

## Gemeinde Hofstetten



### 3. Änderung des Bebauungsplanes

(Urplan, rechtskräftiger Bebauungsplan vom 15.04.1997, sowie

1. Änderung vom 23.10.1997 die Grundstückmindestgröße wurde auf 350m<sup>2</sup> 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  
                                  ingplan@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

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.

# BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

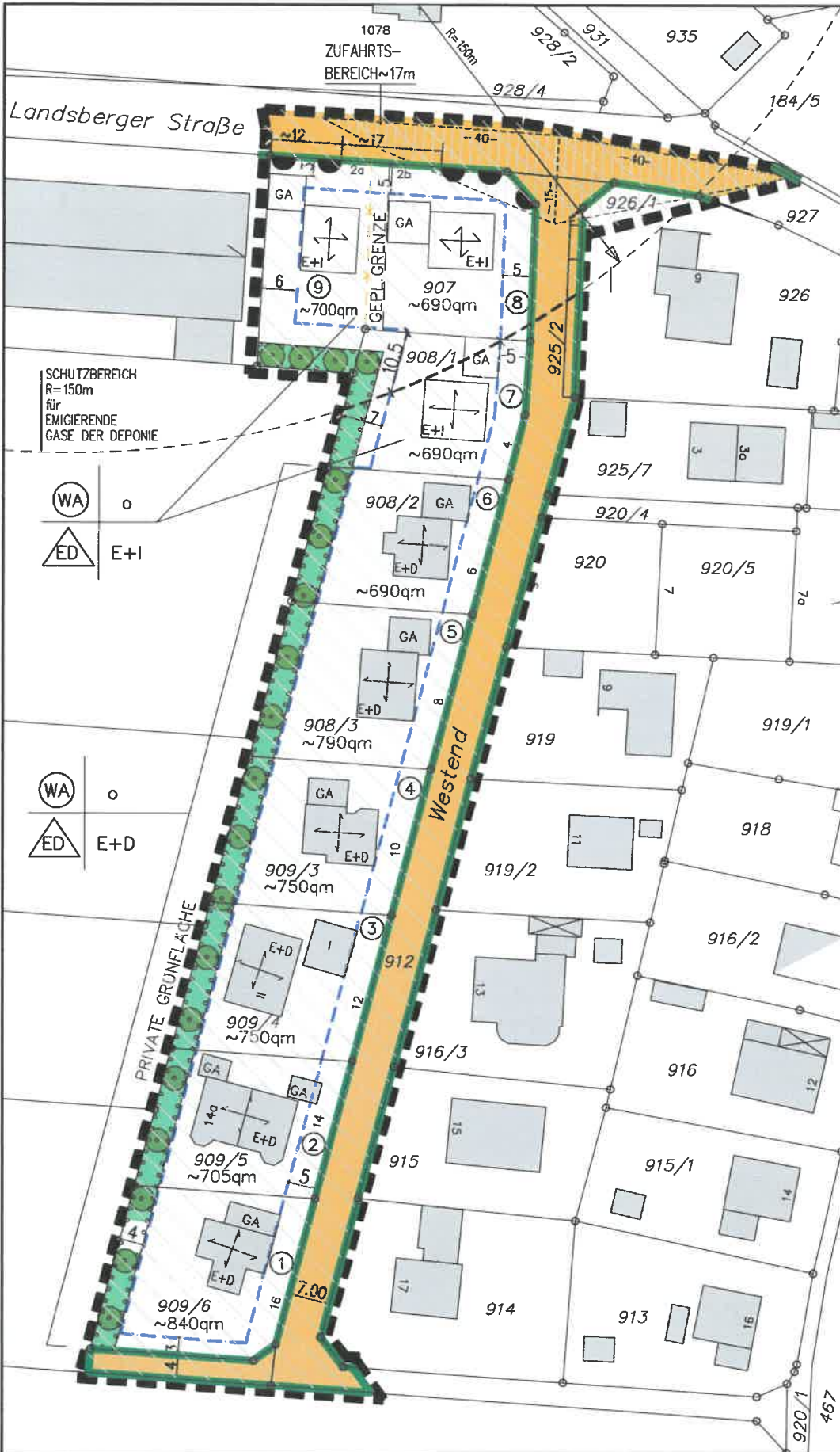
## 3. ÄNDERUNG

# HOFSTETTEN – "WESTEND"

Obj. Nr. 18002

– 4 –

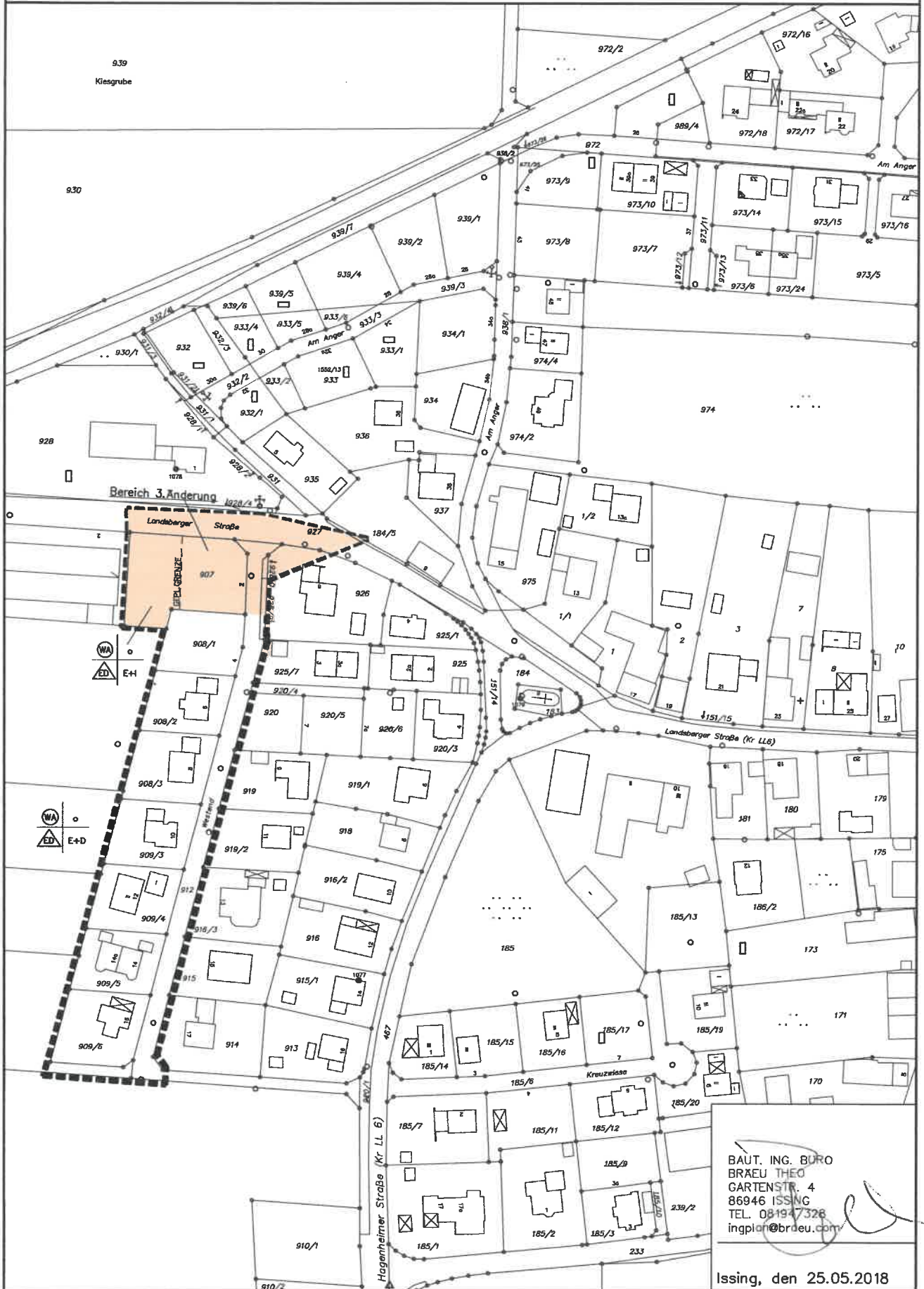
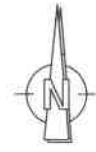
ENTWURF



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

ISSING, 25.05.2018

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
HOFSTETTEN - "WESTEND"



BAUT. ING. BÜRO  
BRAEU THEO  
GARTENSTR. 4  
86946 ISSING  
TEL. 081947328  
ingplan@braeu.com

Issing, den 25.05.2018

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 6m 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-/ Ausfahrt Bereich Landsberger Straße wird um 5 m auf eine 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**

<b>E+1</b>	1 oder 2 Vollgeschosse, das 2. Vollgeschoss auch als Dachgeschoss zulässig.
<b>28-32°DN</b>	Dachneigung 28° - 32°
<b>6,20m Wandhöhe</b>	von OK EG FFB bis OK Dachdeckung
<b>10,00m Firsthöhe</b>	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 Hinweise:**

**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 ist so zu wählen, dass keine direkte Sichtverbindung von der nördlichen bzw. südlichen Fassade zu den Schallquellen „Kälteaggregat-Abluft“, Kälteaggregat-Zuluft und Kälte-Aggregat-Türe besteht.



**3.1.2** An der westlichen Fassade des Wohnhauses dürfen keine schutzbedürftigen Nutzungen entstehen. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A 1.3 maßgeblicher Immissionsort.“ Dies kann z. B durch festverglaste (nicht öffentbare) Fenster oder vorge-lagerte Baumaßnahmen (z.B. Wintergärten) sichergestellt werden.

**3.2 Gebäudehöheneinstellung**

- Die Gebäudehöheneinstellung bei Grundstück Nr. (9) OK FFB EG ist nicht wie im Ur.-Bebauungsplan von der mittl. Straßen OK sondern vom angrenzendem Gehweg zu bemessen.

**3.3 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.

**3.4 Genehmigungsverfahren**

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

**3.5 Bebauungsplangültigkeit**

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

**4) 4. Hinweiszeichen:**

-Alle Hinweiszeichen der Urschrift und der Änderungen sind gültig.

**IngPlan-Büro**  
**Bräu Theo**  
Gartenstr. 4  
86946 Issing  
Tel. 08194/328 Fax /1705  
ingplan@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 vom ..... bis .....
  
- 3) **Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom .....bis .....
  
- 4) **Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat Hofstetten hat am ..... 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 .....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 .....

(Siegel)

.....  
**Berchtold**  
**1. Bürgermeister**