

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

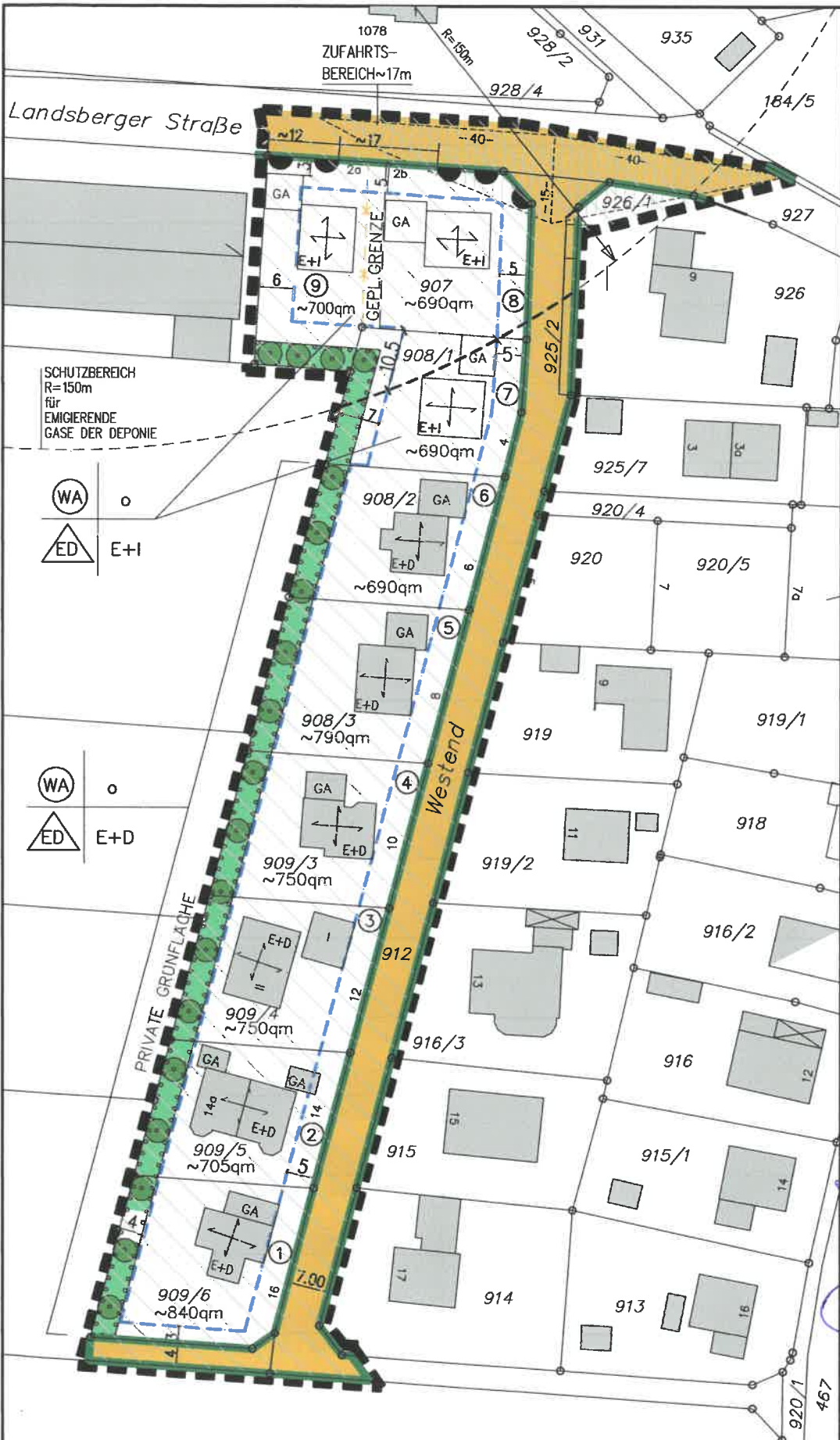
Die Umweltauswirkungen des überplanten Baugebietes sind von der Gemeinde Hofstetten regelmäßig zu überprüfen.
Sollten sich unvorhergesehene negative Auswirkungen aus der Bebauungsplan – Änderung ergeben, sind hierfür umgehend Abhilfemaßnahmen vorzusehen..

6.0) Planungsgrundlage

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

3. ÄNDERUNG

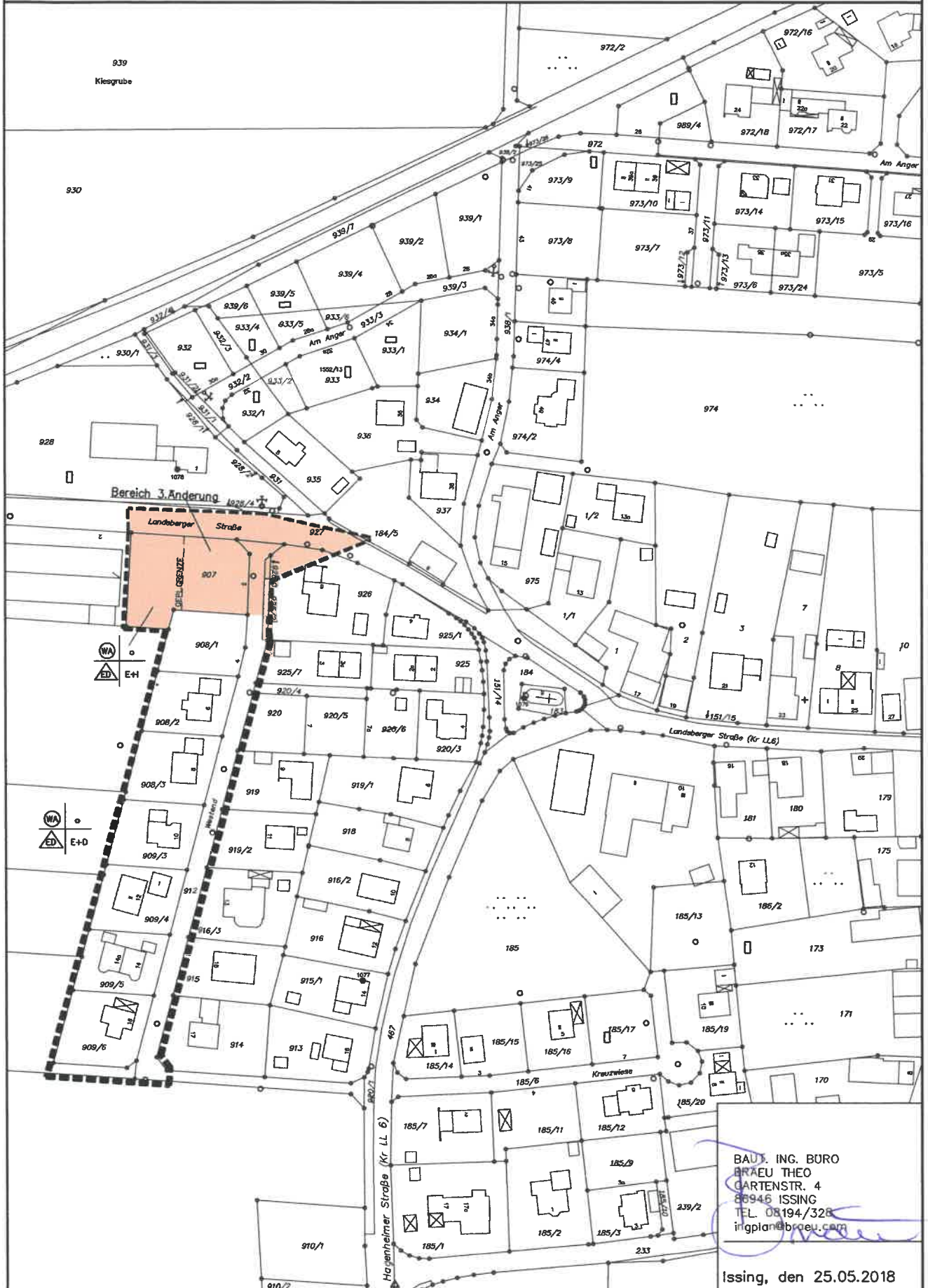
HOFSTETTEN – "WESTEND"



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

ISSING, 25.05.2018

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
HOFSTETTEN - "WESTEND"



BAU-ING. BÜRO
BRAEU THEO
GARTENSTR. 4
88946 ISSING
TEL. 08194/328
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 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 öffnbare 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) 5. Hinweiszeichen:

- Alle Hinweiszeichen der Urschrift und der Änderungen sind gültig.

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



Berchtold 1. Bürgermeister



Issing, den 25.05.2018

Hofstetten, den 26.10.2018

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 26.10.2018

Berchtold

Berchtold
1. Bürgermeister