

● **Zentrale**
Gutenbergstraße 11
84048 Mainburg
Telefon +49 8751 8474930
Telefax +49 8751 8474939
info@trathnigg.com
www.trathnigg.com

● Kapellenstraße 22, 79189 Bad Krozingen
Telefon +49 7633 8066476
Telefax +49 7633 8078471

● Hochgartenstraße 20, 84091 Walkertshofen
Telefon +49 8753 95050
Telefax +49 8753 95052



zertifiziert nach KMA-Award - Zert.-Nr. 2008-164

Bauherr: Gemeinde Attenhofen, Poststraße 2 a, 84048 Mainburg
Bauvorhaben: Deckblatt Nr. 1 zu Bebauungsplan Hötzelsdorfer Weg
Projekt-Nr.: 32_19018

Begründung für das Bauleitverfahren

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Attenhofen hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.08.2019 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hötzelsdorfer Weg“ mittels Deckblatt Nr. 01 beschlossen.

2. Veranlassung

Eine Deckblattänderung erscheint deshalb sinnvoll, weil keine zusätzlichen Flächen überbaut werden und es könnten Mehrgenerationenhäuser entstehen, welche absolut im Sinne der Zeit sind!

Zur besseren Nachverdichtung des Baugebietes wird eine Änderung des Bebauungsplanes vorgeschlagen, damit -wie in allen anderen neuen Baugebieten- auch im Bereich des Baugebiets „Hötzelsdorfer Weg“ der Haustyp „E + I“ verwirklicht werden kann.

Voraussetzung ist aber auch der Nachweis der zusätzlichen Stellplätze entweder auf dem eigenen Baugrundstück oder als externe Stellplätze in der näheren Umgebung des Baugrundstücks / Baugebietes.

Grundsätzlich dürfen die neuen Hauptgebäude nicht höher als die Bestandsgebäude werden!

3. Durchgeführte Änderungen

0.4.1 ZUR PLANLICHEN FESTSETZUNG DER ZIFFER 2.1.1. (Haustyp I + D)

0.4.3 Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit

0.4.4 Kniestock: entfällt

0.4.5 Dachüberstände: Trauf/ Giebelseitig 0 - 50 cm

0.4.6 Dachflächenfenster: entfällt

0.4.7 Dachgauben: Dachgauben nur zulässig bei I + D.
Einzeldachgauben als stehende Gauben (1,50/1,50)
als Ausnahme Zwerchgiebel zulässig, die bis 0,60 m vor
die Hauskante vorspringen können. Die Breite eines
Zwerchgiebels darf max. 1/4 der Hauslänge betragen.

0.4.11 Außenwände: entfällt

● **Zentrale**
Gutenbergstraße 11
84048 Mainburg
Telefon +49 8751 8474930
Telefax +49 8751 8474939
info@trathnigg.com
www.trathnigg.com

● Kapellenstraße 22, 79189 Bad Krozingen
Telefon +49 7633 8066476
Telefax +49 7633 8078471

● Hochgartenstraße 20, 84091 Walkertshofen
Telefon +49 8753 95050
Telefax +49 8753 95052



zertifiziert nach KMA-Award - Zert.-Nr. 2008-164

- 0.4.12 Balkone: Giebelseitige Balkonzonen können überdacht werden, wobei die Überstände über Vorderkante Balkon höchstens 0,2 m betragen dürfen.
- 0.4.13 Loggia: entfällt
- 0.4.14 Firsthöhe: die bestehende Firsthöhe darf nicht überschritten werden
- 0.4.15 ZUR PLANLICHEN FESTSETZUNG DER ZIFFER 2.1.2 (Haustyp E+1)
- 0.4.16 Dachform: Sattel- bzw. Walmdach, Dachneigung 15°-25°
Flachdächer sind unzulässig
- 0.4.17 Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit
- 0.4.18 Dachüberständet: Trauf/ Giebelseitig 0 - 50 cm
- 0.4.19 Wandhöhe: Max. 6,00 Meter über FFB
(Schnittkante Außenwand mit OK Dacheindeckung)
- 0.4.20 Sockel: Fußbodenoberkante im EG max. 0,20 m über natürlicher oder vom Kreisbauamt vorgeschriebener Geländeoberfläche (bergseitig).
- 0.4.21 Gelände: Abgrabungen und Aufschüttungen sind max. insgesamt bis zu 0,50 m zulässig
- 0.4.22 Balkone: Giebelseitige Balkonzonen können überdacht werden, wobei die Überstände über Vorderkante Balkon höchstens 0,2 m betragen dürfen.
- 0.4.23 Firsthöhe: die bestehende Firsthöhe darf nicht überschritten werden
- 0.5.1 Garagen und Nebengebäude (soweit diese nicht im Hauptgebäude integriert sind) haben sich in Dachform und -Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Garagen können auch an anderer Stelle als im Bebauungsplan eingezeichnet errichtet werden. Bei zusammengebauten Garagen darf das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut werden, wenn der Nachbar dieselbe Nutzung verfolgt.
- 0.5.2 Dachneigung: entsprechend Punkt 0.4.2 oder 0.4.15
- 0.5.3 Dachüberstände: Trauf/ Giebelseitig 0 - 50 cm, bei Grenzbebauung 0 cm
- 0.5.4 Außenwände: entfällt
- 0.5.5 Traufhöhe: entfällt
- 0.5.6 Wandhöhe: Max. 3,00 Meter über FFB (Schnittkante Außenwand mit OK Dacheindeckung) Bei zusammengebauten Garagen entsprechend Punkt 0.4.17
- 0.5.7 Bauliche Einrichtungen (Verfahrensfrei nach Art. 57 BayBo) dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

● **Zentrale**
Gutenbergstraße 11
84048 Mainburg
Telefon +49 8751 8474930
Telefax +49 8751 8474939
info@trathnigg.com
www.trathnigg.com

● Kapellenstraße 22, 79189 Bad Krozingen
Telefon +49 7633 8066476
Telefax +49 7633 8078471

● Hochgartenstraße 20, 84091 Walkertshofen
Telefon +49 8753 95050
Telefax +49 8753 95052



zertifiziert nach KMA-Award - Zert.-Nr. 2008-164

- 0.6.1 entfällt
- 0.6.2 entfällt
- 0.6.3 entfällt
- 0.6.4 Die Zaunhöhe beträgt max. 1,40m
- 0.6.5 entfällt

- 2.1.2 E + 1
Als Höchstgrenze: Erdgeschoss und Obergeschoss
die vorhandene Firsthöhe ist maßgebend
GRZ = 0,4 , GFZ = 0,8
Es sind nach § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten
zulässig

4. Hinweis zur Planung

Ungeachtet der vorliegenden redaktionellen Anpassung der textlichen Festsetzungen zu der Gestaltung baulicher Anlagen, verbleiben alle weiteren Bestandteile des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hötzelsdorfer Weg“ in der bisherigen Form.

Dies beinhaltet sämtliche textliche und planliche Festsetzungen, die textlichen Hinweise sowie die gesamte Plandarstellung des Bauleitplanes. Das städtebauliche Gesamtkonzept bleibt somit erhalten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist entsprechend den bisherigen Zielsetzungen weiterhin gewährleistet.

Ebenso bleiben alle weiteren Planaussagen in der Begründung unberührt.

5. Verfahrenshinweise

Die Änderung des Bebauungsplanes „Hötzelsdorfer Weg“ erfolgt gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren.

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde aufgrund § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Den öffentlichen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 12.02.2020 bis 16.03.2020 gegeben.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2020 bis 16.03.2020 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 03.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.