



Gemeinde Hurlach

Ortsabrundungssatzung

für die Flur Nr. 817 (TFI.) in Hurlach

Fassung vom 14. Januar 2014
Redaktionell ergänzt am 05. März 2014

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Die Gemeinde Hurlach erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 BauGB
- des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
- des Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

für das Grundstück mit der Flur Nr. 817 (Teilfläche) Gemarkung Hurlach folgende

Ortsabrundungssatzung

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Die Planzeichnung mit den Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innenbereich

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die eingegrenzte Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 817 der Gemarkung Hurlach in den Innenbereich einbezogen.

§ 3

Festsetzungen

Innerhalb der eingegrenzten westlichen Teilfläche ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen ein privater Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 5,0 m von jeglicher baulicher Anlage freizuhalten und mit einer Ortsrandeingrünung, bestehend aus einzelnen Laubbäumen (z.B. Obstbäume) und heimischen Sträuchern vom Grundstückseigentümer herzustellen und zu unterhalten.

Der Mindest-Abstand von baulichen Anlagen zur Randeingrünung beträgt 5,0 m.

Darüber hinaus gilt Art. 6 BayBO, der Abstandsflächen und Abstände von baulichen Anlagen regelt.

Für **Art und Maß der baulichen Nutzung** der westlichen Teilfläche gelten die folgenden Festsetzungen:

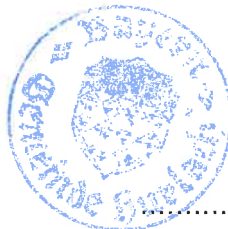
MD	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO mit der Einschränkung, daß nur sonstige Wohngebäude entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 3 zulässig sind.
E	Nur Einzelhäuser sind zulässig, max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus.
I + D	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.
DN 28° - 35°	Die Dachneigung muss für alle Gebäude zwischen 28° und 35° liegen.
Stellplätze	Pro Wohnung müssen 2 Stellplätze errichtet und dauerhaft vorgehalten werden, wobei die Stauräume vor den Garagen nicht angerechnet werden. Falls nur Stellplätze ohne Überdachung oder Carports ohne Zufahrtstore errichtet werden, können die Stauräume entfallen. Die Stellplätze sind im Bauantrag auf dem Lageplan darzustellen.
Geländeveränderung	Das Grundstück darf zum Ausgleich der vorhandenen Unebenheiten maximal 50 cm (ab jetzigem Tiefpunkt des jeweiligen Baugrundstückes) aufgefüllt werden. Stützmauern dürfen nicht errichtet werden. Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Anböschungen auszugleichen.
Einfriedung	Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der Straßenoberkante aus, nicht überschreiten, wobei der Sockel eine max. Höhe von 40 cm aufweisen darf.

§ 4)

Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Hurlach, den *12. März 2014*



Böhm, 1. Bürgermeister

Aufgestellt: Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstr. 35
86845 Großaitingen

Begründung

1. Ortsplanung

Die überplante Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 817 Gemarkung Hurlach als Innenbereich soll die zusammenhängende Bebauung in der Lücke des westlichen Ortsrandes nun abrunden und eine Ortsrandbebauung zulassen, die planungsrechtlich, naturschutzfachlich und baugestalterisch verträglich ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt.

Die Grundlage für die Orts-Abrundung wurde bereits durch die Flächennutzungsplanänderung von 2007 geschaffen, in der das Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt wurde.

2. Natur und Landschaft

Durch das Anlegen der Ortsrandeingrünung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Erschließung

Die Zufahrt und die öffentliche Erschließung erfolgt von der Iglinger Straße aus. Der Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung, die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie Strom- und Telekommunikationsanschluß kann damit sichergestellt werden.

Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung und Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke auf dem Grundstück schadlos zu versickern.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Hurlach hat in der Sitzung vom 14.01.2014 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 817 (TFI.) Gemarkung Hurlach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

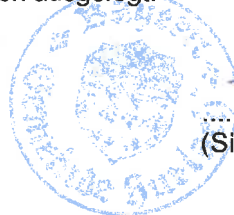
Hurlach, *12. März 2014*



[Signature]
.....
(Siegel), 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 817 (TFI.) Gemarkung Hurlach in der Fassung vom 14.01.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2014 bis 25.02.2014 öffentlich ausgelegt.

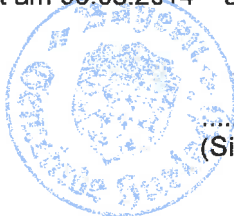
Hurlach, *12. März 2014*



[Signature]
.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

3. Der Gemeinderat Hurlach hat mit Beschluss vom 11.03.2014 die Ortsabrundungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 817 (TFI.) Gemarkung Hurlach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2014 – redaktionell geändert am 05.03.2014 – als Satzung beschlossen.

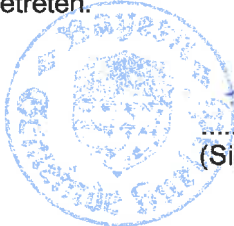
Hurlach, *12. März 2014*



[Signature]
.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 817 (TFI.) Gemarkung Hurlach wurde am 12.03.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hurlach, *12. März 2014*



[Signature]
.....
(Siegel) 1. Bürgermeister