

## Präambel

## Begründung

Die Gemeinde Hohenbrunn erlässt aufgrund des § 6, 2, 09, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindewordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung:



## Tiefgarage für Fl.-Nr. 1030/11

Die Eigentümerin der Fl.-Nr. 1030/11 bedachtigt eine unterirdische Tiefgarage zu bauen. Um die, wie üblich, lange Tiefgaragennarre zu vermeiden, soll in der oberirdischen Garage ein Aufstieg eingebaut werden.

Durch die Tiefgarage wird sichergestellt, dass keine parkenden Autos den öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen. Der Vorgartenbereich kann weiterhin intensiv begutzt werden ohne dass störende Pflanzenstücke angelegt werden müssen.

Der Baumbestand kann fast komplett erhalten bleiben, es müssen lediglich eine Fichte, eine Japanische Lärche im Vorgartenbereich und darüber nicht benötigt werden. Die große Tiefgarage übersteht im nördlichen Grenzbereich das festgesetzte Baufenster durch den unterirdischen Zufahrtsbereich.

Die Tiefgarage ist in der Fassung vom 24.06.2010 der Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.06.2010 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Hoherbrunn, 29.07.2010

Gemeinde Hohenbrunn  
Dr. Stefan Ströbel  
Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerk

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von Gemeinderat, den Gemeinde Hohenbrunn am 24.06.2009 gefasst und am 09.10.2009 urkundlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung des Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 23.03.2010 hat in der Zeit vom 19.04.2010 bis 20.05.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 1.06.2010 durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses an den Gemeindlichen Amtstafeln. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2010 in Kraft.

## A) Zielerklärung

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke Fl.-Nr. 1030/11 und 1030/20 der Gemarkung Hohenbrunn geschaffen werden.

Um die, wie üblich, lange Tiefgaragennarre zu vermeiden, soll in der oberirdischen Garage

ein Aufstieg eingebaut werden.

Durch die Tiefgarage wird sichergestellt, dass keine parkenden Autos den öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen. Der Vorgartenbereich kann weiterhin intensiv begutzt werden ohne dass störende Pflanzenstücke angelegt werden müssen.

Der Baumbestand kann fast komplett erhalten bleiben, es müssen lediglich eine Fichte, eine Japanische Lärche im Vorgartenbereich und darüber nicht benötigt werden. Die große Tiefgarage übersteht im nördlichen Grenzbereich das festgesetzte Baufenster durch den unterirdischen Zufahrtsbereich.

Die Tiefgarage ist in der Fassung vom 24.06.2010 der Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.06.2010 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Hoherbrunn, 29.07.2010

Gemeinde Hohenbrunn  
Dr. Stefan Ströbel  
Erster Bürgermeister

## B) Planungstechnische Grundlagen

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenbrunn, sowie dem Bebauungsplan Nr. 64 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der 1. Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 1030/11 und 1030/20 der Gemarkung Hohenbrunn geändert werden.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

Maximal unterirdische Grundfläche für die Tiefgarage für Fl.-Nr. 1030/11

Die maximale unterirdische Grundfläche für die Tiefgarage ohne Haus-, TG-Kopf und Neben-

gebäudefutterkellerräume bzw. Überbauung für das Grundstück Fl.-Nr. 1030/11 wird auf 280 m<sup>2</sup> festgelegt.

In dem gültigen Bebauungsplan Nr. 64 vom 20.01.2000 wird die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke Fl.-Nr. 1030/11 und 1030/20 mit einer maximalen Grundfläche von 110 m<sup>2</sup> pro Baufeld. In den anderen Grundstücken des Bebauungsplans Gleichgesetzt, obwohl diese bis zu 30% kleiner sind (Flurstück 1030/2 ca. 30% kleiner, Flurstück 030/9 ca. 20% kleiner).

Die Grenzabstände genügten den Boyer. Bauordnung werden eingehalten.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 gelten weiter fort.

D) Erschließung

Die technische und verkehrliche Erschließung der Grundstücke Fl.-Nr. 1030/11 und Fl.-Nr.

1030/20 der Gemarkung Hohenbrunn ist vorhanden.

Um hier eine gerechte und proportionale Ausgewogenheit der zulässigen Grundfläche an die Grundstücksgrößen zu erreichen, wird für die Fl.-Nr. 1030/11 und 2030/20 eine maximale zulässige Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> für beide Baufelder zusammen festgesetzt;

Zusammenlegung der Baufelder auf Fl.-Nr. 1030/11

Die Eigentümerin der Fl.-Nr. 1030/11 verzichtet auf das Baurecht im hinteren Teil ihres Grund-

stückes und bedachtigt dafür im vorderen Bereich nur einen größeren Baukörper zu bauen.

Eine Zusammenlegung der beiden Baufelder zu einem größeren Raum mit einer maximalen Grundfläche von 2 x 125 m<sup>2</sup> ist aus folgenden Gründen städtebaulich vertretbar:

1) Das geplante schmale, rechtwinklige Gebäude passt sich der städtebaulichen Grund-

konzeption gut an, da die schmale Giebelseite zum Straßenraum gerichtet ist.

2) Es entsteht keine 'Regelsituation', das Gebäude steht frei im Grundstück und hat zu den Nachhanggrundstücken ausreichend Abstand.

## C) Planungskonzept

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 wird die Bebauung der Grundstücke Fl.-Nr. 1030/11 und Fl.-Nr. 1030/20 an die vorhandene, besondere Situation angepasst.

Grundstücksgrößen / max. zulässige Grundfläche für Fl.-Nr. 1030/11 und 1030/20

In dem gültigen Bebauungsplan Nr. 64 vom 20.01.2000 wird die Bebaubarkeit der beiden

Baufeldern der anderen Grundstücke des Bebauungsplans Gleichgesetzt, obwohl diese bis

zu 30% kleiner sind (Flurstück 1030/2 ca. 30% kleiner, Flurstück 030/9 ca. 20% kleiner).

Die Grenzabstände genügen den Boyer. Bauordnung werden eingehalten.

Maximal unterirdische Grundfläche für die Tiefgarage für Fl.-Nr. 1030/11

Die maximale unterirdische Grundfläche für die Tiefgarage ohne Haus-, TG-Kopf und Neben-

gebäudefutterkellerräume bzw. Überbauung für das Grundstück Fl.-Nr. 1030/11 wird auf 280 m<sup>2</sup> festgelegt.

In dem gültigen Bebauungsplan Nr. 64 vom 20.01.2000 wird die Bebaubarkeit der beiden

Baufeldern der anderen Grundstücke des Bebauungsplanes Gleichgesetzt, obwohl diese bis

zu 30% kleiner sind (Flurstück 1030/2 ca. 30% kleiner, Flurstück 030/9 ca. 20% kleiner).

Die Grenzabstände genügen den Boyer. Bauordnung werden eingehalten.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 gelten weiter fort.

D) Erschließung

Die technische und verkehrliche Erschließung der Grundstücke Fl.-Nr. 1030/11 und Fl.-Nr.

1030/20 der Gemarkung Hohenbrunn ist vorhanden.

Um hier eine gerechte und proportionale Ausgewogenheit der zulässigen Grundfläche an die Grundstücksgrößen zu erreichen, wird für die Fl.-Nr. 1030/11 und 2030/20 eine

maximale zulässige Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> für beide Baufelder zusammen festgesetzt;

Zusammenlegung der Baufelder auf Fl.-Nr. 1030/11

Die Eigentümerin der Fl.-Nr. 1030/11 verzichtet auf das Baurecht im hinteren Teil ihres Grund-

stückes und bedachtigt dafür im vorderen Bereich nur einen größeren Baukörper zu bauen.

Eine Zusammenlegung der beiden Baufelder zu einem größeren Raum mit einer maximalen

Grundfläche von 2 x 125 m<sup>2</sup> ist aus folgenden Gründen städtebaulich vertretbar:

1) Das geplante schmale, rechtwinklige Gebäude passt sich der städtebaulichen Grund-

konzeption gut an, da die schmale Giebelseite zum Straßenraum gerichtet ist.

2) Es entsteht keine 'Regelsituation', das Gebäude steht frei im Grundstück und hat zu den

Nachhanggrundstücken ausreichend Abstand.

Die maximale zulässige Grundfläche für die Tiefgarage für Fl.-Nr. 1030/11

Die maximale unterirdische Grundfläche für die Tiefgarage ohne Haus-, TG-Kopf und Neben-

gebäudefutterkellerräume bzw. Überbauung für das Grundstück Fl.-Nr. 1030/11 wird auf 280 m<sup>2</sup> festgelegt.

In dem gültigen Bebauungsplan Nr. 64 vom 20.01.2000 wird die Bebaubarkeit der beiden

Baufeldern der anderen Grundstücke des Bebauungsplanes Gleichgesetzt, obwohl diese bis

zu 30% kleiner sind (Flurstück 1030/2 ca. 30% kleiner, Flurstück 030/9 ca. 20% kleiner).

Die Grenzabstände genügen den Boyer. Bauordnung werden eingehalten.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 gelten weiter fort.

D) Erschließung

Die technische und verkehrliche Erschließung der Grundstücke Fl.-Nr. 1030/11 und Fl.-Nr.

1030/20 der Gemarkung Hohenbrunn ist vorhanden.

Um hier eine gerechte und proportionale Ausgewogenheit der zulässigen Grundfläche an die

Grundstücksgrößen zu erreichen, wird für die Fl.-Nr. 1030/11 und 2030/20 eine

maximale zulässige Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> für beide Baufelder zusammen festgesetzt;

Zusammenlegung der Baufelder auf Fl.-Nr. 1030/11

Die Eigentümerin der Fl.-Nr. 1030/11 verzichtet auf das Baurecht im hinteren Teil ihres Grund-

stückes und bedachtigt dafür im vorderen Bereich nur einen größeren Baukörper zu bauen.

Eine Zusammenlegung der beiden Baufelder zu einem größeren Raum mit einer maximalen

Grundfläche von 2 x 125 m<sup>2</sup> ist aus folgenden Gründen städtebaulich vertretbar:

1) Das geplante schmale, rechtwinklige Gebäude passt sich der städtebaulichen Grund-

konzeption gut an, da die schmale Giebelseite zum Straßenraum gerichtet ist.

2) Es entsteht keine 'Regelsituation', das Gebäude steht frei im Grundstück und hat zu den

Nachhanggrundstücken ausreichend Abstand.

Die maximale zulässige Grundfläche für die Tiefgarage für Fl.-Nr. 1030/11

Die maximale unterirdische Grundfläche für die Tiefgarage ohne Haus-, TG-Kopf und Neben-

gebäudefutterkellerräume bzw. Überbauung für das Grundstück Fl.-Nr. 1030/11 wird auf 280 m<sup>2</sup> festgelegt.

In dem gültigen Bebauungsplan Nr. 64 vom 20.01.2000 wird die Bebaubarkeit der beiden

Baufeldern der anderen Grundstücke des Bebauungsplanes Gleichgesetzt, obwohl diese bis

zu 30% kleiner sind (Flurstück 1030/2 ca. 30% kleiner, Flurstück 030/9 ca. 20% kleiner).

Die Grenzabstände genügen den Boyer. Bauordnung werden eingehalten.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 gelten weiter fort.

D) Erschließung

Die technische und verkehrliche Erschließung der Grundstücke Fl.-Nr. 1030/11 und Fl.-Nr.

1030/20 der Gemarkung Hohenbrunn ist vorhanden.

Um hier eine gerechte und proportionale Ausgewogenheit der zulässigen Grundfläche an die

Grundstücksgrößen zu erreichen, wird für die Fl.-Nr. 1