

BEBAUUNGSPLAN - Wohngebiet " HOFSTETTEN - NORDWEST "



Gemeinde: Hofstetten
Ortsteil: Hofstetten
Verwaltungsgemeinschaft: Pürgen

Inhaltsverzeichnis:

Blatt 1	Inhaltsübersicht	
Blatt 2	Bebauungsplan	M 1 : 1000
Blatt 3	Übersichtslageplan	M 1 : 2500
Blatt 4 - 15	Präambel, Satzung mit Festsetzungen, Hinweise und Verfahrensvermerke.	
Blatt 16 - 22	Begründung	
Blatt 23 – 24	Plan 1 + 2 (Fachgutachten)	

Planverfasser:

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

Issing, den 08.02.2012

Bebauungsplan :

"HOFSTETTEN - NORTHWEST"

Inhaltsübersicht:

- Deckblatt
- Inhaltsverzeichnis
- Bebauungsplan M 1 : 1000
- Übersichtsplan M 1 : 2500
- Präambel Satzung mit Festsetzung
und Hinweise
- Begründung
- Plan 1 + 2 (Fachgutachten)

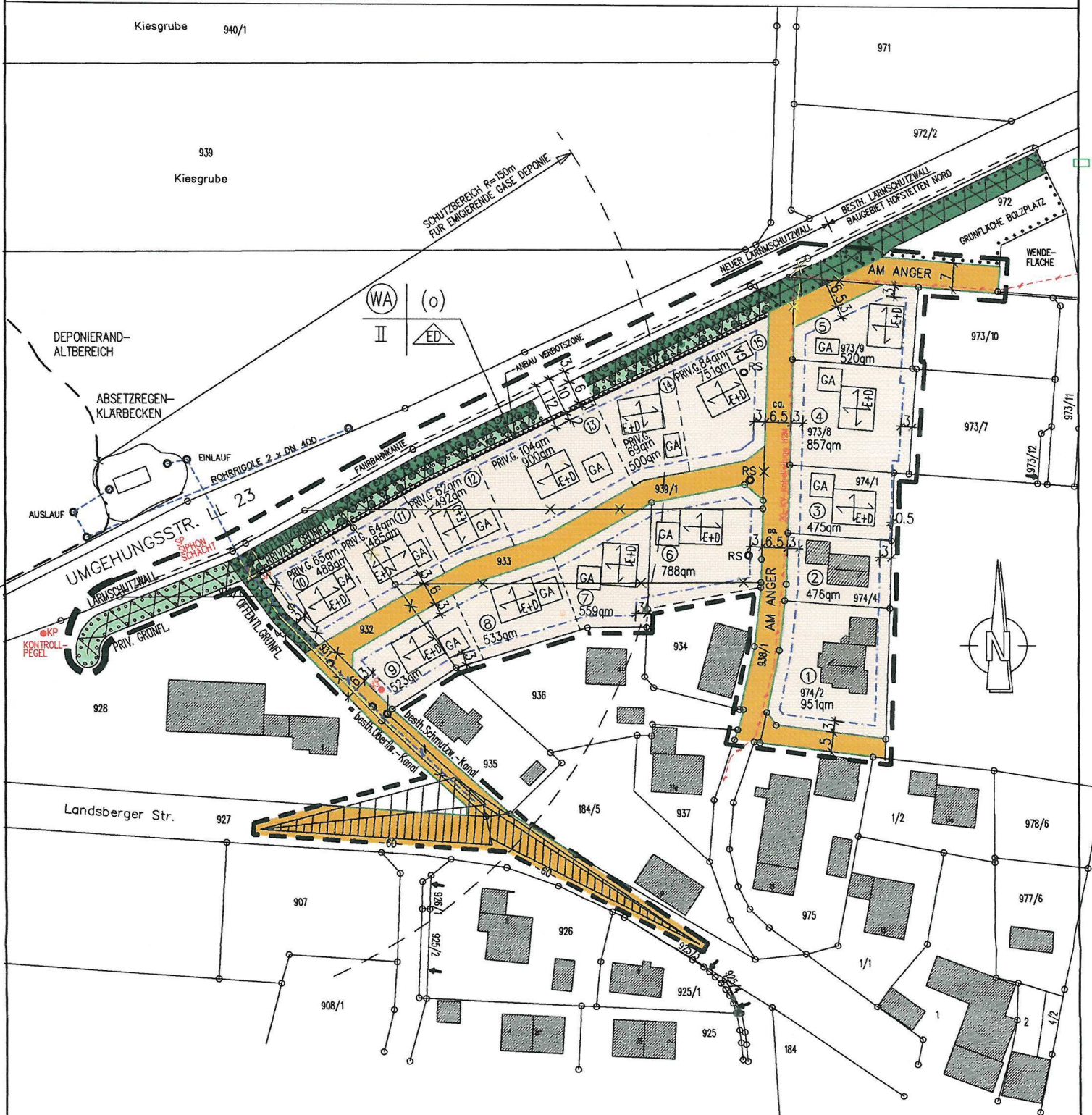
Inhaltsverzeichnis:

- Pkt. A) Festsetzung durch Text
- Pkt.A.1) Art der baulichen Nutzung
- Pkt.A.2) Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung
- Pkt.A.3) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Pkt.A.4) Grundstücksgröße
- Pkt.A.5) Bauliche Gestaltung
- Pkt.A.6) Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
- Pkt.A.7) Einfriedungen
- Pkt.A.8) Grünordnung und Freiflächengestaltung
- Pkt.A.9) Ver- und Entsorgungsanlage
- Pkt.A.10) Immissionsschutz
- Pkt.A.11) Deponiegassicherung
- Pkt.B) Festsetzungen durch Planzeichen
- Pkt.C) Hinweise
- Pkt.D) Verfahrensvermerke
- Pkt.E) Begründung

Bebauungsplan M 1:1000

-SEITE 2-

Gemeinde Hofstetten "HOFSTETTEN – NORTHWEST"



1. Entwurf. vom 01.06.1995
2. Entwurf vom 17.07.2008
GEÄ. 08.02.2012

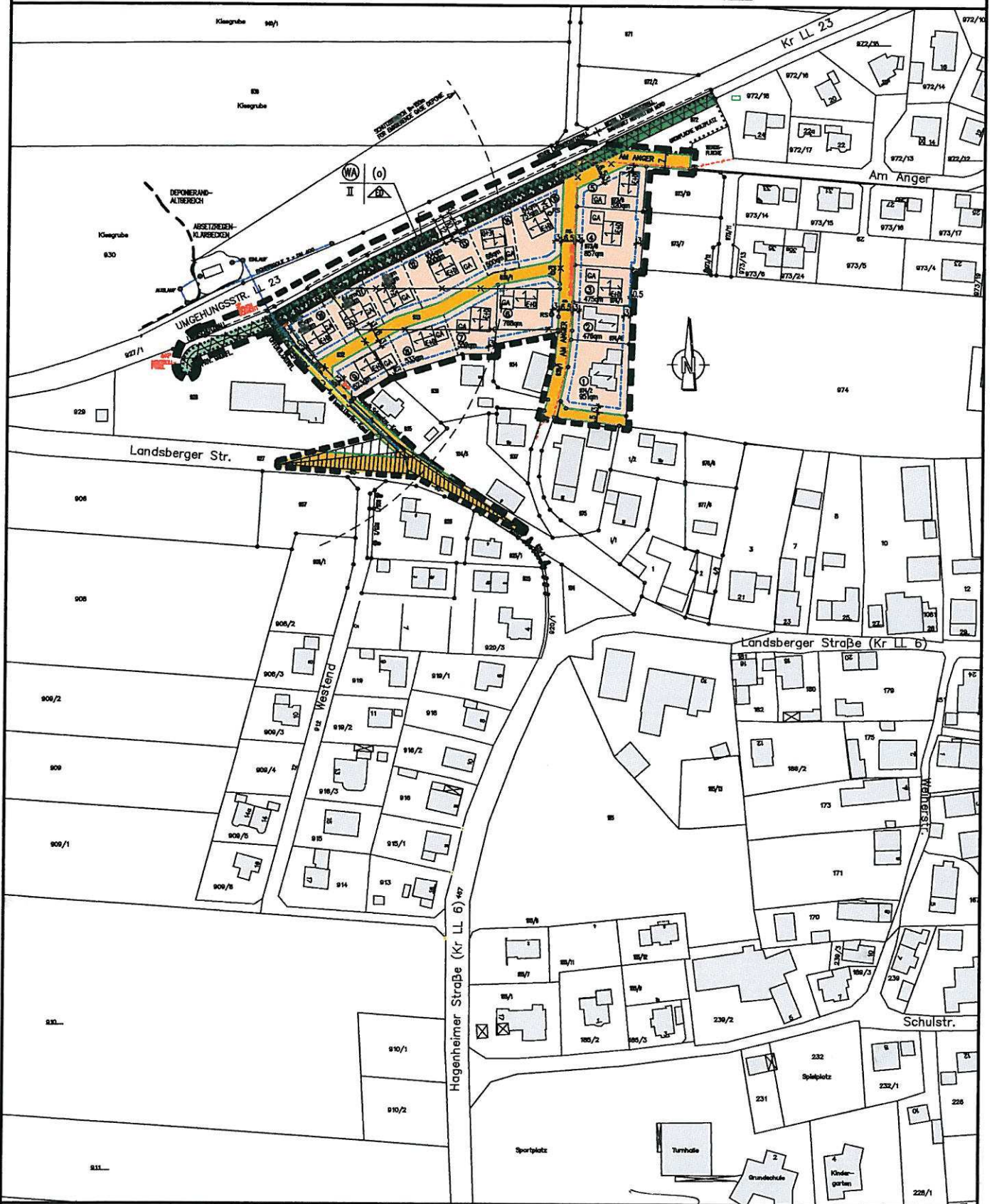
Baut. Plan u. Ing. Büro
Theo Bräu
Gartenstrasse 4
86946 Issing
Tel. 08194/328, Fax/1705
E-Mail: info@braeu.com

PLANUNG:

Gemeinde Hofstetten

Bebauungsplan

"HOFSTETTEN – NORTHWEST"



- 1. Entwurf vom 01.06.1995
- 2. Entwurf vom 17.07.2008
- GEÄ. am 08.02.2012

Baut. Plan. u. Ing. Büro
Theo Bräu
Gartenstrasse 4
86946 Issing
Tel. 08194/328, Fax: /1705
E-Mail: ingplan@braeu.com
Planung:

Bebauungsplan:

"HOFSTETTEN - NORDWEST "

Die Gemeinde **Hofstetten**

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie 8 ff des Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (Bay.BO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgenden, vom Planungs- und Ingenieurbüro Theo Bräu, Issing gefertigten Bebauungsplan vom 17.07.2008 für den Ortsteil Gemarkung

Hofstetten

mit der amtlichen Bezeichnung

" HOFSTETTEN - NORDWEST "

als Satzung

A) Festsetzungen durch Text

A.1) Art der baulichen Nutzung:

A.1.1) Das mit **(WA)** gekennzeichnete Gebiet wird nach § 9 Abs. 1, Ziff. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als

"Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Unzulässig sind : Schank- und Speisewirtschaften, sowie Ausnahmen nach §4 Abs. 3

A.2) Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung:

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.
DN	Dachneigung 28° - 35°
FH 9,00m	Firsthöhe max. 9,00 m gemessen von OK-Fertigfußboden - Erdgeschoß bis OK First Dachhaut.

- A.2.1.2) Grundflächen** Die max. überbaubare Fläche für Hauptgebäude ohne Garagen / Nebengebäude und Nebenanlagen wird auf je:
145 qm Grundfläche für Einzelhäuser,
90 qm Grundfläche für Doppelhaushälften festgelegt.

Die Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren befestigten / versiegelten Zufahrten lt. § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, darf die Grundfläche (in Pkt.A.2.1.2 145qm / 90 qm) festgesetzt, um max. 50 von Hundert lt. §19 Abs. 4 BauNVO überschreiten. Davon max. 50 qm für Garagen und Nebengebäude und max. 25 qm für untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Kleintierhaltung, Carport, Holzschuppen, Pavillon.

- A.2.1.3)** Zulässig sind je Grundstück 2 Nebenanlagen § 14 BauNVO.

- A.2.1.4)** Zulässig sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen.

A.2.1.5) Höhenfestlegung der Wohngebäude im Gelände:

OK-Erdgeschoß-Fertigfußboden darf max. 0,50 m über Straßenscheitel (der Erschließungsstraße) liegen.
 Gemessen an Hauptgebäudemitte, parallel und rechtwinklig zur Straßengrenze.

A.3) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

A.3.1) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO). (o)

A.3.2) Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser



A.3.3) Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

A.4) Grundstücksgrößen

A.4.1.) Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 475 qm für Einzelhäuser und je Doppelhaushälfte 425 qm festgesetzt.

A.5) Bauliche Gestaltung

A.5.1) Hauptgebäude sind auf rechteckigen Grundrissen zu errichten, Verhältnis mindestens 1 : 1,16.

A.5.2) Zulässige Dachform für Hauptgebäude Sattel - und Pultdächer.

A.5.3) Firstsrichtung wahlweise, jedoch nur parallel zur längeren Gebäudeseite.

A.5.4) Zulässig auf Dachflächen: Solar- und Photovoltaikanlagen.

A.5.5) Dachüberstand an Giebel und Traufe mind. 0,50 m.

- A.5.6)** Nicht zulässig: Einschnitte im Dach oder sogenannte Dachterrassen.
- A.5.7)** Zulässig:
-Dachaufbauten nur bei Hauptgebäude mit Satteldach:
-Satteldachgauben und Quergiebel.
-Dachneigung / Dachdeckung wie Hauptdach.
- A.5.8)** Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Fenstergliederung, Material und Farbe der Fassade einheitlich zu gestalten.
- A.5.9)** Gebäudefassaden sind mit Putzflächen, Holz – und Plattenverkleidungen in hellen Farbtönen mit nicht reflektierenden Oberflächen zu gestalten.
- A.6)** **Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:**
- A.6.1)** Bei Grundstück Nr. 1 bis 9 dürfen nur untergeordnete Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Bei Grundstück Nr. 10 bis 15 dürfen Garagen / Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen (im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO) nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- A.6.2)** Vor den Garagen ist im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Freiraum von mind. 5,00 m Tiefe und 2,50 m Breite je GA – Stellplatz zu schaffen.
- A.6.3)** Freistehende Garagen sind in erdgeschoßiger Bauweise zu errichten.
- A.6.4)** Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen und können mit einer geringeren Dachneigung als die Hauptgebäude errichtet werden, die Firstrichtung der Garagen ist frei wählbar. Zulässig sind extensiv begrünte Garagendächer als leicht geneigtes Flachdach.
- A.6.5)** Garagen unterhalb des Geländes so genannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt sind nur zulässig, wenn der Garagenboden max. nur 0,50m unter Straßen OK-Bereich Einfahrt liegt, so genannte Tiefgaragen-Einfahrten sind unzulässig.
- A.6.6)** Für den Stellplatznachweis wird auf die Orts - Satzung der Gemeinde Hofstetten verwiesen. Stellplätze sind mit Bezug bereit zu stellen.

A.7) Einfriedung:

A.7.1)

Zulässig:

Massive Einfriedungen wie Mauerwerk und Beton nur im Zufahrt - / Eingangsbereich. Höhe max. 1,20 m.

Nicht zulässig: Durchgehende massive Einfriedungen.

A.8) Grünordnung und Freiflächengestaltung:

A.8.1)

Bindung für die Begrünung:

Die Bepflanzung der Grünflächen hat mit Erstellung der Außenanlagen zu erfolgen.

A.8.2)

Neupflanzungen:

a)

Private Baugrundstücke / Freiflächen:

Eingrünung, 1 Laubbaum auf 300 qm Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen oder Obstbäumen. (Je 50qm Grünfläche 1 einheimischer Strauch).

b)

Öffentliche / Private Grünflächen / Ortsrandbepflanzung:

Eingrünung, mit Sträucher, Baumgruppen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.

15% Laubbäume:

I. Wuchsklasse:

Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde,
Feldulme

15% Laubbäume:

II. Wuchsklasse:

Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche,
Salweide, Hainbuche

70% Sträucher:

Haselnuss, Bluthartriegel, Liguster,
Kornelkirsch, Heckenkirsche, Wildrose,
wolliger Schneeball

A.9) Ver- und Entsorgungsanlagen:

A.9.1)

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Erdreich zu führen.

A.9.2)

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen auch innerhalb der Baugrenze nicht überbaut, bzw. mit Bäumen überpflanzt werden. Der Mindestabstand zur jeweiligen Leitungsachse muss mind. 1,0 m betragen.

A.9.3)

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie neu zu errichtenden Deponiegasmessstellen werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht bzw. Grunddienstbarkeit belastet.

A.10) Immissionsschutz

A.10.1) Die Höhe des Schallschutzwalles entlang der Kreisstraße LL23 wird wie im angrenzenden Baugebiet NORD II (von der Unteren Immissionsschutz - Behörde des LA-LL gefordert) auf 3 m Höhe ab OK-Straßenniveau festgelegt.

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 Wintergärten 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.

A.11) Deponiegassicherung

Hinweis / Bauherr

Bei Grundstück Nr. 7 bis 14 ist eine Genehmigungsfreistellung nur möglich, wenn der Antragsteller und die ausführende Firma sich gegenüber der Gemeinde schriftlich verpflichten, die technischen Auflagen gemäß Pkt. A 11.1 bis Pkt. A.11.1.9 zur Kenntnis zu nehmen, und bei der Ausführung der Baumaßnahme einzuhalten.

Sämtliche nachfolgend beschriebenen Sicherungsmaßnahmen sind planerisch und fotografisch zu dokumentieren und der Gemeinde Hofstetten vorzulegen.

A.11.1) Sicherungsmaßnahmen / Bauwerke / Bauherr

Für geschlossene Bauwerke und bauliche Anlagen im Bereich der Grundstückspartellen Nr. (7), (8); (9); (10); (11); (12), (13), (14) sind Maßnahmen zur Sicherung gegen migrierende Deponiegase zu ergreifen.

Die Sicherungsmaßnahmen sind im Detail gem. Plan „Prinzipdarstellung zur Bauwerkssicherung“, IB Crystal Geotechnik, Projekt - Nr. P 10517, Plan Nr. 1, vom 23.02.2011 auszuführen:

- A.11.1.1) Die Bodenplatte sowie innenraumschlüssige Fundamentbauwerke sind mit wasserundurchlässigem (=weitgehend gasdichtem) Beton mit Bewehrung zur Minimierung der Rissbildung auszuführen.
- A.11.1.2) Unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes ist jeweils eine tragfähige und gasdurchlässige Kiesdrainage mit der Körnung 4/32 mm, ggf. auf Trennvlies o. ä. einzubauen. Die Kiesdrainage ist an allen Seiten des Gebäudes in einer Einbaustärke von 0,3 – 0,5 m bis an die fertige Geländeoberkante hochzuziehen. Eine Abdeckung oder Bepflanzung des umlaufenden Filterstreifens ist nicht zulässig. Der Filterstreifen ist in seiner gasleitenden Eigenschaft, z.B. durch Vermeidung von Einspülungen von feinkörnigem Material, zu erhalten.
- A.11.1.3) In der o. g. Kiesdrainage sind außerhalb und innerhalb des Ringfundamentes im Abstand von <3,5 m Gasdrainageleitungen (z.B. DN 100) einzubauen.
Die Gasdrainageleitungen sind in einer über Dach abzuleitenden Sammelleitung zu fassen („Abluftkamin“).
- A.11.1.4) In allen Schächten auf Grundstücken, die sich auf oder im Nahbereich der Altdeponie befinden, sollten Warnschilder mit folgendem Text (sinngemäß) montiert werden: **„Achtung! Erstickung – und Explosionsgefahr durch Deponiegase“**. Der Schacht darf nur bei atembarer Atmosphäre oder mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen betreten werden“.
- A.11.1.5) Sämtliche Bauwerksdurchführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund sowie die Leitungen selbst sind gasdicht auszuführen. Die Anzahl der Bauwerksdurchführungen sollte minimiert werden. Leitungsverbindungen sowie die Verbindungen zwischen Leitungen und Schachtbauwerken sind gasdicht und flexibel auszuführen, um evtl. Beschädigungen durch Setzungsdifferenzen vorzubeugen.
- A.11.1.6) Schachtbauwerke für die Ver- und Entsorgung der Gebäude bzw. des Grundstückes dürfen nicht innerhalb der Gebäude liegen. Ist dies unvermeidlich, so müssen die Schächte fugenlos erstellt werden.
- A.11.1.7) Sämtliche Entwässerungsleitungen und – Schächte sind mit kontrollierbaren Siphons und mit permanenter Wasservorlage auszuführen.
- A.11.1.8) Nebengebäude wie Gerätehäuser sind auf eine gasdichte Bodenplatte zu gründen.
- A.11.1.9) Bodenplatten sind, soweit möglich, regelmäßig auf Risse zu überprüfen, Festgestellte Risse sind mit geeigneten Mitteln (z.B. Epoxidharz) nachzudichten.

A.11.2) Sicherungsmaßnahmen / Gemeinde

Hinweise / Gemeinde





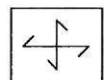



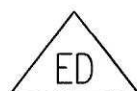
Sämtliche nachfolgend beschriebenen Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Firma IB Crystal Geotechnik zu konzipieren und deren fachgerechte Ausführung zu überwachen.

Des Weiteren sind sämtliche Maßnahmen textlich und fotografisch zu dokumentieren.

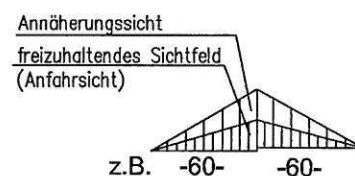
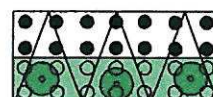
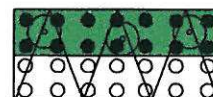
A.11.2.1) Der öffentliche Regenwasserkanal ist gegen migrierende Deponiegase zu sichern. Die Sicherungsmaßnahmen sind im Detail gem. Plan „Sicherung des Regenwasserkanals“, IB Crystal Geotechnik, Projekt - Nr. P 10517, Plan - Nr. 2, vom 23.02.2011 auszuführen.

A.11.2.2) Deponiegasmonitoring
Im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 928, 932 und 939/1 Gemarkung Hofstetten sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech permanente Deponiegasmessstellen einzurichten und zunächst für zwei Jahre vierteljährlich auf Deponiegashauptkomponenten zu untersuchen.
Die Messstellen sind langfristig, funktionell und im Bestand zu sichern.

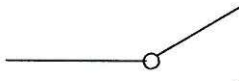





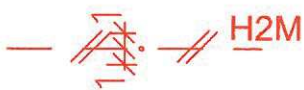


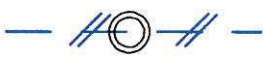
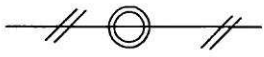
B) Festsetzungen durch Planzeichen:

- | | | |
|-------|--|--|
| B.1) | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
BauGB § 9 Abs.7 |  |
| B.2) | Baugrenze
BauGB § 9 Abs.1,Nr.2 |  |
| B.3) | Straßenbegrenzungslinie
BauGB §9 Abs. 1 Nr.2 |  |
| B.4) | Öffentliche Verkehrsfläche
BauGB §9 Abs.1 Nr.11 |  |
| B.5) | Firstrichtung wahlweise |  |
| B.6) | Verbindliche Maßangabe in Metern | z.B.  |
| B.7) | Offene Bauweise
BauGB §9 Abs.1 Nr.2, BauNVO §§22 und 23 |  |
| B.8) | Allgemeines Wohngebiet
BauNVO §4 |  |
| B.9) | Gebäudetypen Erd.- und Dachgeschoss | E+D |
| B.10) | Einzel.- und Doppelhäuser sind zulässig
BauGB §9 Abs.1 Nr.2, BauNVO §§22 und 23 |  |

- B.11) Öffentliche Grünflächen, mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern siehe Grünordnung Pkt.A.9) BauGB §9 Abs.1,Nr.25 Buchstabe b)
- B.12) Öffentlicher Schallschutzwallbereich mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern siehe Grünordnung Pkt.A.9.2) Gesamtquerschnitt: B: 6.0m / H: 2.5m
- B.13) Privater Schallschutzwallbereich mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern siehe Grünordnung Pkt.A.9.2) Gesamtquerschnitt: B: 6.0m / H: 2.5m
- B.14) Symbolisches Zeichen für neu zu pflanzende Bäume auf privaten und öffentlichen Grünflächen. BauGB §9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe b) u.Abs.6 BBauG
- B.15) Im Bereich der eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbandes um nicht mehr als 0.80m überragen. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet u. Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämme innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick gewährleistet ist.
- B.16) Anbauverbotszone
10m vom Fahrbandrand Umgehungsstr. LL 23



C) Hinweise:

- | | | |
|-------|---|---|
| C.1) | Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| C.2) | Aufzulassende Grundstücksgrenzen |  |
| C.3) | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung |  |
| C.4) | Flurstücksnummern | z.B 79 |
| C.5) | Vorschlag für Gebäudeeinstellung, Wohngebäude mit Garagen |  |
| C.6) | Vorgeschlagene Flächen für Garageneinstellung |  |
| C.7) | Grundstücksnummer z.B. |  |
| C.8) | Ca. Größe der Grundstücke z.B. | 600 qm |
| C.9) | Besth. 20-KV-Kabelleitung H2M mit Schutzbereich |  |
| C.10) | Kontrollpegel (Lage optional) |  |
| C.11) | Siphonschacht DN 1500 |  |
| C.12) | Besth. Oberflächenwasserkanal |  |
| C.13) | Besth. Schmutzwasserkanal |  |
| C.14) | Wegen der Nähe zu landwirtsch. Grundstücken ist mit Geruchs-u.Lärmbe-
lästigungen durch deren Nutzung/Düngung zu rechnen. | |
| C.15) | Um der Versiegelung des Bodens entgegen zu wirken, sollte soweit es die
örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, die Garageneinfahrten, Park- und
Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotter-, Öko-Pflaster und
Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt
werden, sowie Steinbeläge mit offenen Fugen und in Splittverlegung. | |
| C.16) | Im Bereich von Ver-u.Entsorgungsleitungen werden die Grundstücke mit
einem Leitungsrecht belastet. | |

C.17) Dachabwasser, Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und privaten Grundstücken ist an Ort und Stelle auf dem eigenem Grundstück zu versickern.

"Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gilt grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser(TRENGW).

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasser - Beseitigungsanlagen (wie Mulden-, Rigolen-, Rohr-, und Schacht - Versickerungen) sind die Grundsätze der Regenwasser - Bewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und Merkblatt DWA-A 138 zu bemessen, auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Es ist eine Flächenversickerung anzustreben.

Bei jeder Versickerung ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Private Flächen:

Kann die Flächenversickerung von Niederschlagswasser oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder Schächte zulässig.

Öffentliche Flächen:

Sollte das Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen nicht der flächenhaften Versickerung über eine bewachsene Bodenschicht zugeführt werden können, ist das gesammelte Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal der mit Notüberlauf in die Kiesgrube ausgebildet ist zuzuführen. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anlage durch die Gemeinde ist zu gewährleisten.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.

Grundwasser:

Lt. Amtlichen Beobachtungen liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 20m unter Gelände.

Dieser ist von der Gemeinde bzw. dem Bauherrn eigenverantwortlich zu überprüfen, ggf. wird empfohlen, Kellergeschoß, Kellerlichtschächte und sonstige tiefer liegende Bauteile in wasserdichter Bauweise zu errichten.

C.18) Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Gemeinde oder dem Landratsamt bekannt zu geben.

C.19) Verkehrsflächen und Erschließung

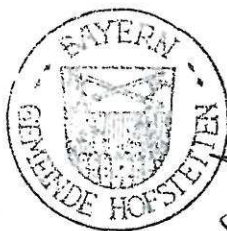
Das Straßenprofil mit Versorgung - und Entsorgungshöhe, Gehweg - und Straßenhöhe wird vor der Bebauung von der Gemeinde festgelegt mit so genannter Straßen - Versorgung - und Entsorgungsplanung.

C.20) "Das Plangebiet grenzt im Norden an die Kreisstraße LL23 und ist daher Straßenverkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor Straßenverkehrslärm wird als aktive Schallschutzmaßnahme ein Lärmschutzwall errichtet, der im Osten an den bereits vorhandenen Lärmschutzwall anschließt.

C.21) Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeit des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen. Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG (Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Baut. Plan und Ing. Büro
Theo Bräu
Gartenstraße 4
86946 Issing
ingplan@braeu.com
Tel. 08194/328 Fax: 1705

Planung



Berchtold, 1. Bürgermeister

Hofstetten, den 08. Feb. 2012

Issing, den 08.02.2012

Bebauungsplan:

" HOFSTETTEN - NORDWEST "

D) Verfahrensvermerke:

- 1) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.06.1995 und nochmalig am 17.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
(§ 2 Abs. 1 BauGB)
- 2) Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 11.08.2008. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 01.08.2008 hingewiesen (§ 3 Abs.1 BauGB).
- 3) Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) hat in der Zeit vom 25.08.2008 bis 25.09.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- 4) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 04.05.2011 gefasst.
- 5) Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte vom 28.06.2011 bis 02.08.2011 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauG) vom 11.07.2011 bis 11.08.2011.
- 6) Erneuter Billigungs- – und Auslegungsbeschluss am 11.01.2012
- 7) Die erneute (verkürzte) Beteiligung der Behörden erfolgte vom 17.01.2012 bis 31.01.2012 und die öffentliche Auslegung vom 23.01.2012 bis 06.02.2012.
- 8) Der Gemeinderat Hofstetten hat am 08.02.2012 die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beide in der Fassung vom 08.02.2012 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 9) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 10.02.2012. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes hingewiesen.
- 8) Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 08.02.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hofstetten, den 10.02.2012


.....
Berchtold
1.Bürgermeister

