

**ARCHITEKTEN WEHKAMP
PARTNERSCHAFT mbB**
HEINRICH WEHKAMP SUSANNE WEHKAMP
Architekt Dipl.-Ing. Architektin Dipl.-Ing.
Hochbrücker Weg 2 85386 Eching
Tel. 089 / 319 20 61 Fax 089 / 319 34 75
buero.wehkamp@t-online.de

Fisel und König

Wir tun was für die Landschaft.

Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Oberer Graben 3a, 85354 Freising

Bebauungsplan Nr. 141

“Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich
der Straße Am Winkelfeld”

Vorentwurf

BEGRÜNDUNG

Stand: 05.06.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass, Grund und Ziel der Bebauungsplanaufstellung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	4
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	6
5. Erschließung	7
6. Festsetzungen.....	7
7. Grünordnung	11
8. Verfahren	12
9. Planungsdaten	13
10. Anlagen.....	17

1. Anlass, Grund und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Anfang der 2000er Jahre planten die östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindlichen Eigentümer von Flur-Nr. 844/5 und 841 eine Erweiterung ihrer Bebauung nach Westen. Um eine untergeordnete Entwicklung der Bebauung zu verhindern und einen Ortsrand zu gestalten, der das Erscheinungsbild Hetzenhausens im Westen prägt, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Dieser Bebauungsplan war Bebauungsplan Nr. 88, wurde 2006 erstellt und rechtskräftig beschlossen. Im Rahmen eines Änderungsverfahrens von Bebauungsplan Nr. 88 erkannte man, dass dieser in seiner Ursprungsfassung unwirksam war. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 141 als Ersatz für Bebauungsplan Nr. 88 erstellt.

Die Flurstücke Nr. 844/9 und 844/10 im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind noch immer unbebaut und werden teilweise als Lagerflächen genutzt. Die seinerzeit beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe besteht nicht mehr vollumfänglich.

Es soll nun zum einen eine flexible gewerbliche Nutzung und zum anderen auch eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Daher soll die planungsrechtliche Situation geschaffen werden, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Der Gemeinderat hatte in seinem Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 88 vom 25.03.2019 das Ziel vorgegeben, durch die Festsetzungen eine gewerbliche Nutzung und eine untergeordnete Wohnnutzung zu schaffen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn als Dorfgebiet, Grün- und Freifläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Planbereich liegt innerhalb des seit 07.12.2006 In Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 88. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 als Ersatz für Bebauungsplan Nr. 88 wurde vom Gemeinderat am 26.09.2022 beschlossen.

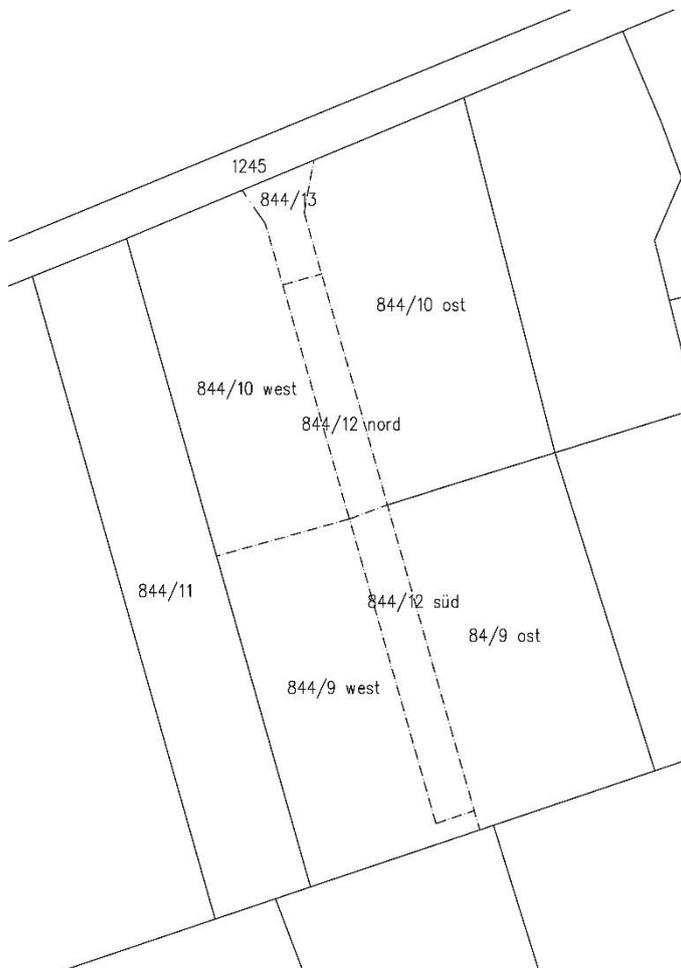
3. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 liegt am nord-westlichen Ortsrand von Hetzenhausen:



Nördlich und westlich wird der Geltungsbereich durch die landwirtschaftlichen Nutzungen gem. gültigem Flächennutzungsplan begrenzt. Östlich und südlich wird der Geltungsbereich durch den Bebauungsplan 74 „Ortschaft Hetzenhausen“ begrenzt. Auch wird nördlich ein Teil der ehemaligen Gemeindeverbindungsstraße Hetzenhausen-Fahrenzhausen einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise folgende Grundstücke, der Gemarkung Massenhausen: 1245, 844/9, 844/10, 844/11, 844/12 und 844/13. Diese Grundstücke sind wie folgt neu aufzuteilen:



- 1245	572,3 qm	Gemeindestraße „Am Winkelfeld“
- 844/11	1.507,5 qm	westliche Ausgleichsfläche
- 844/13	113,0 qm	Gemeindliche-Stichstraße
- 844/12 nord	217,2 qm	Privatstraße
- 844/12 süd	285,2 qm	Privatstraße
- 844/10 ost	1.422,5 qm	privates Grundstück - Gewerbe
- 844/10 west	1.032,9 qm	privates Grundstück - Wohnen
- 844/9 ost	1.348,4 qm	privates Grundstück – Gewerbe
- 844/9 west	1.063,1 qm	privates Grundstück - Wohnen

Die Gesamtfläche beträgt 7.562,1 qm.

Die Flächen sind unbebaut und werden als Lagerflächen genutzt.

In grünordnerischer Sicht sind folgende Aspekte relevant:

- Landschaftsbild
- Ortsrandlage

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Durch die Lage des Grundstücks am Ortsrand von Hetzenhausen - direkt angrenzend an den bisherigen Ortsrand und die vorhandene Bebauung - soll der ländliche Charakter der Ortschaft beibehalten werden. Es wird daher eine Bebauung angestrebt, die sich an die bestehende Baustruktur östlich des Planungsgebiets angliedert und deren Dimensionen übernimmt. D.h. es sind nur einzelne Häuser in offener Bauweise zulässig. Gleichzeitig sollen sich Bebauung und Begrünung landschaftlich einfügen und durch ihre Geschlossenheit einen klar ablesbaren Ortsrand darstellen.

Der Grünordnung liegen folgende Ziele zugrunde:

- Gute Einbindung der neuen Bebauung und ansprechende Ortsrandgestaltung,
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung des Baugebiets,
- Begrenzung der Überbauung auf das unbedingt erforderliche Maß.

Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die neue Bebauung wird am Ortseingang im Norden entlang der Straße „Am Winkelfeld“ durch die Pflanzung von vier Winter-Linden eingebunden.
- Die zentrale Erschließungsstraße erfährt eine Gliederung durch mittelgroße Bäume auf den benachbarten Grundstücken.
- Der westliche Ortsrand wird durch Gehölz- und Baumpflanzungen bestimmt. Diese wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 88 als Ausgleichsfläche angelegt.

5. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der nördlich gelegenen Straße „Am Winkelfeld“. Die weitere Erschließung innerhalb des Baugebietes erfolgt über eine nord-südlich verlaufende Privatstraße. Hier sind Geh-, Fahrt und Leitungsrecht der angrenzenden Anliegergrundstücke entsprechend zu sichern.

Ruhender Verkehr

Für die KZF- und Fahrradstellplätze werden die Mindestanforderungen gemäß der gemeindlichen Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung vom 29.10.2018 festgesetzt.

Da im WA die Wohnungsgrößen auf max. 150 qm Wohnfläche festgesetzt sind, sind pro Doppelhaushälfte bzw. Wohneinheit bis 150 qm Wohnfläche 2 Stellplätze festgesetzt.

Zur Festsetzung der Größe und Anzahl der Stellplatzflächen wurde eine Hochrechnung erstellt (siehe 9. Planungsdaten).

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) erfolgt über die bestehenden Netze in der Straße „Am Winkelfeld“.

6. Festsetzungen

Art der Nutzung

Eine Festsetzung als Dorfgebiet wäre - nach Abstimmung mit dem Landratsamt Freising - nur sinnvoll, wenn sich auf den Flächen auch ein landwirtschaftlicher Betrieb ansiedeln würde, was jedoch äußerst unwahrscheinlich ist.

Deshalb wird das Baugebiet im östlichen Bereich als Gewerbegebiet und im westlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die beiden Gebiete werden durch eine private Verkehrsfläche getrennt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ausgeschlossen, da diese im angrenzenden Gewerbegebiet platziert werden sollen. Ebenso

werden Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen, da diese in der Hauptgemeinde in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Außerdem soll der Nutzungsschwerpunkt auf dem Wohnen liegen.

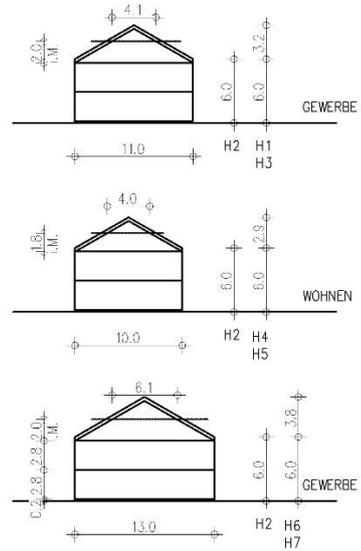
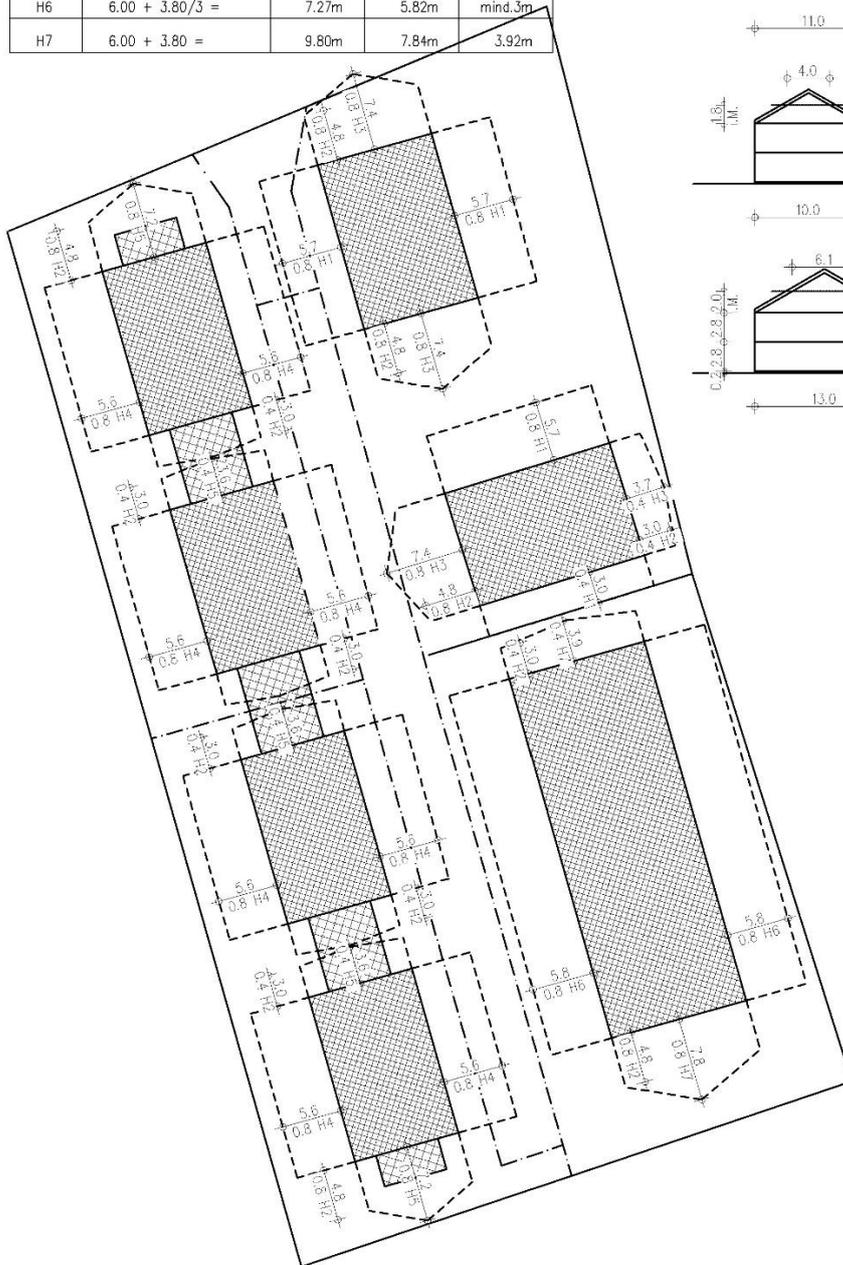
Im Gewerbegebiet werden die Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Tankstellen) und gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, da diese mit der dörflichen Struktur nicht verträglich sind und die von diesen Nutzungen (teilweise) ausgehenden negativen Auswirkungen vermieden werden sollen.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Traufhöhe in Verbindung mit der max. Dachneigung definiert. Die festgesetzten Flächen begründen sich auf den Dimensionen des östlichen Gebäudebestandes und auf praktikablen Gebäudegrößen für die entsprechenden Nutzungen.

Die Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung werden, wie folgt dargestellt, eingehalten.

		1.0H	0.8H	0.4H
H1	$6.00 + 3.20/3 =$	7.07m	5.65m	mind. 3m
H2		6.00m	4.80m	mind. 3m
H3	$6.00 + 3.20 =$	9.20m	7.36m	3.68m
H4	$6.00 + 2.90/3 =$	6.97m	5.60m	mind. 3m
H5	$6.00 + 2.90 =$	8.90m	7.15m	3.55m
H6	$6.00 + 3.80/3 =$	7.27m	5.82m	mind. 3m
H7	$6.00 + 3.80 =$	9.80m	7.84m	3.92m



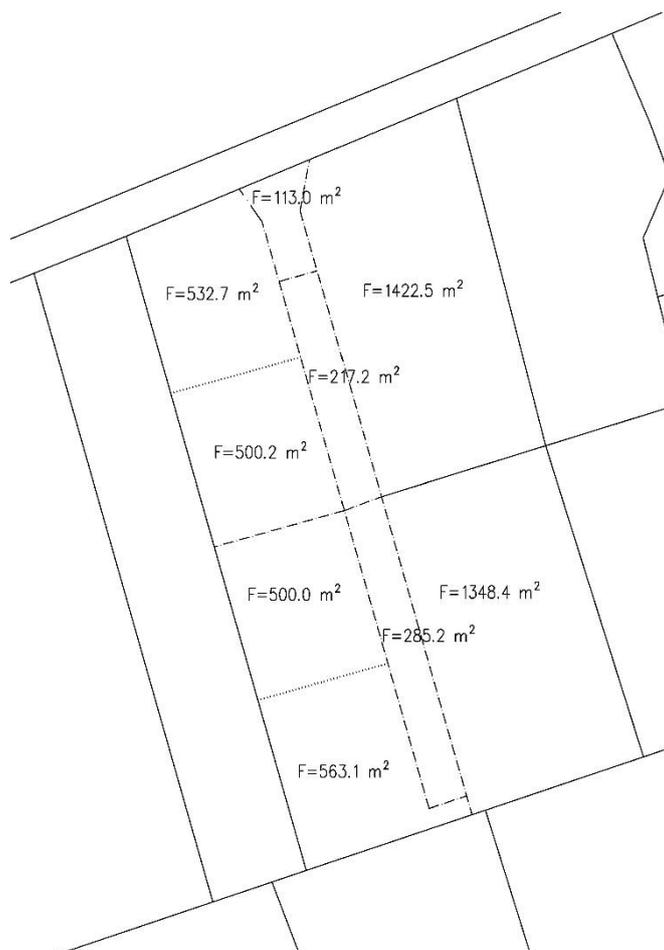
Gestaltung/Dachform

Um den dörflichen Charakter des Ortsbildes zu erhalten, sind nur symmetrische Satteldächer, mit roter Ziegeldeckung, ohne Dachgauben, Zwerchgiebel oder Dacheinschnitte (Loggien), mit einer Dachneigung von 20 bis 30° zulässig.

Zahl der Wohneinheiten

Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 74 „Ortschaft Hetzenhausen“ wird festgesetzt, dass für jede Wohneinheit eine Grundstücksfläche von 250 qm vorzusehen ist, wobei die Einzelgrundstücksgröße 500 qm nicht unterschreiten darf.

Die städtebauliche Notwendigkeit für diese Festsetzung ergibt sich daraus, dass die baulichen Eigenart des Dorfgebietes durch Überhandnehmen von Geschosswohnungsbau sonst nicht gewährleistet werden kann.



Lärmschutz

Aufgrund des zukünftig geplanten Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe auf Flur-Nr. 844/9 und 844/10 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Gemäß dem Bericht über die schalltechnische Untersuchung von Steger & Partner GmbH vom 17.09.2019 sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Geräuschmissionen zu erwarten. Festsetzungen zum Schallschutz müssen lt. o.g. Bericht im Bebauungsplan nicht aufgenommen werden. Bei evtl. neu hinzukommenden Geräuschmissionen durch andere Gewerbenutzungen als die bestehenden (in diesem Fall Maler- und Gerüstbaubetrieb) muss – je nach geplanter bzw. beantragter Nutzung – ein schalltechnisches Gutachten im Zuge des Bauantrags vom Antragsteller eingereicht werden.

7. Grünordnung

Die dargestellten Begrünungsmaßnahmen setzen das grünordnerische Planungskonzept um.

Die vier großen Bäume südlich der Straße „Am Winkelfeld“ tragen der Ortsrandsituation Rechnung, während die mittelgroßen Bäume entlang der Erschließungsstraße eine angemessene Gliederung des Straßenraums bewirken und die Eingangs- und Zufahrtsbereiche zu den Grundstücken kennzeichnen.

Die westlich und östlich jeweils einheitlichen Baumarten stellen dabei eine Verbindung zwischen den Grundstücken her. Die Anzahl der Bäume auf den Privatgrundstücken sichert eine gute Durchgrünung und eine Einbindung der Stellplätze im GE.

Die Festsetzung einer Mindestqualität, einer durchwurzelbaren Mindestfläche und des Zeitpunktes der Neupflanzungen soll sicherstellen, dass die Pflanzungen zeitnah und in einer für das Siedlungsbild und den Landschaftshaushalt wirksamen Mindestgröße durchgeführt werden.

Die bereits als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gepflanzte Baumhecke westlichen Ortsrand zu erhalten.

Die Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Befestigung der offenen Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst gering halten und dazu beitragen, das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser zu verringern.

Die Festsetzung zur Begrünung größerer fensterloser Fassadenabschnitte, z.B. mit Kletterrosen oder Clematis, führt sowohl zu einer gestalterischen als auch ökologischen Aufwertung.

Schottergärten sind nicht zulässig, da sie sowohl lebensfeindlich für die heimische Tierwelt sind als auch klimatisch negativ wirken (Aufheizung, keine Frischluftbildung, keine Wasserspeicherfähigkeit),

Die hinweislich genannte Vorschlagsliste geeigneter Baumarten dient dem Ziel einer standortgeeigneten und damit optisch und ökologisch dauerhaft wirksamen Bepflanzung. Sie sind nicht abschließend und können durch weitere stadtklimaverträgliche Arten und Sorten ergänzt werden.

Bei den hinweislich genannten Straucharten für die freiwachsenden Hecken handelt es sich um heimische, standortgerechte Arten. Für die Hecken unter den Baumpflanzungen entlang der Straße „Am Winkelfeld“ ist die Verwendung niedrigwachsender Arten besonders geeignet. Diese sind in der hinweislichen Liste gekennzeichnet.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt (Fachbüro Biologie 2022, siehe Anlage 2). Dabei wurden drei saP-relevante Vogelarten nachgewiesen (Feldsperling, Goldammer und Stieglitz). Da sie in den Gehölzen brüten und diese vom Vorhaben nicht betroffen sind, löst das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbote aus.

8. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 ist im Regelverfahren durchzuführen und umfasst den vollen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 und wird diesen vollständig ersetzen.

9. Planungsdaten

Auf der Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanes (7.562,1 qm) setzt sich der Bestand der überbauten Flächen (ohne die Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) wie folgt zusammen:

überbaubare geplante Gebäude-Grundflächen:

- Wohnen auf Flur-Nr. 844/10:	16,00 m x 10,00 m x 2 Gebäude =	320 qm
- Gewerbe auf Flur-Nr. 844/10	16,00 m x 11,00 m x 2 Gebäude =	<u>352 qm</u>
		672 qm
- Wohnen auf Flur-Nr. 844/9	16,00 m x 10,00 m x 2 Gebäude =	320 qm
- Gewerbe auf Flur-Nr. 844/9	35,00 m x 13,00 m =	<u>455 qm</u>
		775 qm
insgesamt		1.447 qm

Die Bilanz aus den vorstehend ermittelten überbaubaren Gebäudeflächen ergibt eine max. festgesetzte Gesamt-Grundfläche von ca. 1.450 qm.

Im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 88 vom 16.10.2006 wurde gem. Begründung eine max. bebaubare Grundfläche von 2.000 qm festgesetzt, zzgl. Flächen für Lagerplätze, Zufahrten, Wege. Somit wird die Situation durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert.

Übersicht Grundflächenzahlen:

Flur-Nr.	Nutzung	GRZ I	entspricht GRZ ohne Unterbauung	GRZ II
844/10	Wohnen	320 qm	0,31	670 qm
844/10	Gewerbe	647 qm	0,25	879 qm
844/9	Wohnen	320 qm	0,30	671 qm
844/9	Gewerbe	455 qm	0,34	873 qm
	Erschließung öffentl.	113 qm		
	Erschließung privat	502 qm		

GRZ-Berechnung:

Flur-Nr. 844/10 Wohnen:

Grundstücksfläche anteilig: 1.032,9 qm

überbaute Flächen:

Gebäude:

16,00 m x 10,00 m x 2 Gebäude = 320 qm => GRZ 0,31

zzgl. Nebenflächen:

Garagen/Carports:

2 x 3,00 m x 6,00 m = 36 qm

2 x 4,20 m x 6,00 m = 51 qm

Zufahrten:

2 x 3,00 m x 5,00 m = 30 qm

2 x 4,20 m x 5,00 m = 42 qm

4 Stellplätze ca. 2,50 m x 5,00 m = 50 qm

4 Terrasse à 20 qm = 80 qm

private Nebenanlagen:

2 x (3,00 m + 4,20 m) x 2,00 m = 29 qm

Kellerlichtschächte ca. 4 x 2 x 1,5 qm = 12 qm

Kelleraußentreppen ca. 4 x 5 qm = 20 qm

gesamt 670 qm => GRZ 0,65

Flur-Nr. 844/10 Gewerbe:

Grundstücksfläche anteilig: 1.422,5 qm

überbaute Flächen:

Gebäude:

16,00 m x 11,00 m x 2 Gebäude = 352 qm => GRZ 0,25

zzgl. Nebenflächen:

Lagerfläche 50% versiegelt

(590 qm x 0,5) = 295 qm

Zufahrten 24 qm

13 Stellplätze ca. 2,50 m x 5,00 m = 163 qm

Fahrrad-Stellplätze 45 qm

gesamt 879 qm => GRZ 0,62

Flur-Nr. 844/9 Wohnen:

Grundstücksfläche:	1.063,1 qm		
überbaute Flächen:			
Gebäude:			
16,00 m x 10,00 m x 2 Gebäude =	320 qm	=>	GRZ 0,30
zzgl. Nebenflächen:			
Garagen/Carports:			
2 x 3,00 m x 6,00 m =	36 qm		
2 x 4,20 m x 6,00 m =	51 qm		
Zufahrten:			
2 x 3,00 m x 5,00 m =	30 qm		
2 x 4,20 m x 5,00 m =	42 qm		
4 Stellplätze ca. 2,50 m x 5,00 m =	50 qm		
4 Terrasse à 20 qm =	80 qm		
private Nebenanlagen:			
(3,00 m + 2x 4,20 m) x 2,00 m =	23 qm		
1,30 m x 5,00 m =	7 qm		
Kellerlichtschächte ca. 4 x 2 x 1,5 qm =	12 qm		
Kelleraußentreppen ca. 4 x 5 qm =	<u>20 qm</u>		
gesamt	671 qm	=>	GRZ 0,63

Flur-Nr. 844/9 Gewerbe:

Grundstücksfläche:	1.348,4 qm		
überbaute Flächen:			
Gebäude:			
35,00 m x 13,00 m =	455 qm	=>	GRZ 0,34
zzgl. Nebenflächen:			
südl. Zufahrt =	138 qm		
18 Stellplätze ca. 2,50 m x 5,00 m =	225 qm		
Fahrrad-Stellplätze	<u>55 qm</u>		
gesamt	873 qm	=>	GRZ 0,65

Zulässig nach § 17 BauNVO ist eine GRZ von 0,4 für WA und 0,8 für GE. Die max. zulässige GRZ von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschöpft.

Stellplatz-Ermittlung:

Flur-Nr. 844/10 Wohnen:

2 Gebäude x 160 qm GR x 2 Vollgeschosse = 640 qm BGF

640 qm x ca. 70 % = ca. 448 qm WF zzgl. ca. 130 qm WF im DG = ca. 580 qm WF

580 qm / 4 WE = ca. 145 qm/WE, d.h. 2 STP / WE

4 WE x 2 STP = 8 STP

580 qm WF / 30 qm = 20 Fahrrad-STP = ca. 5 STP / WE

Flur-Nr. 844/10 Gewerbe:

2 x 176 qm GR x 2 Geschosse = 704 qm BGF

704 qm x ca. 70 % = ca. 493 qm NF zzgl. ca. 130 qm NF im DG = ca. 625 qm NF

Annahme:

bei Lagernutzung von 50% der Fläche: 1 STP / 100 qm NF

bei Büronutzung von 50 % der Fläche: 1 STP / 30 qm NF

625 qm / 2 = 312,5 qm NF / 100 qm = 3,0 STP

625 qm / 2 = 312,5 qm NF / 30 qm = 10,0 STP

gesamt 13 PKW-STP

Schlüssel für Fahrräder = PKW = 13 Fahrrad-STP

Flur-Nr. 844/9 Wohnen:

wie Flur-Nr. 844/10 Wohnen

4 WE x 2 STP = 8 STP

580 qm WF / 30 qm = 20 Fahrrad-STP = ca. 5 STP / WE

Flur-Nr. 844/9 Gewerbe:

455 qm GR x 2 Geschosse = 910 qm BGF

910 qm x ca. 70 % = ca. 637 qm NF zzgl. ca. 213 qm NF im DG = ca. 850 qm NF

Annahme:

bei Lagernutzung von 50% der Fläche: 1 STP / 100 qm NF

bei Büronutzung von 50 % der Fläche: 1 STP / 30 qm NF

850 qm / 2 = 425 qm NF / 100 qm = 4,0 STP

850 qm / 2 = 425 qm NF / 30 qm = 14,0 STP

gesamt 18 PKW-STP
Schlüssel für Fahrräder = PKW = 18 Fahrrad-STP

10. Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 141, Stand 23.04.2024
Fisel und König, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
- Anlage 2 Fachbeitrag spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des „Fachbüros Biologie“ in
Bearbeitung durch Herrn Christoph Junge vom 24.11.2022

Eching, den 05.06.2024