

Gemeinde Hofstetten



2. Änderung des Bebauungsplanes

(Urplan, rechtskräftiger Bebauungsplan vom 15.04.1997, sowie
1.Änderung vom 23.10.1997 Grundstk. Mindestgr. auf 350m² verringert)

HOFSTETTEN - " WESTEND "

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Änderungsbereich: Gesamter Geltungsbereich

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

Inhalt: Seite 1-2 Begründung/Änderungsauflistung/Umweltbericht
 Seite 3 Plan 2. Änderung M 1 : 1000
 Seite 4 Übersichtsplan M 1 : 2000
 Seite 5-9 Präambel / Satzung / Festsetzungen / Hinweise
 Seite 10 Verfahrensvermerke

Issing, den 28.07.2015

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

" HOFSTETTEN – „WESTEND"

Änderungsbereich: Gesamter Geltungsbereich

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

in der Fassung vom 28.07.2015

1.0) Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten hat am 04.12.2014 die 2. Änderung des seit 15.04.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Gem. Hofstetten begründet die 2. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend:

Festsetzungen zu ändern, um eine großzügigere Bebauung / Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

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

4.0) 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.

Mit dieser 2. 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..

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

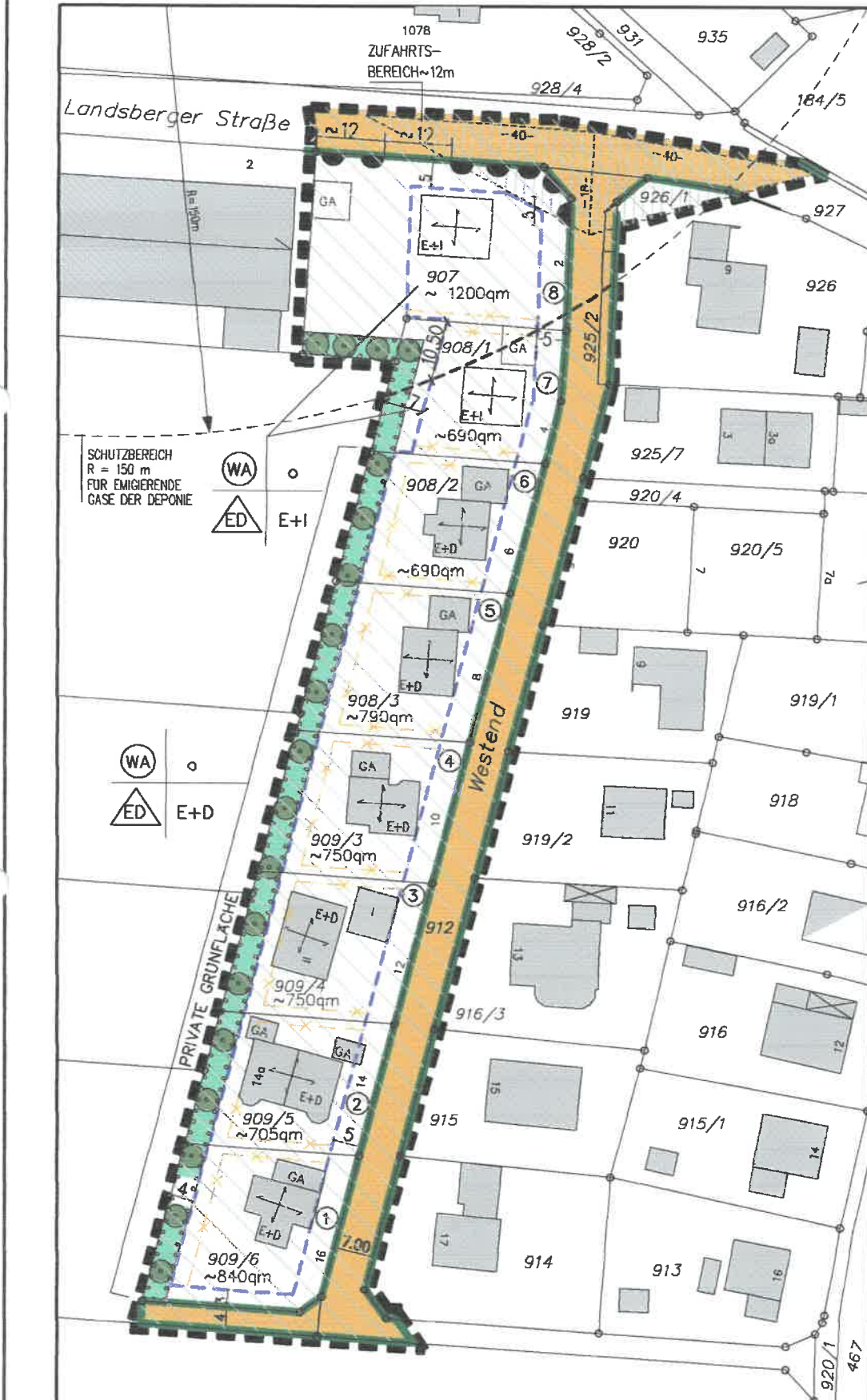
BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

Obj. Nr. 14047

- 3 -

2. ÄNDERUNG

HOFSTETTEN – "WESTEND"



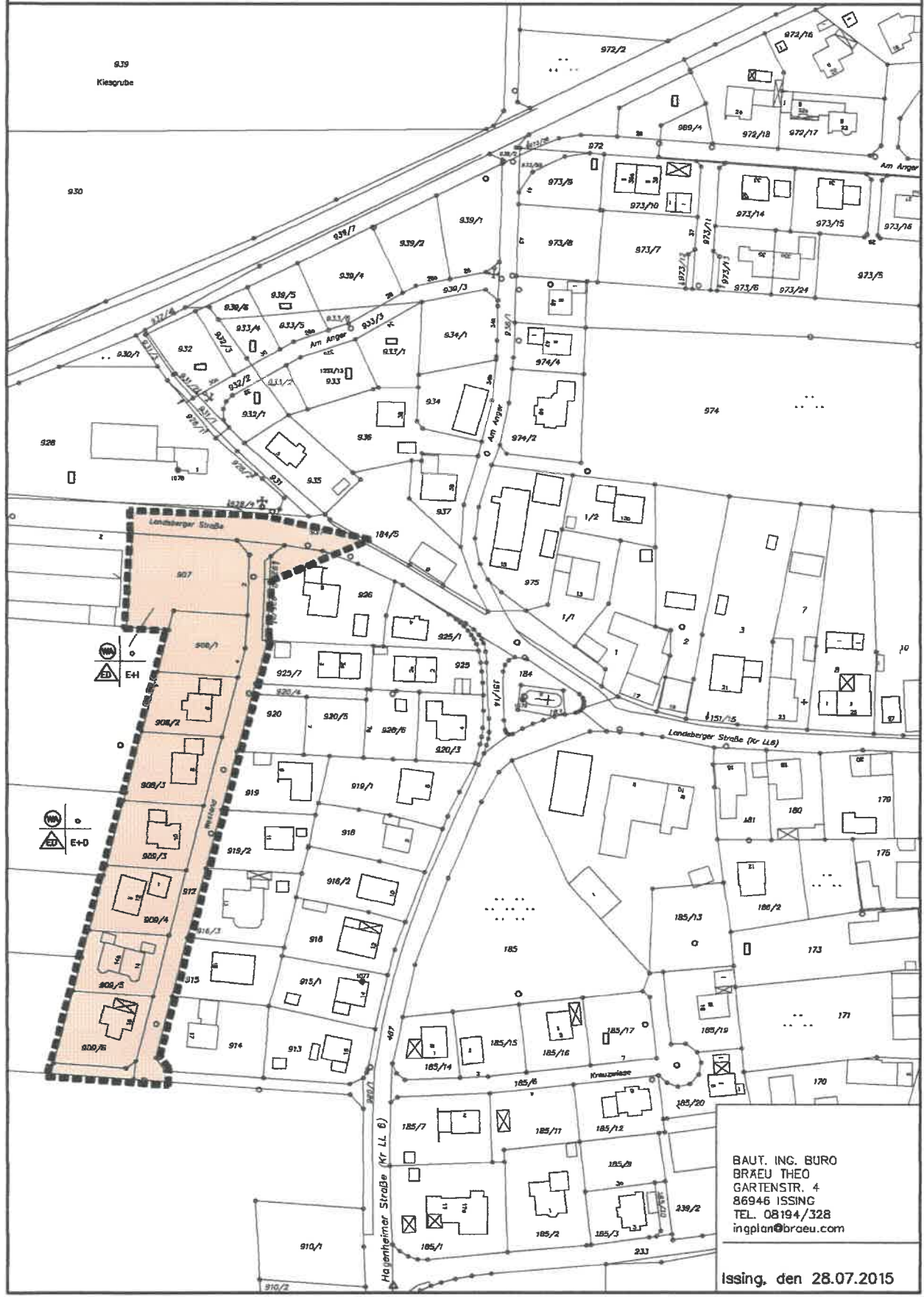
SCHUTZBEREICH
R = 150 m
FÜR EMIGIERENDE
GASE DER DEPONIE

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

ISSING, 28.07.2015

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 2000

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN HOFSTETTEN - "WESTEND"



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

Issing, den 28.07.2015

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

2. Änderung

des Bebauungsplanes "**HOFSTETTEN WESTEND**"
Änderungsbereich: Gesamter 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
und nachfolgender 2. Änderung

**Nachfolgende Punkte beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan
vom 15.04.1997 und 1. Änderung vom 23.10.1997.**

1) Änderungen der Urplanung vom 15.04.1997:

- Baugrenzenänderung

- **Grundstück Nr. (7) + (8)**
neuer Gebäudetyp von E+D in E+I.

- **Grundstück Nr. (8)**
 - Ein-/ Ausfahrt Bereich Landsberger Straße zulässig.
 - Grünstreifen an Westgrenze entfällt.

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

A) Festsetzungstexte entfallen ersatzlos

- A.6.1) entfällt
- A.6.13) entfällt
- A.6.15) entfällt
- A.10.3) entfällt
- A.10.4) entfällt
- A.10.5) entfällt

A) Neue Festsetzungstexte

(Die Texte vom Urplan 15.04.1997 mit gleicher Nr. sind somit ungültig und werden durch den nachfolgenden Text ersetzt.)

A.2.2) Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Bay BO einzuhalten.

**A.5.1.1c) Grundstück Nr. 7 + 8
E+1**

**28-32°DN
6,20m Wandhöhe
10,00m Firshöhe**

1 oder 2 Vollgeschosse,
das 2. Vollgeschoss auch als
Dachgeschoss zulässig.
Dachneigung 28° - 32°
von OK EG FFB bis OK Dachdeckung
von OK EG FFB. bis OK Dachdeckung

A.5.2.8) Grundstück Nr.(8) ist die Stellung der Garage/Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenze im westlichen und nördlichen Bereich zulässig. Von der Nordgrenze ist ein Abstand von mind. 1,50m einzuhalten.

A.5.2.9) Carport ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig; jedoch an der Straßengrenze im Abstand von min. 1,50 m. Grünflächen dürfen nicht bebaut werden.

A.6.7) Die Dacheindeckung hat mit Dachfannen oder Ziegeleindeckung zu erfolgen.

- A.11) Deponiegas - Sicherungsmaßnahmen für Grundstück Nr.(7)u.(8)**
- Plankennzeichnung mittel gestrichelter Kreislinie und Vermaßung.
- Grundstück Nr. (7) ist nur teilweise betroffen.
- Grundstück Nr. (8) ist gesamt betroffen.

Bei Grundstück Nr. (7) wird festgelegt, dass sobald Gebäudeteile in die Kreislinie eingreifen das gesamte Gebäude nach den Richtlinien des Gutachtens (IB Crystal Geotechnik) herzustellen ist.

Hinweis / Bauherr

Bauwerkssicherungsmaßnahmen:

Sind im Detail in Anlehnung an den Plan „Prinzipdarstellung zur Bauwerkssicherung“, IB Crystal Geotechnik, Projekt-Nr. P 10517 Plan Nr. 1 vom 23.02.2011 auszuführen.

Bei Grundstück Nr.(7) u. (8) ist eine Genehmigungsfreistellung nur möglich, wenn der Bauherr und die ausführende Firma sich gegenüber der Gemeinde schriftlich verpflichten, die technischen Auflagen gemäß Pkt. A.11.1 bis Pkt. A.11.3) 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

- A.11.1)** Für geschlossene Bauwerke und bauliche Anlagen im Bereich der Grundstücksparzellen Nr. (7) Flur Nr. 908/1 und (8) Fl. Nr. 907 sind Maßnahmen zur Sicherung gegen migrierende Deponiegase zu ergreifen.

- 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) Sicherung von Leitungstrassen

- A.11.2.1)** Leitungstrassen sind 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.11.3) Hinweise

Sämtliche 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 und dem Landratsamt Landsberg vorzulegen.

Eine Genehmigungsfreistellung sollte nicht erfolgen.

B) Neu ergänzte Hinweiszeichen:

B 15) Gebäudetyp Erd- und Obergeschoss **E+I**

B.16) Aufzulassende Baugrenzen



Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 15.04.1997, sowie der 1. Änderung ist außer dieser 2. Änderung in den restlichen Punkten weiter gültig.

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

Issing, den 28.07.2015

.....
Berchtold 1. Bürgermeister

Hofstetten, den 21. AUG. 2015
.....

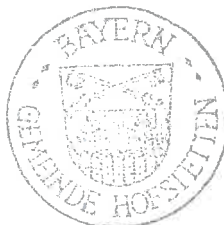


Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Hofstetten hat in seiner Sitzung vom 04.12.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 20.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)
- 2) Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB erfolgte vom 18.03.2015 – 24.04.2015 und die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) vom 30.03.2015 – 30.04.2015.
- 3) Der Gemeinderat Hofstetten hat in seiner Sitzung am 27.05.2015 die eingegangenen Abregungen gewürdigt und den Plan angepasst. Es wurde die erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden beschlossen.
- 4) Der Gemeinderat Hofstetten hat am 28.07.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung, beide in der Fassung vom 28.07.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 21.08.2015. 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 28.07.2015 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Hofstetten, den 21. AUG. 2015

(Siegel)



Berchtold

Berchtold
1. Bürgermeister