

Gemeinde Hofstetten



1. Änderung des Bebauungsplanes

HOFSTETTEN - " NORDWEST "

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich

Planverfasser:

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

Inhalt: Seite 1-3
Seite 4
Seite 5-7
Seite 8

Begründung/Änderungsauflistung/Umweltbericht
Plan 1. Änderung
Präambel / Satzung /
Festsetzungen / Hinweise
Verfahrensvermerke

Issing, den 13.11.2013,
(Entwurf vom 12.06.2013)

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

" HOFSTETTEN – „NORTHWEST" Änderungsbereich: Gesamter Geltungsbereich

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

in der Fassung vom 13.11.2013

1.0) Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten hat am 16.05.2013 die 1. Änderung des seit 10.02.2012 rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Gem. Hofstetten begründet die 1. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend:

Die Festsetzungen zu ändern, um eine großzügigere Baunutzung für Wohngebäude zu ermöglichen.

I) **Texte aus Bestandsplan vom 08.02.2012**
Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise

A.2.1) **Wohngebäude**

A.2.1.1) **Erd + Dachgeschoß**

II max. 2 Vollgeschoße zulässig, das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig.

1,40 m Kniestock max. 1,40 m gemessen von OK - Rohdecke über Erdgeschoß bis UK Sparren an der Außenseite Außenwand.

A.10.2) Für die Grundstücke Nr. 5, 10; 11; 12; 13; 14, 15 sind sämtliche Aufenthaltsräume im Dachgeschoß entlang dem Lärmschutzwall zur Kreisstraße LL 23 so zu planen das notwendige Fenster für Belüftungszwecke zur Lärm abgewandten Seite orientiert werden.

Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Aufenthaltsräumen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu montieren.

Alternativ dazu können so genannte Wandlüftungsgeräte oder Winter- gärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden.

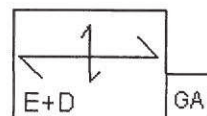
Beide Möglichkeiten gewährleisten im geschlossenen Zustand ausreichend Belüftung bei gleichzeitigem Schallschutz.

Das resultierende Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ muss mindestens 35 dB betragen. Diese Forderung gilt insbesondere auch für die Dachhaut, an die unmittelbar Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer angrenzen.

B.9) Gebäudetypen Erd.- und Dachgeschoss

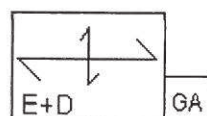
E + D

C.5) Vorschlag für Gebäudeeinstellung, Wohngebäude mit Garagen



II) **Änderungen im Plan (Bestandsplan vom 08.02.2012)**

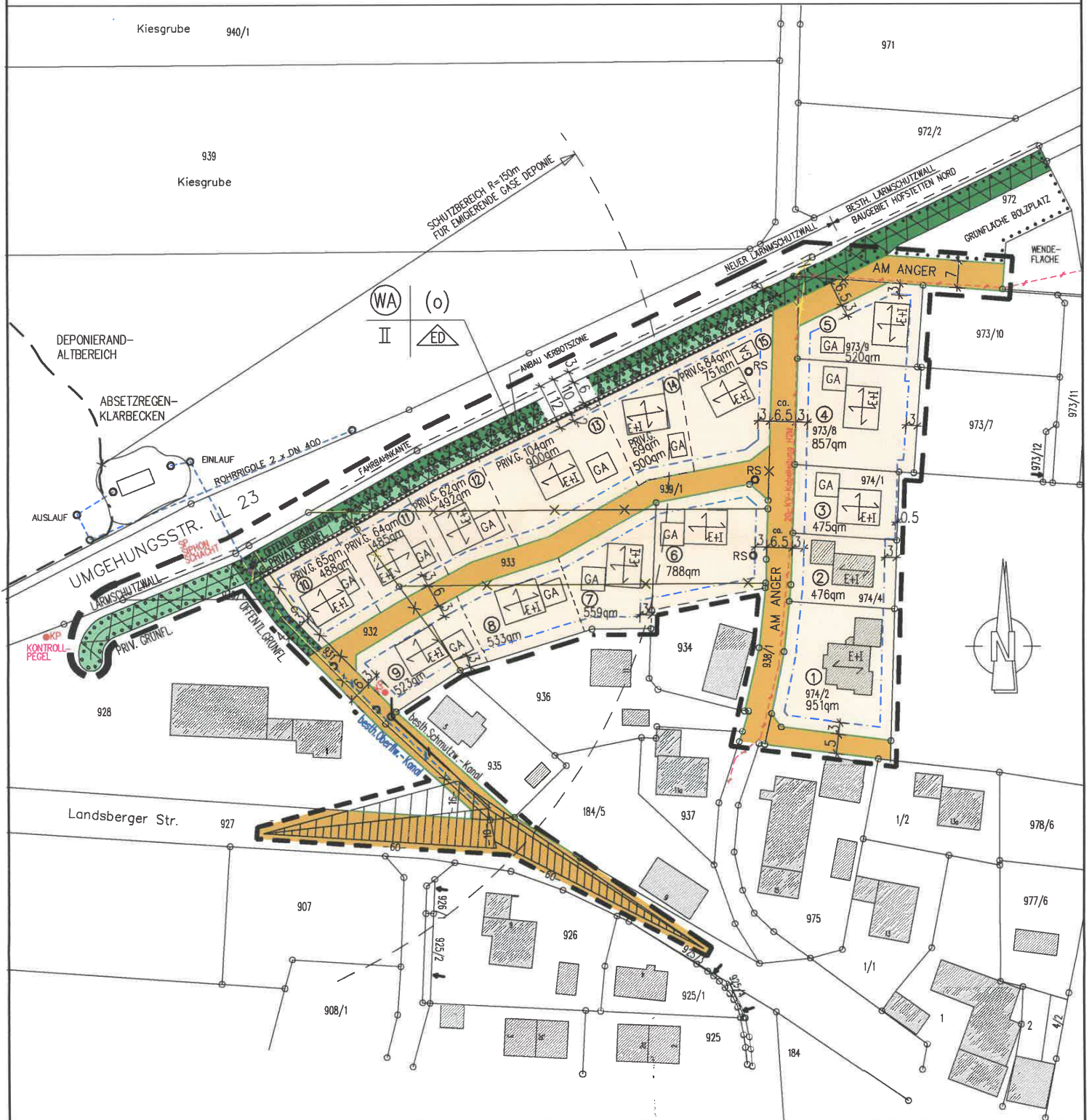
- Gebäudeeinstellung mit Wohngebäuden und Garagen



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde Hofstetten

"HOFSTETTEN – NORDWEST" M 1:1000



HOFSTETTEN, DEN 13.11.2013
 (ENTWURF VOM 12.06.2013)

Ing. Plan.-Büro
 Theo Bräu
 Gartenstrasse 4
 86946 Jissing
 Tel.08194/328, Fax/1705
 E-Mail: info@braeu.com

PLANUNG:

Nachfolgende Punkte gelten unverändert:

III) 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.

IV) Erschließung:

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

Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung (Kanalisation, Wasser, Strom) sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

2.0) Umweltbericht

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden 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.

Der Umweltbericht vom 08.02.2012 ist nach wie vor gültig.

Mit dieser 1. Bebauungsplan-Änderung sind keine weiteren erheblichen schädlichen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten.

2.1 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.

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

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

1. Änderung

des Bebauungsplanes "**HOFSTETTEN NORDWEST**"
Änderungen im gesamten Geltungsbereich

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

als

Satzung

Es gelten weiterhin alle nicht geänderten Planzeichnungen, die Festsetzungen und alle Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der amtlichen Bezeichnung

" **HOFSTETTEN – NORDWEST** "

in der ursprünglichen Fassung vom 08.02.2012
und nachfolgender 1. Änderung vom 13.11.2013

Neue, geänderte Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise:
(Hinweis: Änderungen im Text rot und kursiv gekennzeichnet)

A.2.1) Wohngebäude

A.2.1.1) Erd + *Obergeschoß*

II

Max. 2 Vollgeschoße zulässig, *Erd- u. Obergeschoß*.

Über dem 1. Obergeschoß *kein Kniestock* zulässig.

A.10.2) Für die Grundstücke Nr. 5, 10; 11; 12; 13; 14, 15 sind sämtliche Aufenthaltsräume im *Ober-* oder Dachgeschoss entlang dem Lärmschutzwall zur Kreisstraße LL 23 so zu planen das notwendige Fenster für Belüftungszwecke zur Lärm abgewandten Seite orientiert werden.

Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Aufenthaltsräumen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu montieren.

Alternativ dazu können so genannte Wandlüftungsgeräte oder Winter- gärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden.

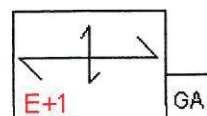
Beide Möglichkeiten gewährleisten im geschlossenen Zustand ausreichend Belüftung bei gleichzeitigem Schallschutz.

Das resultierende Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ muss mindestens 35 dB betragen. Diese Forderung gilt insbesondere auch für die Dachhaut, an die unmittelbar Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer angrenzen.

B.9) Gebäudetypen Erd.- und *Obergeschoss*

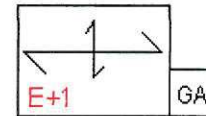
E + 1

C.5) Vorschlag für Gebäudeeinstellung, Wohngebäude mit Garagen



Änderungen im Plan:

Gebäudeeinstellung mit Wohngebäuden
und Garagen

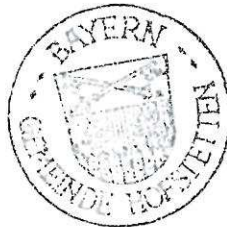


IngPlan-Büro
Bräu Theo
Gartenstr. 4
86946 Issing
Tel. 08194/328 Fax /1705
ingplan@braeu.com

29. Nov. 2013
Hofstetten, den

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'IngPlan', written over a horizontal dotted line.

Issing, den 13.11.2013
(Entwurf vom 12.06.2013)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Berchtold', written over a horizontal dotted line.

Berchtold 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Hofstetten hat in seiner Sitzung vom 16.05.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 21.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)
- 2) Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB und die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 20.06.2013 bis 01.08.2013.
- 3) Der Gemeinderat Hofstetten hat am 13.11.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung, beide in der Fassung vom 13.11.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 29.11.2013. 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 13.11.2013 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Hofstetten, den 29.11.2013

(Siegel)




.....
Berchtold Benedikt
1. Bürgermeister