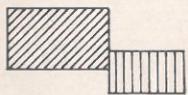


entfallende Grundstücksgrenze



Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

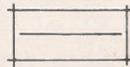
900



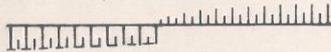
Flurstücksnummer

bestehende Hauptgebäude

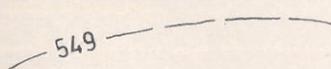
bzw. Nebengebäude



Vorschlag für die Baukörperstellung



Böschung



Höhenlinien nach 1 : 5000

interpoliert in Meterangaben über N.N.

- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist im Untergrund zu versickern
- Die Mülltonnen dürfen nicht mehr als 10 m von der öffentlichen Straßenbegrenzung entfernt aufgestellt werden.
- Zur Reduzierung der Müllmenge sollen Komposthaufen angelegt werden
- Fensterlose Fassaden, z.B. Garagen sollen begrünt werden.
- Auf eventuell entstehende Belästigungen aus dem ordnungsgemäßen Betreiben der Landwirtschaft (z.B. auch Bullenmaststall F1Nr.1) wird hingewiesen.
- Auf Schallemissionen der Bundesstraße B 2 wird hingewiesen.
- Der nach DIN 18005 Teil 5/87 "Schallschutz im Städtebau" genannte Orientierungswert für die Nachtzeit von 45 dB(A) wird hauptsächlich im südlichen Bereich und in den Dachgeschoßen durch die Schallemissionen der Bahnlinie München-Augsburg erheblich überschritten. (siehe Begründung mit Anlage und Festsetzung Nr.17)

Textliche Festsetzungen

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die GRZ, gerechnet ohne die Grundflächen gemäß § 19 (4) 1. - 3. BauNVO, darf 0,18 nicht übersteigen. Geschoßflächen in Nichtvollgeschoßen nach § 20 (3) BauNVO sind mitzurechnen.
- 3.1. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 3.2. Bauliche Nebenanlagen, wie Pergolen, selbststehende Gartenhäuschen etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,50 m und eine Anichtsfläche von 8 qm nicht überschreiten. Die materialtechnischen Anforderungen, im Hinblick auf die zulässigen Grenzabstände, sind zu beachten.
- 3.3. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen, je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur ein Stellplatz, bzw. Garage nachzuweisen.
4. Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Verhältnis von mindestens 3:4 und ohne wesentliche "Vor- und Rücksprünge" zu planen. Der First ist über die längere Grundrißseite des Hauptbaukörpers zu planen.
5. Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortsgang und Traufe nicht überschreiten. Die Dachgauben dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
6. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden. Zierputze sind unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen. Fenster und Türen sind nur in Holz zulässig.
7. Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig. Die Fenster sind konstruktiv zu teilen und hochrechteckig herzustellen.
8. Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID 0,50 m; bei II 0,30 m (nur konstruktiv); gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand.
- 9.1. Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Jedem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnittsplan mit Angabe der Höhen des vorhandenen und des geplanten Geländes beizufügen.
- 9.2. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,10 m nicht überschreiten.
10. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,10 m über Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,25 m zulässig. Zwischen den Grund-

Die Fenster sind konstruktiv zu teilen und hochrechteckig herzustellen.

8. Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID 0,50 m; bei II 0,30 m (nur konstruktiv); gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand.
- 9.1 Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Jedem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnittsplan mit Angabe der Höhen des vorhandenen und des geplanten Geländes beizufügen.
- 9.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,10 m nicht überschreiten.
10. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,10 m über Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,25 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind sockellose grüne Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.
11. Für je 150 qm Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet, je Haus ist jedoch mindestens ein "Hausbaum" vorzusehen, dessen Standort sich im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche zu befinden hat.
12. Zugelassen sind alle heimischen Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde, Esche.
Nicht zugelassen sind jedoch fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
13. Die Grünflächen am Ortsrand sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 125/125 cm-Raster zu bepflanzen, z.B. wie:
- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Acer platanoides / Spitzahorn; | Liguster; |
| Sorbus aucuparia / Eberesche; | Weißdorn; |
| Pirus / Waldbirne; | Salix purpurea / Weide; |
| Corylus avellana / Hasel; | Rosa canina / Rose; |
| Euonymus europaea / Pfaffenhütchen; | |
| Cornus mas / Kornelkirsche; | Cornus sanguinea / |
| | Hartriegel; |
| Prunus spinosa / Schlehe; | |
14. Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen und Verbundsteinen auszuführen.
15. Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes

11. Für je 150 qm Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet, je Haus ist jedoch mindestens ein "Hausbaum" vorzusehen, dessen Standort sich im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche zu befinden hat.
12. Zugelassen sind alle heimischen Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde, Esche.
Nicht zugelassen sind jedoch fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
13. Die Grünflächen am Ortsrand sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 125/125 cm-Raster zu bepflanzen, z.B. wie:
- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Acer platanoides / Spitzahorn; | Liguster; |
| Sorbus aucuparia / Eberesche; | Weißdorn; |
| Pirus / Waldbirne; | Salix purpurea / Weide; |
| Corylus avellana / Hasel; | Rosa canina / Rose; |
| Euonymus europaea / Pfaffenhütchen; | |
| Cornus mas / Kornelkirsche; | Cornus sanguinea / |
| | Hartriegel; |
| Prunus spinosa / Schlehe; | |
14. Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen und Verbundsteinen auszuführen.
15. Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
16. Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen in Fahrbahnmitte, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.
17. Für die Bauzeile südlich der Eichenstraße sind die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer auf der der Bahnlinie abgewandten Seite anzuordnen.
18. In der Bauzeile östlich des Steinbergweges ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm pro Bauparzelle einzuhalten.



27. 09.94

K. L.