



## GEGENSTAND

1. Änderung Innerörtlicher Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hurlach Nord  
Satzung und Begründung

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Hurlach**  
Poststraße 4  
86857 Hurlach



Telefon: 08248 / 90032  
Telefax: 08248 / 90033  
E-Mail: [buergermeister@hurlach.de](mailto:buergermeister@hurlach.de)  
Web: <http://www.hurlach.de/>

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Andreas Glatz

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie  
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 05.04.2022

---

*Eduard Obermeier*  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach BauGB</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>7</b>
2.1.3	Bauweise und Baugrenzen	7
<b>2.2</b>	<b>Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen durch Text</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>Textliche Festsetzung</b>	<b>8</b>
3.2.2	Festsetzungen durch Text	8
<b>4</b>	<b>Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>8</b>
4.2.2	Sonstiges	8
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Gebietsbeschreibung</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Anwendbarkeit vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>11</b>
5.4	Bauweise und Baugrenzen	11
5.6	Wohneinheitenregelung	12
5.7	Mindestgröße Baugrundstück	12
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>13</b>
6.2	Weitere örtliche Festsetzungen durch Text	13

## **A SATZUNG NACH BAUGB**

### **1 Präambel**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hurlach die 1. Änderung des Innerörtlichen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Hurlach Nord“ in öffentlicher Sitzung am 05.04.2022 als Satzung beschlossen.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Außerdem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Innerörtlichen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Hurlach Nord“ umfasst vollumfänglich den Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Innerörtlicher Bebauungsplan Hurlach – Nord mit integrierter Grünordnung“ (in der Fassung vom 26.06.2018).

#### **Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Innerörtlichen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Hurlach Nord“ besteht aus der Satzung vom 28.06.2018 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und einer beigefügten Begründung.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

### Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Innerörtlichen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Hurlach Nord“ bestehend aus dem Textteil und der Begründung (S. 1 bis 13) in der Fassung vom 28.03.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 05.04.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.



den 06.04.22

---

1. Bürgermeister  
Andreas Glatz

### In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Innerörtlichen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Hurlach Nord“ der Gemeinde Hurlach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 14.04.2022 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



den 14.04.22

---

1. Bürgermeister  
Andreas Glatz

---

## HINWEIS

Bei der gegenständlichen 1. Änderung des Innerörtlichen Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Hurlach Nord“ handelt es sich ausschließlich um eine textliche Änderung.

Die Beachtung der neuen Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hurlach wird in der Festsetzung zur Bauweise in Ziffer 2.1.6 ergänzt.

Die bisherige Festsetzung der Regelung der zulässigen Wohneinheiten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße in Ziffer 2.2 „Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text“ wird ergänzt. Dazu wird eine neue Festsetzung zu Mindestgrößen von Baugrundstücken aufgenommen.

Die bisherigen Festsetzungen in Kap. 3.2.2 Stellplätze entfallen. Die Anwendung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hurlach wird in Ziffer 3.2.2 aufgenommen.

Alle weiteren textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Innerörtlichen Bebauungsplanes „Hurlach Nord“ (in der Fassung vom 26.06.2018; bekannt gemacht am 28.06.2018), die in der gegenständlichen Änderung nicht aufgeführt wurden sowie die unveränderten Abschnitte der Festsetzungen in der vorliegenden Änderung gelten vollumfänglich weiter.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 2.1.3 Bauweise und Baugrenzen



#### Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind, sofern nicht anders definiert, mit seitlichem Grenzabstand gem. Satzung der Gemeinde Hurlach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils aktuellen Fassung zu errichten.



#### Baugrenze mit abweichender Abstandsfläche in Verbindung mit Festsetzung Ziff. 2.1.6 „Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung“

##### bei Ersatzneubauten:

Abstandsflächen gem. Satzung der Gemeinde Hurlach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten.

##### bei Teilabbruch und Teilneubau:

Abstandsflächen gem. Satzung der Gemeinde Hurlach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten.

## 2.2 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen durch Text

#### Wohneinheiten

Zusätzlich ist die maximale Anzahl an Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude nur folgendermaßen zulässig:

- für Einzelhäuser mit einer Grundstücksgröße bis 600 m<sup>2</sup> sind maximal 2 WE zulässig. Die zweite Wohneinheit im Einzelhaus muss in der Größe deutlich untergeordnet sein (das Größenverhältnis von 60 %: 40 % Hauptwohnung / Nebenwohnung darf hinsichtlich der Nebenwohnung nicht überschritten werden)
- für Doppelhaushälften: 1 WE
- für Reihenhäuser: 1 WE

#### Mindestgröße Baugrundstück

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 22 BauGB

Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird folgendermaßen festgelegt:

- für Einzelhäuser: 500 m<sup>2</sup>
- für Doppelhaushälften: 300 m<sup>2</sup>
- für Reihenhäuser: 200 m<sup>2</sup>

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Stellplätze), die außerhalb des Baugrundstücks des Hauptgebäudes liegen, sind bei der Mindestgrundstücksfläche nicht hinzuzurechnen.

### **3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

#### **3.2 Textliche Festsetzung**

##### **3.2.2 Festsetzungen durch Text**

**Stellplatznachweis** Es gilt die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hurlach in der jeweils aktuellen Fassung.

Garagen mit mehr als 50 m<sup>3</sup> müssen bei südlichen angrenzenden Grundstücken mit abweichender Abstandsfläche einen Mindestabstand von 5m aufweisen oder gegenüber dieser Grenze mit einer Brandwand errichtet werden. Ein Mindestabstand von 1,50m zu dieser Grenze ist einzuhalten.

### **4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **4.2.2 Sonstiges**

**Altlasten** § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Es besteht ein Altlastenverdacht auf dem Grundstück Fl.Nr. 90 Gmkg. Hurlach (ABuDIS-Nr. 18101126).



## B BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Am 16.11.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hurlach die Aufstellung der 1. Änderung des Innerörtlichen Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Hurlach Nord“ beschlossen.

Die Gemeinde Hurlach hat am 26.01.2021 eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe beschlossen. Die Wirksamkeit und Anwendung der von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO abweichenden Abstandsflächensatzung findet Eingang in die vorliegende 1. Änderung des Innerörtlichen Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan „Hurlach Nord“.

Der rechtskräftige Innerörtliche Bebauungsplan „Hurlach Nord“ enthält Festsetzungen zur Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen.

Aufgrund hoher Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in der Gemeinde Hurlach und den vorhandenen Festsetzungen wird die städtebauliche Zielsetzung, die dem innerörtlichen Bebauungsplan zu Grunde liegt, durch mögliche Grundstücksteilungen und damit durch die Umgehung der Festsetzungen zur Wohneinheitenregelung gefährdet. Die Gemeinde Hurlach möchte dem durch die Aufstellung der 1. Änderung des Innerörtlichen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Hurlach Nord“ planerisch entgegenwirken.

Ziel der 1. Änderung ist daher ergänzend die Regelung der maximal zulässigen Wohneinheiten für Haustypen festzulegen und Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser festzusetzen, um die weitere Entwicklung im Ort gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen verwirklichen zu können.

Des Weiteren hat die Gemeinde Hurlach aufgrund von städtebaulichen Entwicklungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Innerörtlichen Bebauungsplans „Hurlach Nord“, insbesondere der Nachverdichtung und dem damit verbundenen Bedarf an Stellplätzen ihre Stellplatzsatzung überarbeitet. Durch die Änderungen der Stellplatzsatzung ergeben sich neue Bedarfe bzgl. der Stellplätze. Die 1. Änderung des Innerörtlichen Bebauungsplans „Hurlach Nord“ greift die neue Stellplatzsatzung auf und setzt diese als Berechnungsgrundlage fest.

### 2 Lage und Gebietsbeschreibung

Hurlach liegt im oberbayrischen Landkreis Landsberg am Lech und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Igling. Die Gemeinde liegt ca. 10 km nördlich des Mittelzentrums Landsberg am Lech, etwa 8,5 km nördlich der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse A96 (München-Memmingen) und weniger als 2 km westlich der B17, die in Richtung Norden nach Augsburg führt und in Hurlach eine eigene Anschlussstelle hat.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nr. 100, 100/2, 102, 105, 106, 107, 108/2, 109, 120, 122, 124, 129, 131, 134/2, 137/2, 144/3, 145, 147,2 vollständig sowie Teilflächen

der Flurstücke mit den Fl.Nrn. 108, 112/4, 120/1, 120/2, 128, 128/2, 128/3, 130, 133, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 397 bei einer Gesamtgröße von ca. 4,01 ha.

### **3 Anwendbarkeit vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dies ist möglich, weil es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme im überplanten Gebiet handelt, die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und das Vorhaben nicht in einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen steht. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich (§ 13a, Abs.2 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen/Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Die Änderung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018) und zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplans München. Ebenso sieht der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hurlach für das Plangebiet bereits Flächen für Dorfgebiete/Mischgebiete vor.

Da der Innerörtliche Bebauungsplan „Hurlach Nord“ ohne eine Anpassung des Flächennutzungsplans entwickelt wurde und der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert bleibt, erzeugt die textliche 1. Änderung des Bebauungsplans keinen Nutzungskonflikt. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind somit erfüllt.



Abbildung 1: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

## 5 Festsetzungskonzept

### 5.4 Bauweise und Baugrenzen

Die Gemeinde hat gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO davon Gebrauch gemacht, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten. Hintergrund ist, dass dadurch die Ortsgestaltung im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets erhalten und die Wohnqualität verbessert bzw. erhalten wird. Es wird daher eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind, sofern nichts anderes definiert wurde, gem. Satzung der Gemeinde Hurlach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils aktuellen Fassung (momentan: Fassung vom 26.01.2021) zu errichten.

#### Baugrenzen (nicht gestrichelt):

Die weiteren Baugrenzen definieren den zulässigen Bauraum mit Abstandsflächen gem. Satzung der Gemeinde Hurlach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils aktuellen Fassung (momentan: Fassung vom 26.01.2021) und wurden ins Besondere in den Bereich 2 so gesetzt, dass eine freie Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken möglich ist.

Zu beachten ist, dass zum Erhalt der prägnanten städtebaulichen Situation mit bestehenden Langhäusern entlang der Iglinger und Meitinger Straße bei entsprechend langen Bestandsgebäuden (Wohntrakt mit Stadel), die „Privilegierung“ der nach Norden hin abweichenden Abstandsfläche aufrecht erhalten bleibt, maximal jedoch bis zur Länge des Bestandsbaukörpers. In den sonstigen Fällen sind die Abstandsflächen gem. Satzung der Gemeinde Hurlach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils aktuellen Fassung (momentan: Fassung vom 26.01.2021) einzuhalten.

Abweichende Abstandsflächen zu den nordseitigen Grundstücksgrenzen - Baugrenzen (gestrichelt):

Zum Erhalt der prägnanten städtebaulichen Strukturen wurden im Bereich 1 angelehnt an den Gebäudebestand nach Norden hin die Baugrenzen so gelegt, dass ein Mindestabstand von 1,5m gegenüber der nördlich angrenzenden Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Der Regelung gilt in den durch Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ab der straßenseitigen Baulinie bis zu einer maximalen Baufeldtiefe von 26m ohne Anwendung des § 2 (II) der Satzung der Gemeinde Hurlach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils aktuellen Fassung (momentan: Fassung vom 26.01.2021).

## 5.6 Wohneinheitenregelung

Die Gemeinde sieht das planerische Erfordernis, die maximale Anzahl an Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude zu regeln, um die weitere Entwicklung im Ort gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen verwirklichen zu können. Daher wird festgelegt, dass für Einzelhäuser mit einer Grundstücksgröße bis max. 600 m<sup>2</sup> maximal 2 WE zulässig sind. Die zweite Wohneinheit im Einzelhaus muss in der Größe deutlich untergeordnet sein, d.h. das Größenverhältnis von 60 %: 40 % Hauptwohnung / Nebenwohnung darf hinsichtlich der Nebenwohnung nicht überschritten werden.

## 5.7 Mindestgröße Baugrundstück

Wie bereits im Kapitel Anlass, Ziel und Zweck der Planung beschrieben werden Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser festgesetzt, ebenfalls um die weitere Entwicklung im Ort gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen verwirklichen zu können. Die festgelegten Mindestgrößen orientieren sich hierbei an marktüblichen Grundstücksgrößen für die jeweiligen Haustypologien.

Die gewählten Mindestgrundstücksgrößen können von bereits außerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans bebauten Grundstücken abweichen, d.h. dass dort bspw. ein Reihnhaus auf einem Baugrundstück mit einer Grundstücksgröße von unter 200 m<sup>2</sup> vorhanden sein kann. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden aus dem städtebaulichen Rahmenplan räumliche Leitbilder entwickelt. So soll im Ortskern die charakteristische Eigenart Hurlachs erhalten werden. Dabei soll eine bedarfsgerechte, orts- und sozialverträgliche Siedlungsentwicklung unter der besonderen Berücksichtigung der Nutzung innerörtlicher Potenziale ermöglicht werden. Die gewählte Mindestgrundstücksgrößen ermöglichen einerseits die Nutzung der innerörtlichen Potenzialflächen und tragen gleichzeitig dafür, dass eine zu dichte Bebauung vermieden wird, wodurch die Eigenart des Ortszentrum aufrechterhalten werden kann. Es spielt daher eine wesentliche Rolle, in welcher örtlichen Lage des Gesamtortes sich eine geplante Bebauung befindet.

Basierend auf § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden. Die Festsetzung greift mit der Regelung der maximal zulässigen Wohneinheiten ineinander. Die Gemeinde Hurlach verfolgt durch die getroffenen Regelungen das Ziel, eine unerwünschte, dem städtebaulichen Konzept zur weiteren Entwicklung des Gemeindegebiets oder von Teilen des Gemeindegebiets zuwiderlaufende Bebauungsdichte zu vermeiden und das Ortsbild in seiner erkennbaren Erscheinung zu wahren. Es werden somit städtebauliche Ziele verfolgt, die eine Veränderung

ermöglichen, aber gleichzeitig die Bewahrung von ortstypischen Strukturen beinhalten. Der dörfliche Charakter soll insgesamt aufgelockert bleiben.

Festgesetzt wird die Mindestgrundstückgröße des Baugrundstücks, auf welchem sich das Hauptgebäude befindet. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Stellplätze), die außerhalb des Baugrundstücks des Hauptgebäudes liegen, sind bei der Berechnung der Mindestgrundstücksfläche nicht hinzuzurechnen.

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.2 Weitere örtliche Festsetzungen durch Text**

Die bisherige Festsetzung zu den Stellplätzen hat sich in der Planungspraxis als problematisch erwiesen, da hierin keine Regelungen für Besucherparkplätze enthalten waren. Gerade beim Bau von Mehrfamilienhäusern begegnet die Gemeinde Hurlach dadurch Konflikten durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Die Anwendung der nun herangezogenen neuen Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) berücksichtigt die Bedarfe ausreichend. Die dynamische Festsetzung bedeutet, dass stets die neueste Fassung der Stellplatzsatzung anzuwenden ist.