

Gemeinde Hofstetten



**Begründung zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes**

**HOFSTETTEN - "AM GRÜBLE"**

im vereinfachten Verfahren gemäss § 13 BauGB

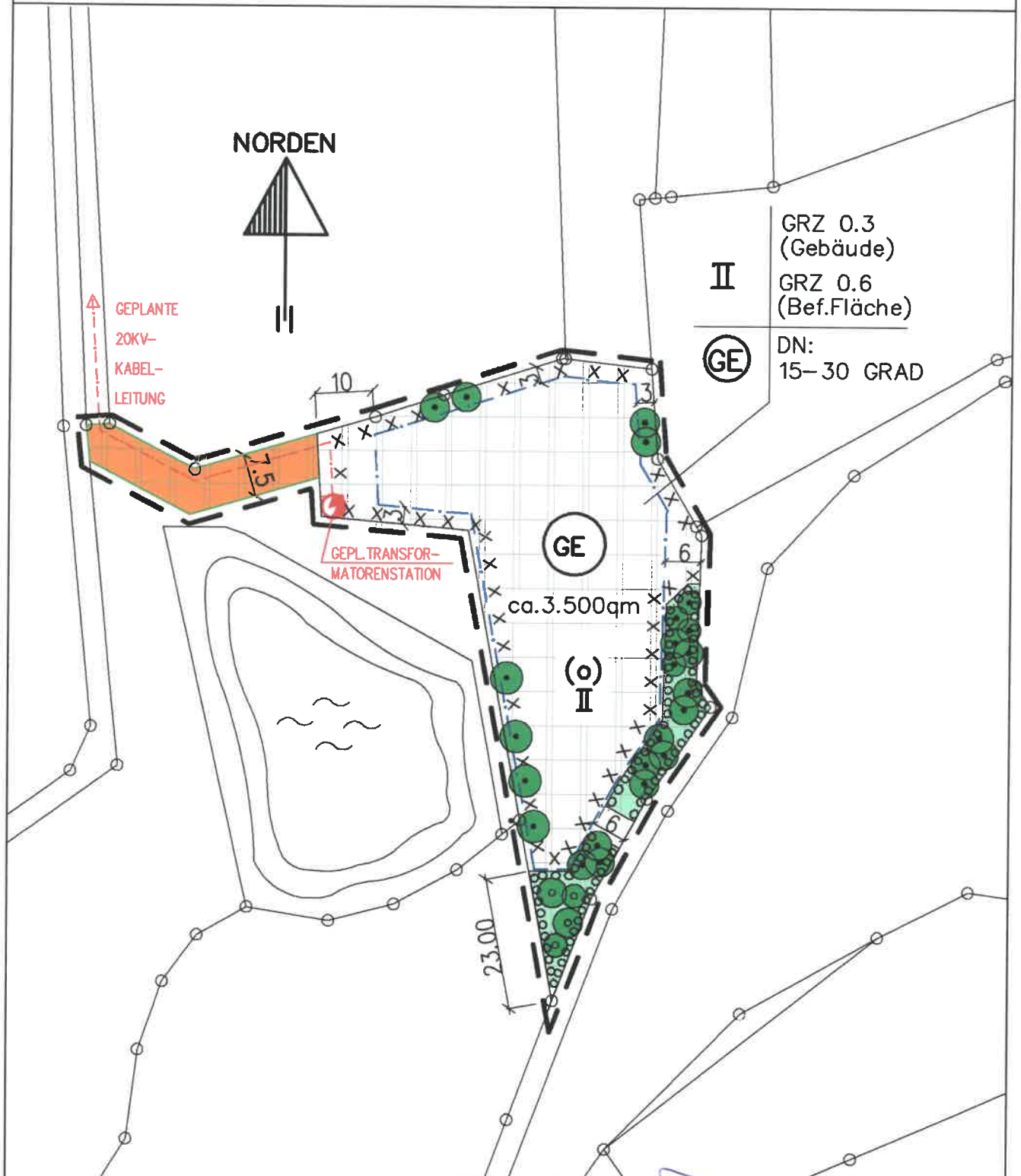
Planverfasser:           Baut. Ing. Büro  
                                  Theo Bräu  
                                  Gartenstr. 4  
                                  86946 Issing  
                                  Tel. 08194/328  
                                  ingplan@braeu.com

Anlage:   Seite 1   Bebauungsplanänderung  
          Seite 2   Begründung  
          Seite 3 - 5   Präambel / Satzung /  
                          Festsetzungen / Hinweise  
          Seite 6   Verfahrensvermerke

Issing, den 09.09.2008

# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG M 1:1000

## Der Gemeinde Hofstetten Bebauungsplan Hofstetten-"Am Grüble"



II  
GRZ 0.3  
(Gebäude)  
GRZ 0.6  
(Bef.Fläche)  
GE  
DN:  
15-30 GRAD

GE

(o)  
II

ca.3.500qm

23.00

GEPL. TRANSFORMATORENSTATION

GEPLANTE  
20KV-  
KABEL-  
LEITUNG



Baut. Plan.-u. Ing. Büro  
Theo Bräu  
Gartenstrasse 4  
86946 Issing  
Tel. 08194/328

ISSING, DEN 09.09.2008

PLANUNG

# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG: HOFSTETTEN - " AM GRÜBLE "

## 1.) Begründung zur 1. Planänderung

Die Gemeinde möchte durch die Zulassung einer Wohnung für den Eigenbedarf -  
Betriebinhaber eine bessere Überwachung des etwas abseits liegenden Betriebs-  
geländes ermöglichen.

Für das Grundstück Flur Nr. 297/3 werden folgende Festsetzungen geändert:

Pkt. A.1.1.2) Nicht zulässig sind:  
Textentnahme: Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Pkt. A.1.1.3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Textergänzung: 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschafts-  
personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem  
Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche  
und Baumasse untergeordnet sind. ( § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ).

Pkt. A.11.2-A.11.7) Redaktionelle Änderungen der Texte nach neuestem Stand  
der Technik.

Pkt. A.11.8-A.11.9) Text entfällt

Pkt. C.10 - C.13) Text neu aufgenommen

Da keine ortsplanerischen Gründe dagegen stehen, wird der Bebauungsplan  
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zum 1. Mal geändert.

## 2.) Planänderung

Keine Planänderung erforderlich.

Issing, den 09.09.2008

Hofstetten, ..... 19. Dez. 2008 .....

THEO BRAU  
BAUTECHN. ING. BÜRO  
Beratung Planung-Überwachung im Bau  
86046 ISSING, Gartenstraße 4  
Tel. 0 81 94/3 28 - FAX 17 05

Theo Bräu

Berchtold Benedikt

Berchtold Benedikt  
1. Bürgermeister



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 **HOFSTETEN - "AM GRÜBLE"**

im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB als

## **Satzung**

Die Planzeichnung, die Festsetzungen und alle Hinweise des  
rechtskräftigen Bebauungsplanes "**HOFSTETEN-AM GRÜBLE**"  
gelten wie in der ursprünglichen Fassung vom 26.03.2003  
beschrieben, unverändert weiter, ausgenommen nachfolgend auf-  
geführte:

### **A) Änderung der Festsetzungen:**

#### **A.1.) Art der baulichen Nutzung:**

A.1.1.2) Nicht zulässig sind:  
(Nachfolgender Text wird entnommen)  
  
- Wohnungen nach §8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO.

A.1.1.3) Ausnahmsweis können zugelassen werden:  
(Nachfolgender Text wird aufgenommen)  
  
- 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für  
Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb  
zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse  
untergeordnet sind. ( § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO )

#### **A.11.) Verschiedenes:**

A.11.2) Vor Rückbau und Umbau von bestehenden baulichen Anlagen und  
Anlagenresten ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes,  
fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den  
Anforderungen der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall  
(TRLAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter  
Rückbau/BayLfu 2003 (AH) orientiert.

Das Rückbaukonzept mit Darstellung der Vorerkundungsergebnisse ist  
dem Landratsamt Landsberg am Lech zur Prüfung vorzulegen.

- A.11.3) Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen.  
Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TRLAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98 zu orientieren.  
Bodenmaterial ist in der Regel in der Feinfraktion <2mm zu untersuchen.  
Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.  
Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
- A.11.4) Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u.- Böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.
- A.11.5) Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.  
Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes ZO nach TRLAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse ZO zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
- A.11.6) Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bzgl. des Wirkungspfades Boden- Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellen, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m bei Nutzgartennutzung eine 0,60m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.  
Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial mit Überwachung und Dokumentation durch den Gutachter erfolgen.  
Die Nachweise/Dokumentationen sind der Bodenschutzbehörde vorzulegen.
- A.11.7) Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser sind hinsichtlich ihres hydraulischen Einwirkungsbereiches nachweislich in nicht aufgefüllte und altlastenfreie Bereiche zu situieren.

**B) Festsetzung durch Planzeichen:**

Keine Änderung der Planzeichen erforderlich.

**C) Geänderte / Ergänzte Hinweise:**

- C.10) Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen richtet sich grundsätzlich nach der am höchsten belasteten, nicht separierten/separierbaren Beschichtung/ Komponente (vgl. Bay. BSD M 94, Anhang 3).  
Bei Separierung von höher belasteten Bauteilen ist das Vorgehen bzgl. der Bewertung von Restanhaftungen vom Gutachter im Einzelfall, in Abstimmung mit den Behörden festzulegen.  
Auf die Anforderungen gem. AH Kontrollierter Rückbau/BayLfU 2003, Ziffer 5.3 wird diesbezüglich hingewiesen.  
Sind die schadstoffbelasteten Oberflächen nicht mehr identifizierbar oder wurden diese Anteile nachweislich bereits entfernt, so ist stufenweise vorzugehen, indem zuerst eine potentiell höchstbelastete Feinfraktion, z.B. nach Sieben auf <2mm, untersucht wird. Ergeben sich dabei keine Hinweise auf unzulässige Belastungen im Hinblick auf eine Verwertung, können weitere Untersuchungen entfallen. Andernfalls ist auch die Grobfraktion zu untersuchen und eine weitergehende, auf den Einzelfall abgestimmte Bewertung unter Berücksichtigung von Belastungshöhe, Mengenanteil und Abtrennbarkeit der Feinfraktion erforderlich.
- C.11) Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech mind. eine Woche vorher mitzuteilen.
- C.12) Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech nach Abschluß der Maßnahme vorzulegen. Die wesentlichen Inhalte der Dokumentation sollten nach Möglichkeit als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Verwertungsmaßnahmen unter Verwendung von Bauschutt und Bodenaushub sind im Plan zu kennzeichnen (z.B. "Straße mit Unterbau aus Bauschutt 4/32, Einbauklasse Z 1.1).  
Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwV v. 20.11.2006, BGBl, I S. 2298).  
  
Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg a. Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
- C.13) Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der TGB, BGR 128 sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.

Issing, den 09.09.2008

Planung:.....

THEO BRAU  
BAUTECHN. ING. BÜRO  
Beratung - Messung - Überwachung im Bau  
86946 ISSING, Gartenstraße 4  
Tel. 081 94/328 - FAX 1705

## Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 12.06.2007 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.06.2007 ortsüblich bekanntgemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)
- 2) Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) hat in der Zeit vom 22.04.2008 bis 26.05.2008 stattgefunden. (§ 4 Abs.1 BauGB).
- 3) Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 08.05.2008. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 25.04.2008 hingewiesen (§3Abs. 1 BauGB).
- 4) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 02.07.2008 gefasst.
- 5) Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens erfolgte die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) vom 18.07.2008 bis 20.08.2008 und die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) vom 28.07.2008 bis 28.08.2008.
- 6) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss über den geänderten Entwurf des Bebauungsplans wurde am 09.09.2008 gefasst.
- 7) Die erneute Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 26.09.2008 bis 28.10.2008 und die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) vom 06.10.2008 bis 06.11.2008.
- 8) Der Gemeinderat Hofstetten hat am 19.12.2008 die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beide in der Fassung vom 09.09.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 9) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 19.12.2008. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes hingewiesen.
- 10) Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 09.09.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hofstetten, den 19.12.2008



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

