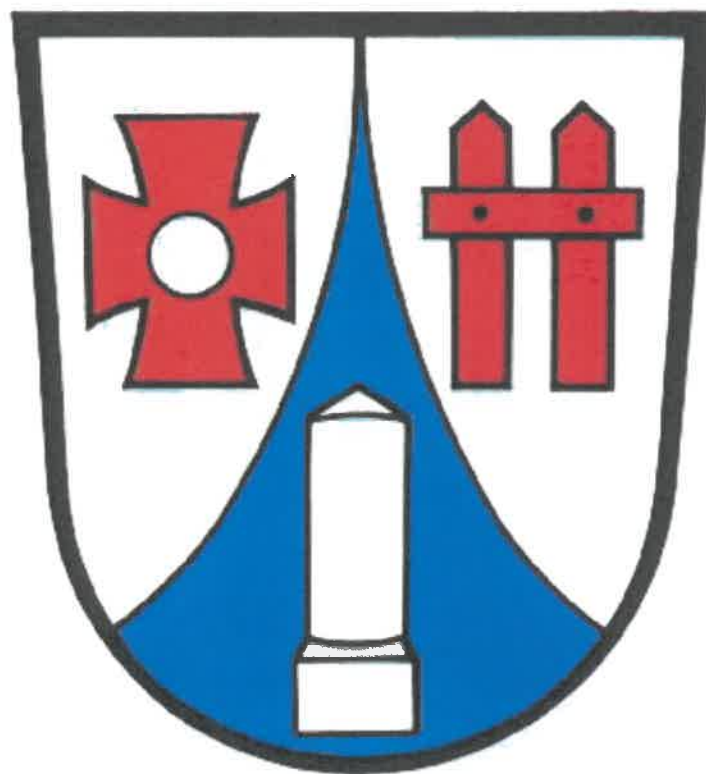


Gemeinde Hattenhofen

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf



Einfacher Bebauungsplan

„Stellplätze, Garagen/Carports und Einfriedungen“

Fassung vom: 22.04.2025, 09.09.2025

Bestandteile des Bebauungsplans:

- A. Präambel
- B. Textliche Festsetzungen
- C. Textliche Hinweise
- D. Begründung
- E. Verfahrensvermerke

A. Präambel

Die Gemeinde **Hattenhofen** erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches -BauGB-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung diesen einfachen Bebauungsplan **„Stellplätze, Garagen/Carports und Einfriedungen“** als

S a t z u n g

B. Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

1. Der einfache Bebauungsplan gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Hattenhofen.
2. Dieser einfache Bebauungsplan ändert und ergänzt mit seinen Festsetzungen zum Teil die Bebauungspläne mit ihren Änderungen
 - „Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand“
 - „Heckenweg“
 - „Haspelmoor-Bahnhof-Nord“
 - „Am Krautgarten“
 - „Tennisanlage“
 - „Haspelmoor Nr. 2“
 - „Freiflächenfotovoltaikanlage Mühlberg“
 - „Erweiterung Freiflächenphotovoltaikanlage Mühlberg“
 - „Haspelmoor OST“
 - „Eichenstrasse“
 - „Am Weiher“
3. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des jeweiligen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen rechtsverbindlichen Änderungen weiter.
4. Dieser einfache Bebauungsplan ersetzt die entsprechenden Vorschriften der Satzung der Gemeinde Hattenhofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben i.d.F. vom 11.10.1994.

§ 2 Pflicht zur Herstellung und Anzahl der Stellplätze

1. Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen.
2. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:
 - Je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz
 - je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätzenachzuweisen und herzustellen.

3. Für alle anderen Anlagen bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
4. Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
5. Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3 Zulässigkeit und Standort der Garagen, Carports und Stellplätzen

1. Direkte Zu- und Abfahrten
 - 1.1 Garagen müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage (Grundstücksgrenze) einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.
 - 1.2 Carports (Stellplätze mit Schutzdach) mit offenen Zufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage (Grundstücksgrenze) einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten, wobei dieser Abstand von der Dachvorderkante des Gebäudes zu messen ist.
2. Indirekte Zu- und Abfahrten

Garagen und Carports mit indirekten Zufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage (Grundstücksgrenze) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten, wobei dieser Abstand von der Dachvorderkante des Gebäudes zu messen ist.
3. Im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Abfahrten von Garagen und Carports sind keinerlei Einfriedungen zulässig.
4. Die Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Von diesen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen bzw. abgeleitet werden. Bei Bedarf ist eine eigene Entwässerung vorzusehen.

§ 4 Einfriedungen

1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von offenen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Hierbei ist ein Sockel mit einer max. Höhe von 0,25 m zulässig.
2. Dies gilt nicht für durch Bebauungspläne festgesetzte Gewerbegebiete. Hier gelten die jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin.

C. Textliche Hinweise

1. Bodendenkmäler

Im Bereich bekannter Denkmalflächen und auf den daran angrenzenden Flurstücken bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist die Zulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen im Rahmen des Erlaubnisverfahrens gem. Art. 7 BayDSchG mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2. Baudenkmäler

Es befinden sich folgende Denkmäler im Planungsgebiet:

D-1-79-128-2 Einzeldenkmal (Pfarrhaus, zweigeschossiger kubischer Walmdachbau mit Eckrustika im Stil des reduzierten Historismus, von Balthasar Hafenmeier, 1915), D-1-79-128-1 Einzeldenkmal (Kath. Kuratiekirche St. Johann Baptist, gotischer Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und nördlichem Flankenturm mit Zwiebelhaube, frühes 14. Jh., im 18. Jh. Barockisiert; mit Ausstattung; Friedhofseinfriedung, schmiedeeisern, und Freitreppe, Ende 19. Jh.), D-1-79-128-3 Einzeldenkmal (Wohnhaus, zweigeschossiger unverputzter Backsteinbau mit Satteldach und Geschossgliederung, letztes Viertel 19. Jh.), D-1-79-128-4 Einzeldenkmal (Wohnhaus, kleines eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock und Satteldach, an der Südseite verschalter Balkon, 1907; Nebengebäude, erdgeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, gleichzeitig).

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

3. Bei der Anlage von Stellplätzen samt Zufahrtsbereichen ist darauf zu achten, dass die Befestigungen nicht über die privaten Grundstücksgrenzen hinaus gehen.
4. Bei der Errichtung von Gebäuden werden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.
5. Die Anlage von überdachten Fahrradabstellplätzen auf jedem Grundstück wird empfohlen.
6. Sollten bei den Aushubarbeiten (organoleptische) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.
Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24-1 – staatliches Abfallrecht, abzustimmen.
7. Vom Wasserwirtschaftsamt wird empfohlen, dass vor Tiefgarageneinfahrten eine Schwelle ausgebildet wird und dies vor allem innerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie an Abflusswegen bei Starkregen umzusetzen ist. Die genaue Abstimmung in diesem Fall sollte mit dem Wasserwirtschaftsamt München erfolgen. Ob eine Tiefgarage möglich ist, ist im Einzelfall zu prüfen (z.B. ausreichend Löschwasser, Baugrund usw.) und mit der Gemeinde und dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, auch hinsichtlich des Verfahrens, abzustimmen.

Ausfertigung:

Mammendorf, 24. Sep. 2025


 i.A. Hörmann
 Bauverwaltung



Hattenhofen, 24. Sep. 2025


 Franz Robeller
 Erster Bürgermeister



D. Begründung

zum einfachen Bebauungsplan „**Stellplätze, Garagen/Carports und Einfriedungen**“ der Gemeinde Hattenhofen, Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf.

1.1 Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
-Bauverwaltung-

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Der Gemeinderat Hattenhofen hat in seiner Sitzung vom 22.04.2025 beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet von Hattenhofen zum Zwecke der Regelung der Anzahl von Stellplätze, der Zulässigkeit und dem Standort der Garagen, Carports und Stellplätzen und der Einfriedungen aufzustellen.

Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes sollen abweichende Regelungen aller bisher rechtskräftigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet ersetzen und so eine auf die örtliche Gegebenheit der Gemeinde Hattenhofen angepasste Regelung schaffen. Außerdem ersetzt dieser einfache Bebauungsplan die entsprechenden Vorschriften der Satzung der Gemeinde Hattenhofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben i.d.F. vom 11.10.1994 (Gestaltungssatzung). Die Gestaltungssatzung soll nach in Kraft treten dieses einfachen Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Die Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung über die Lage der Garagen sind nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes nicht durch die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO gedeckt und damit unwirksam. Die Regelungen über Abstände von Garagen können folglich nur durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgen.

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO wird für Wohnungen abweichend von der GaStellV eine eigene Regelung getroffen, da sich im ländlichen Raum, insbesondere in der Gemeinde Hattenhofen gezeigt hat, dass in der Regel bis zu einer Wohnfläche von 80 m² 1 Stellplatz und über einer Wohnfläche von 80 m² 2 Stellplätze für Wohnungen sinnvoll sind.

Für Garagen wird bestimmt, dass die Zu- und Abfahrt zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche (Stauraum), mindestens 5 m betragen muss, um hier z.B. für Besucher oder zum Entladen des PKW Parkangebote zu schaffen und so den Straßenraum vom Parkdruck freizuhalten. Für Carports mit offenen Zufahrten wird es für ausreichend erachtet, dass die Zu- und Abfahrten mindestens 1,0 m betragen.

Um Garagen und Carports im Vorgartenbereich besser zu integrieren und gleichzeitig einer Verengung des Straßenbildes entgegenzuwirken, wird ein Mindestabstand zum Straßenraum von 1,0 m vorgegeben. Durch die Festsetzung des Abstandes zum

Straßenraum wird ein beengendes Straßenbild durch zu nah an die Straße heranrückende Garagen und Carports vermieden und somit auf das Ortsbild Rücksicht genommen.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen, Carports und Stellplätzen zu erhöhen wird eine Einfriedung im Bereich vor Zu- und Abfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

Diese Regelungen dienen dem Interesse der Allgemeinheit, indem sie verhindern sollen, dass der öffentliche Verkehrsraum über den Gemeingebrauch hinaus durch das Abstellen von Fahrzeugen belastet und dadurch die öffentliche Sicherheit gefährdet wird.

Die Einfriedungen der privaten Grundstücke besitzen eine besondere Bedeutung für die Ausprägung des Straßenraums. Die gestalterischen Festlegungen dienen dem Orts- und Straßenbild bzw. der positiven Gestaltungspflege.

Da die Einfriedungen ein beliebtes individuelles Gestaltungselement darstellen und vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Vielfalt an vorhandenen Materialien und Ausprägungen der Zäune oder Mauern, lässt die gestalterische Bauvorschrift auch zukünftig eine ausreichende Palette von Materialien und Ausprägungen zu. Auch soll eine aufgelockerte, den Zutritt von Licht und Luft ermöglichende Gestaltung der Freiflächen benachbarter Grundstücke erreicht werden.

Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Mit der Höhenbegrenzung der Einfriedung wird darüber hinaus erreicht, dass die Vorgarten- und Gartenbereiche nach wie vor vom Straßenraum aus eingesehen werden können und die grundstücksinnenliegenden Strukturen weiterhin wahrnehmbar bleiben.

Dabei ist sich die Gemeinde bewusst, dass diese Regelungen nicht für Einfriedungen im Außenbereich gelten, die der Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebs, der Weidewirtschaft einschließlich der Haltung geeigneter Schalenwildarten für Zwecke der Landwirtschaft, dem Erwerbsgartenbau oder dem Schutz von Forstkulturen und Wildgehegen zu Jagdzwecken oder dem Schutz landwirtschaftlicher Kulturen vor Schalenwild sowie der berufsmäßigen Binnenfischerei dienen. Gleiches gilt natürlich auch für Ballfangzäune an Fußball- und Tennisplätzen etc.. Zudem gilt diese Regelung nicht für Hecken. Außerdem soll sie nicht für durch Bebauungspläne festgesetzte Gewerbegebiete gelten.

Die Festsetzung zu den wasserdurchlässigen Belegen dient dem Arten- sowie dem lokalen Klimaschutz und trägt somit zu einem gesunden und attraktiven Wohnumfeld bei.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Hattenhofen.

Der einfache Bebauungsplan ist ortsplanerisch und nachbarrechtlich zu vertreten.

1.4 Verfahren:

Die Gemeinde Hattenhofen führt ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durch, da sich in den Gebieten nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der

näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und in dem Gebiet nach § 35 BauGB diesbezüglich kein neues Baurecht geschaffen wird. Ferner werden in den Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB) durch die Änderung und Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es wird durch den einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports und Einfriedungen“ keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, begründet bzw. vorbereitet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung samt Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

E. Verfahrensvermerke

- 1.1 Der Gemeinderat Hattenhofen hat in der Sitzung vom **22.04.2025** die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „**Stellplätze, Garagen/Carports und Einfriedungen**“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 1.2 Die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes i.d.F. vom **22.04.2025** hat in der Zeit vom **02.07.2025** bis **07.08.2025** stattgefunden. Der Entwurf wurde im Internet veröffentlicht und zwei leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt. Zudem wurden die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden elektronisch beteiligt.
- 1.3 Die Gemeinde Hattenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **09.09.2025** den einfachen Bebauungsplan „**Stellplätze, Garagen/Carports und Einfriedungen**“ i.d.F. vom **09.09.2025** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Hattenhofen, **26. Sep. 2025**


Franz Robeller
Erster Bürgermeister

1.4 Ausgefertigt



Hattenhofen, ^{24. Sep. 2025}.....


Franz Robeller
Erster Bürgermeister

- 1.5 Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Hattenhofen über den einfachen Bebauungsplan ist am ^{25. Sep. 2025}..... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Hierbei wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle und unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann. Der einfache Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Augsburg Str. 12, 82291 Mammendorf sowie in der Gemeindekanzlei Hattenhofen, Valesistraße 16, 82285 Hattenhofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist ergänzend in das Internet auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf (www.vgmammendorf.de) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern (www.bauleitplanung.bayern.de) zugänglich gemacht. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Hattenhofen, ^{26. Sep. 2025}.....


Franz Robeller
Erster Bürgermeister