

Gemeinde Hofstetten



3. Änderung des Bebauungsplanes

(Urplan, rechtskräftiger Bebauungsplan vom 15.04.1997, sowie

1. Änderung vom 23.10.1997 die Grundstücksmindstgröße wurde auf 350m² festgelegt.
2. Änderung vom 28.07.2015 Gesamter Geltungsbereich

HOFSTETTEN - " WESTEND "

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Änderungsbereich: Grundstück bish. Nr. (8) Flur Nr. 907

Planverfasser: Baut. Ing. Büro
 Theo Bräu
 Gartenstraße 4
 86946 Issing
 Tel. 08194/328
 theo@braeu.com

Inhalt: Seite 1 Deckblatt
 Seite 2-3 Begründung/Änderungsauflistung/Umweltbericht
 Seite 4 Geänderter Beb.-Plan M 1 : 1000
 Seite 5 Übersichtsplan M 1 : 2000
 Seite 6-8 Präambel / Satzung / Festsetzungen / Hinweise
 Seite 9 Verfahrensvermerke
 Seite 10-11 Zusammenfassende Erklärung

Issing, den 25.05.2018

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

" HOFSTETTEN – „WESTEND"

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

in der Fassung vom 25.05.2018

1.0) Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten hat am 15.05.2018 die 3. Änderung des seit 15.04.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes incl. 1.+ 2. Änderung beschlossen.

Die Gem. Hofstetten begründet die 3. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend:

Festsetzungen zu ändern, um eine großzügigere Bebauung / Nutzung des Grundstücks Nr. (8) , FLNR 907 zu ermöglichen, bzw. ein zusätzliches Baugrundstück auszuweisen.

2.0) Ökoausgleichsflächenregelung -Eingriffsregelung nach § 1a BauGB:

Aufgrund des bestehenden Baurechtes ist nach § 8 BauGB die Eingriffs – Ausgleichs - Regelung nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist eine ÖKO - Ausgleichsflächenregelung nicht erforderlich, da die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

3.0) Erschließung:

Das Plangebiet ist über das bestehende Wegenetz Westend und Landsberger Straße erschlossen.

Die Hauptleitungen zur Ver- und Entsorgung (Kanalisation, Wasser, Strom) sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden u. z. Teil bereits in die Grundstücke verlegt.

4.0) Umweltbericht

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens wurden die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und nach §1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umwelt-Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Mit dieser 3. Bebauungsplan-Änderung sind keine weiteren erheblichen schädlichen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten.

5.0) Monitoring - Überwachung der Umweltauswirkungen

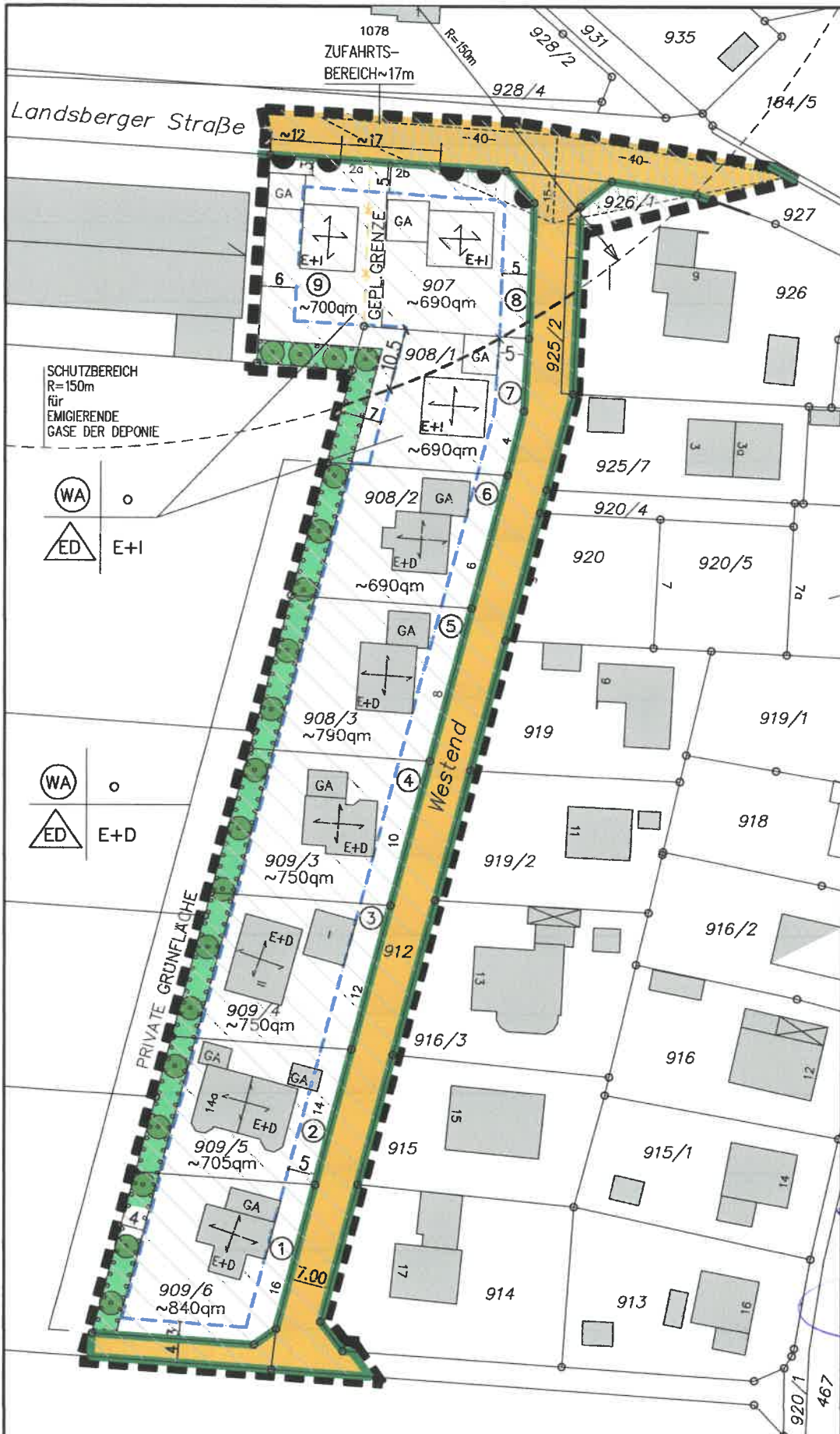
Die Umweltauswirkungen des überplanten Baugebietes sind von der Gemeinde Hofstetten regelmäßig zu überprüfen.
Sollten sich unvorhergesehene negative Auswirkungen aus der Bebauungsplan – Änderung ergeben, sind hierfür umgehend Abhilfemaßnahmen vorzusehen..

6.0) Planungsgrundlage

Die Bebauungsplanänderung basiert auf Grundlage der amtlichen digitalen Flurkarte im Maßstab 1 : 1000.

3. ÄNDERUNG

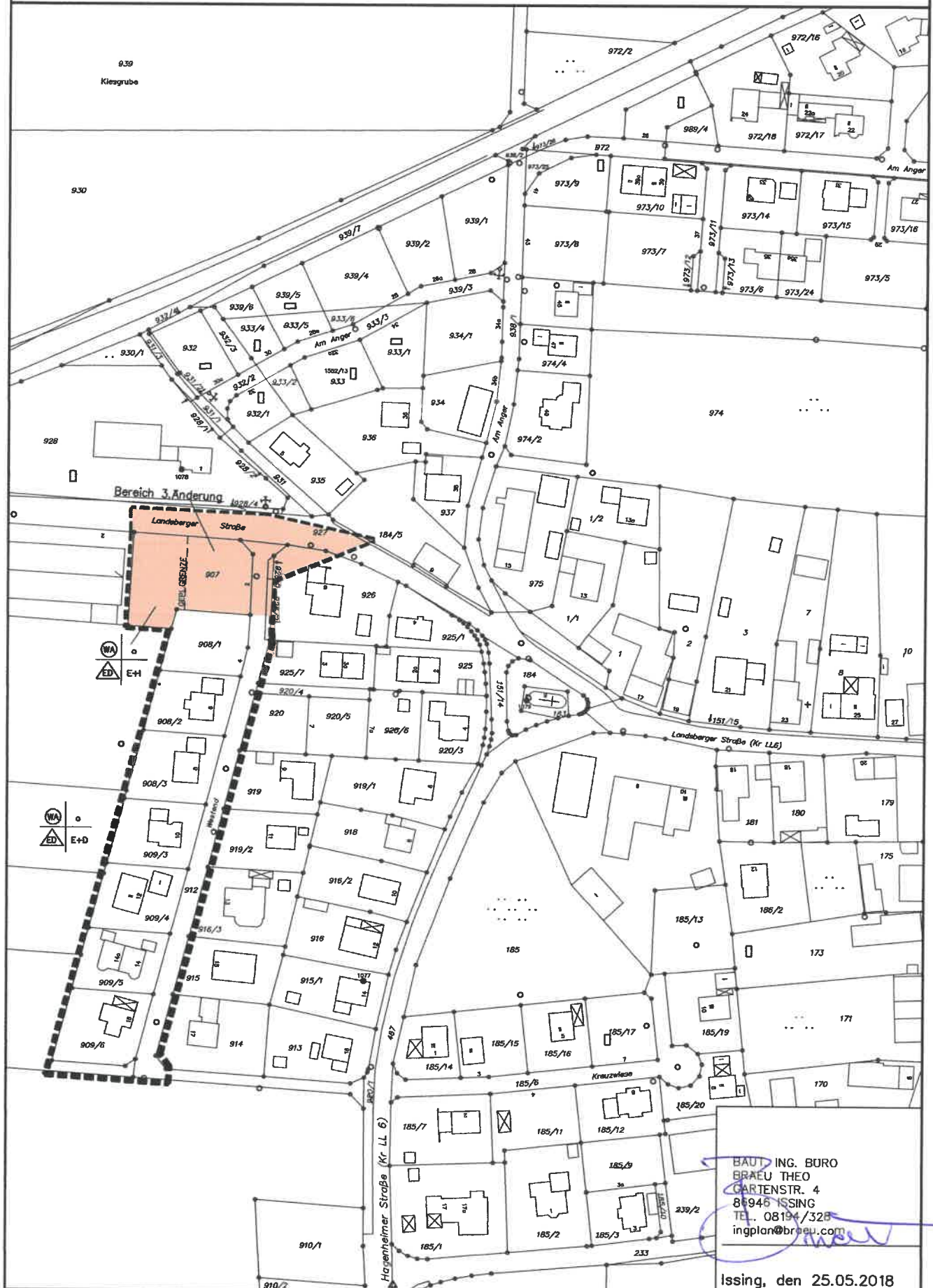
HOFSTETTEN – "WESTEND"



BAUT. ING. BÜRO
BRAU THEO
GARTENSTRASSE 4
86946 ISSING
TEL. 08194/328
ingplan@braeu.com

ISSING, 25.05.2018

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
HOFSTETTEN - "WESTEND"



Die **Gemeinde Hofstetten** erlässt aufgrund

§§1-4 sowie § 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB)
Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom
Baut. Ing. Büro Theo Bräu in Issing gefertigte

3. Änderung

des Bebauungsplanes "**HOFSTETTEN WESTEND**"
Änderungsbereich: gekennzeichnete Geltungsbereich

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

als

Satzung

Es gelten die Planzeichnungen, die Festsetzungen und alle Hinweise des
rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der amtlichen Bezeichnung
"**HOFSTETTEN – WESTEND**"

in der ursprünglichen Fassung vom 15.04.1997,

1. Änderung vom 23.10.1997,
2. Änderung vom 28.07.2015 und nachfolgender
3. Änderung

1) Planungsänderungen :

- **1.1 Baugrenze:**
- Die westliche Baugrenze Grundstück Nr.(9) wird nach West in Richtung Grundstücksgrenze mit 6 m Abstand zur selben verschoben.
- Die anschließenden Baugrenzen Nord und Süd werden in Richtung West verlängert.
-
- **1.2 Grundstücksteilung:**
- Es ist eine Grundstücksteilung Nr. (8) + (9) möglich und zulässig.
-
- **1.3 Grundstück Nr. (8) + (9)**
- Der gemeinsame Ein-/ Ausfahrts Bereich Landsberger Straße wird um 5 m auf eine ges. Breite von 17m verlängert.
-

1.4 Sichtdreieck:

-Der Stich vom Sichtdreieck zur Landsberger Str. wird von 18,00 m um 3,00 m auf 15.00 m verkürzt

-
- **1.5 Schalltechnisches Gutachten.**
- -Auf Grund des Schalltechnischem Gutachten der Fa. Bekon vom
- 19.04.2018 sind deren bautechnischen Vorschriften einzuhalten, z.B.
- die Baugrenze, wird auf 6 m von der westl. Grundstücksgrenze festgelegt.

2) Änderungen – Festsetzungen aus Text (Urplan vom 15.04.1997)

2.1 Abstandsflächen

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Bay BO einzuhalten.

2.2 Zulässige Bebauung Grundstück Nr. 8 + 9

E+1

1 oder 2 Vollgeschosse,
das 2. Vollgeschoss auch als
Dachgeschoss zulässig.

28-32°DN

Dachneigung 28° - 32°

max. 6,20m Wandhöhe

von OK EG FFB bis OK Dachd. (Traufwand gem.)

max. 10,00m Firsthöhe

von OK EG FFB. bis OK Dachdeckung

2.3 Abstandsflächen für Garagen u. Nebengebäude

-Die Stellung der Garage/Nebengebäude ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

-Mindestabstand der Garage bei Grundstück Nr. (9) beträgt zur Nordgrenze mind. 3,0 m.

3) Zusätzliche Festsetzungen:

3.1 Schalltechnische Vorschriften

Die Auflagen des „Schalltechnischen Gutachten“ der Fa. Bekon vom 19.04 2018, Nr. LA18-071-Go1-0118 sind zu befolgen insbesondere folgende Punkte:

3.1.1 Die Lage des Wohngebäudes Grundstück Nr. (9) ist innerhalb der Baugrenze so zu wählen, dass keine direkte Sichtverbindung von der nördlichen und südlichen Fassade zu den Schallquellen „Kälteaggregat-Abluft“, Kälteaggregat-Zuluft“ und Kälteaggregat -Türe „zum Gebäude Edeka“ besteht.

3.1.2 An der westlichen Fassade der Wohngebäude Nr. (8) und Nr. (9) dürfen entweder keine schutzbedürftigen Räume (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer, Küche und Arbeitszimmer) angeordnet werden oder die Fenster dieser schutzbedürftigen Räume sind als nicht öffnende Fenster (Festverglasung) auszuführen. Die Lüftung dieser schutzbedürftigen Räume ist über die Fenster in der Süd oder Nordfassade oder über Lüftungsanlagen sicherzustellen.

3.1.3 Der Bauantrag des Wohngebäudes Nr. (9) ist im Rahmen des Genehmigungsantrags auf die Einhaltung der schalltechnischen Belange von der Fa. Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH zu prüfen.

4) Zusätzliche Hinweise:

4.1 Gebäudehöhereinstellung

- Die Gebäudehöhereinstellung bei Grundstück Nr. (9) OK FFB EG ist nicht wie im Ur.-Bebauungsplan von der mittl. Straßen OK sondern vom angrenzenden Gehweg, Landsberger Str. zu bemessen.

4.2 Deponiegas Sicherungsmaßnahmen

- Die Sicherungsmaßnahmen und Festlegungen bezüglich Deponiegas aufgeführt in der 2. Bebauungsplanänderung für Grundstück (7) u. (8) sind auch für Grundstück Nr. (9) einzuhalten.

4.3 Genehmigungsverfahren

- Der Bauantrag für Grundstück Nr. (9) ist im Genehmigungsverfahren durchzuführen; einer Genehmigungsfreistellung wird nicht zugestimmt.

4.4 Bebauungsplangültigkeit

- Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 15.04.1997, sowie die 1. + 2. Änderung ist in den restlichen Punkten weiterhin gültig.

5) Hinweiszeichen:

- Alle Hinweiszeichen der Urschrift und der Änderungen sind gültig.

IngPlan-Büro
Bräu Theo
Gartenstr. 4
86946 Issing
Tel. 08194/328 Fax /1705
theo@braeu.com



.....
Berchtold 1. Bürgermeister

Issing, den 25.05.2018

Hofstetten, den

Verfahrensvermerke

- 1) **Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat Hofstetten hat in seiner Sitzung vom 15.05.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss am 25.07.2018 zur 3. Änderung wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)

- 2) **Behördenbeteiligung**
Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.08.2018 bis 18.09.2018.

- 3) **Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 16.08.2018 bis 18.09.2018.
Die Bekanntmachung der Auslegung 03.08.2018

- 4) **Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat Hofstetten hat am 10.10.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung beides in der Fassung vom 25.05.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- 5) **Bekanntmachung**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 26.10.2018. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 25.05.2018 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



Hofstetten, den

.....
Berchtold
1. Bürgermeister

Planfassung 25.05.2018

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan hier, die 3. Änderung, eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art u. Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass der Änderung auf Antrags eines Eigentümers im Geltungsbereich

Die Gem. Hofstetten begründet die 3. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend, Festsetzungen zu ändern, um eine großzügigere Bebauung / Nutzung des Grundstücks Nr. (8) FLNR 907 zu ermöglichen, bzw. ein zusätzliches Baugrundstück auszuweisen damit u. a. eine Baulücke zwischen einem Einzelhandelsbetrieb u. dem bisherigen Geltungsbereich geschlossen werden kann. Die Kosten der Machbarkeit der weiteren Bebauung neben den Einzelhandel bezüglich des Immissionsschutzes (belegt durch ein Schallschutzgutachten) und die Kosten der Änderungen wurden, bzw. werden von Eigentümer übernommen.

3. Umweltbericht

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens wurden die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und nach §1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umwelt- Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Mit dieser 3. Bebauungsplan-Änderung sind keine weiteren erheblichen schädlichen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist eine ÖKO - Ausgleichsflächenregelung nicht erforderlich, da die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

4. Planablauf und Ergebnis der Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung

1) Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung öffentliche Auslegung.

Der Gemeinderat Hofstetten hat in seiner Sitzung vom 15.05.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung vom 25.07.2018 wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

2) Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.08.2018 bis 18.09.2018.

3) Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 16.08.2018 bis 18.09.2018.

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte 03.08.2018

4. Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen Träger öffentl. Belange, Behörden und Bürger im Gemeinderats am 10.10.2018:

4.1) Regierung von Oberbayern

Stellungnahme v. 17.08.18, keine Bedenken, die angestrebte Nachverdichtung im Bestand ist im Hinblick auf LEP-Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) zu begrüßen.

4.2) Landratsamt LL – Untere Bauaufsichtsbehörde

Keine Stellungnahme.

4.3) Landratsamt LL - Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme v. 07.08.18, keine Bedenken.

4.4) Landratsamt LL - Untere Immissionsschutzbehörde

Stellungnahme v. 14.08.18, fachliche Information u. Empfehlung bezüglich Schallschutz.

Die Empfehlungen des Schallschutzgutachten der Fa. Bekon vom 19.04.2018 sind zu befolgen. Die Festsetzungen hierzu sind in der 3. Beb.-Planänderung in Pkt.3.1,3.1.1, u.3.1.2 aufgeführt.

4.5) Landratsamt LL - Untere Bodenschutz/Abfallbehörde

Stellungnahme v. 14.08.18, fachliche Information u. Empfehlungen bezüglich der Deponiegassicherung und Einverständniserklärung zur Durchführung des Genehmigungsverfahren für die Bauparzellen.

Die Deponiegassicherung für die Bauparzellen 7, 8, 9 sind zu berücksichtigen.

Festsetzungen diesbezüglich sind in der 3. Beb.-Planänderung in Pkt.4.2 aufgeführt.

4.6) Landratsamt LL - Gesundheitsamt

Keine Stellungnahme.

4.7) Wasserwirtschaftsamt - Weilheim

Stellungnahme v. 16.08.18, keine Bedenken, die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die 3. Änderung nicht berührt.

4.8) Bürger:

Stellungnahme z. Schreiben v. 10.09.18. Bürger 1, siehe Anlage 1

Die vorgesehene Grundstücksteilung ist durch die gesamte Grundstücksgröße von ca. 1400 qm lt.

Festlegung der Mindestgröße von 550 qm für EH und 350 qm für DHH (1. Änderung 1997) möglich und zulässig.

Die Situation der Grundstückslage hat sich seit der Urbauungsplan Erstellung wesentlich geändert, es ist inzwischen zu einer Baulücke geworden.

Die Aufzählungsnummern der Festsetzungen in der 3. Änderung müssen nicht identisch mit dem Urplan sein, wichtig ist, dass klar dargestellt ist was gemeint ist und auf welchen Punkt der Beschreibung / Festsetzungen er sich bezieht.

5) Behandlung der Stellungnahmen u. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Hofstetten hat am 10.10.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung beides in der Fassung vom 25.05.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

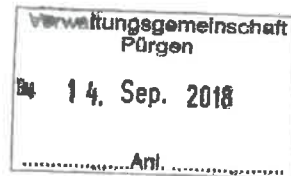
6) Bekanntmachung

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.10.2018 wird der Bebauungsplan wirksam.

Bürger 1

Hofstetten, den 10.09.2018

An die
Gemeinde Hofstetten
z. Hd. Herrn Berchtold



86928 Hofstetten

Einwand gegen die 3. Bebauungsplanänderung Hofstetten-Westend

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

hiermit erheben wir Einwand gegen die nunmehr dritte Änderung des Bebauungsplanes Hofstetten-Westend.

Einwand gegen die Grundstücksteilung mit den daraus resultierenden Änderungen

Das Grundstück Nr. 907 wurde 1997 über den Bebauungsplan Hofstetten-Westend erschlossen. Es kann, wie alle anderen, nach der ersten Bebauungsplanänderung (diese Option war nicht allen Anwohnern gegeben, da dies erst nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes möglich wurde) mit einem Doppelhaus bebaut werden. Eine Grundstücksteilung ist unseres Erachtens nicht notwendig und dient lediglich der Wertsteigerung eines einzelnen Grundstückes.

1997 hieß es seitens der Gemeinde, man sehe davon ab, die geringe angrenzende Grundstücksfläche mit einer neuen Flur-Nr. zu versehen, dieser Teil dürfe jedoch nicht zu einer Bebauung genutzt werden, da das Baufenster dies eindeutig ausschließe.

Damals wurde eine Berechnung aufgestellt, die alle Grundstückseigentümer in etwa gleich behandeln sollte, was zu erheblich unterschiedlichen Quadratmeterpreisen der abzutretenden Flächen führte.

Anmerkung

Die unter „2) Änderungen – Festsetzungen aus Text (Urplan vom 15.04.1997)“ aufgeführten Aufzählungsnummern

2.1 Abstandsflächen ...

2.2 Zulässige Bebauung Grundstück Nr. 8 + 9 ...

2.3 Abstandsflächen für Garage und Nebengebäude ...

stimmen nicht mit den Aufzählungsnummern im Urbebauungsplan überein.