



Gemeinde Hurlach

1. Änderung

Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung

„Keltenfeld III“
Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

Fassung vom 24. November 2020

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
I. Begründung	4
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.1 Planungsrechtliche Situation	4
1.2 Geltende Vorschriften und Gesetze:	4
2. Beschreibung des Plangebietes	5
2.1 Lage und Geltungsbereich.....	5
2.2 Grünordnerisches Gesamtkonzept	6
3. Erschließung und Erneuerbare Energien.....	6

Präambel

Nach § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB, i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat die Gemeinde Hurlach in ihrer Sitzung vom XXX die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Keltenfeld III“ in Hurlach beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

A 1) Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

A 2) Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung besteht aus:

1. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 18.08.2020
2. Textliche Festsetzungen vom 18.08.2020

A 3) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 2 und 3 BauGB in Kraft.

Hurlach, den

27.11.20

.....
1. Bürgermeister



I. Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Keltenfeld III“ hat die Gemeinde Hurlach ein Wohnbaugebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Keltenfeld III“ ist rechtskräftig.

Die Gemeinde Hurlach stellt damit dringend benötigte Wohnbauflächen für ihre Bürger zur Verfügung. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist ungebrochen.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan.

Da sich im Verlauf der Erschließungsplanung neue Aspekte ergeben haben, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Keltenfeld III“ erforderlich.

Folgende wesentliche Änderungen haben sich ergeben und sind in Planzeichnung und Satzung nunmehr dargestellt:

- Die Mindestgröße der Grundstücke für Doppelhäuser wurde geändert, einhergehend wurden neue Grundstücksparzellen entwickelt.
- Es wird eine einheitliche Wandhöhe festgesetzt, um eine Gleichbehandlung für alle Bauwerber zu ermöglichen.
- Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird durch Vorgabe der gemeindlichen Stellplatzsatzung vereinheitlicht.

1.2 Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Hurlach

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Hurlach. Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1,05 ha,

Es wird wie folgt umgrenzt:

- Im Osten, Norden und Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Westen durch bestehende Wohnbebauung

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 197, 198, 199/1, 199/5, 208, 207, 206/3, 207/3, 199/4, 201/2, 202, 203, 204, 205, 206, 199/16, 201/11, 202/7, 203/7, 204/18, 205/10, 206/8 der Gemarkung Hurlach.

2.2 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Straßenbegleitgrün
- Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Privatgrund

3. Erschließung und Erneuerbare Energien

Am Erschließungskonzept erfolgt keine Änderung: