

## Gemeinde Hofstetten

# Bebauungsplan Hofstetten-Nord "Kirchsteig III"



Gemeinde Hofstetten,  
vertreten durch den 1. Bgm. Berchtold  
Eckfeld 7  
86928 Hofstetten  
Tel: 08196-999231  
Fax: 08196-999233

## 2. Festsetzungen durch Text

*in der Fassung vom 07.10.2015*

### Präambel:

Die Gemeinde Hofstetten erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

## 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Grundfläche der Einzelhäuser ohne Nebenanlagen, Garagen und Carports auf max. 180 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche der Doppelhaushälften ohne Nebenanlagen, Garagen und Carports, wird bei einer Grundstücksfläche bis 350 m<sup>2</sup> auf max. 90 m<sup>2</sup> und bei einer Grundstücksfläche ab 350,5 m<sup>2</sup> auf 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet).

## 2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

2.2. Die Wandhöhe an der Traufe der baulichen Anlage muss mindestens 2,5 m und darf höchstens 6,5 m, die Firsthöhe darf höchstens 10,0 m betragen, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss.

2.3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> je Einzelhaus, oder Doppelhaushälfte, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO müssen eingehalten werden.

## 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3.1. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4.2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 5. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

5.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf 500 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern auf 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.

## 6. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofstetten.

Es sind z.B. folgende Stellplätze nachzuweisen:

- a) 2 Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 1 Wohnung
- b) 1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden
- c) 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden

6.2. Garagen müssen mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden. Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) errichtet werden. Der Zufahrtbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.3. Garagen müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.

6.4. Garagen müssen entweder als Grenzgaragen oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m von Grundstücksgrenzen entfernt errichtet werden. Garagen mit einem geringeren Abstand als 1,0 m von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Grenzgaragen, die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, müssen zusammengebaut werden. Zusammengebaute Garagen mit Satteldächer müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

6.5. Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.

## 7. Bauliche Gestaltung

7.1. Aus Hochwasserschutzgründen soll der Erdgeschossfußboden (OKFFB-EG) mindestens 0,35 m und darf max. 0,50 m über der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

7.2. An Gebäuden, ausgenommen Garagen, sind nur geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 15 Grad zugelassen.

7.3. Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Sichtmauerwerk, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.

7.4. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

7.5. Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von (OKFFB-EG), sichtbar sind.

7.6. Doppelhäuser müssen in Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Wandhöhen einheitlich gestaltet werden.

## 8. Einfriedungen

8.1. Zäune sind als Staketenzäune oder als hinterpflanzte Maschendraht-, bzw. Metallgitterzäune mit max. 1.0 m Höhe auszuführen.

8.2. Massive Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 25 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahn- bzw. Gehwegbelag bis Oberkante Sockel, zulässig.

## 9. Versorgungsanlagen und Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

9.1 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

9.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmaßen L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 zu gestatten.

9.3. Sendemasten für Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

## 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

10.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

10.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen in den straßenbegleitenden Vorfluter unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

a) Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und zu reinigen. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

b) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstauklappe in den Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss 20% der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 60 cm aufweisen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

10.3 Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.

a) Pro 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich ein standortgerechter Laubbaum folgender heimischer Arten als Hochstamm:

Feldahorn	Acer campestre und die Sorte "Elsrijk"
Spitzahorn	Acer platanoides und die Sorte "Olmsted"
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia und die Sorte "Edulis"
Winterlinde	Tilia cordata und die Sorte "Rancho"

oder ein Obstbaum einer standortgerechten Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorte als Hochstamm zu pflanzen.

b) Entlang der öffentlichen Flächen sind für Hecken möglichst heimische, standortgerechte Laubsträucher oder Beerensträucher zu verwenden.

10.4. An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

## 11. Schallschutzmaßnahmen im gekennzeichneten Bereich

11.1. Sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer mit Sichtverbindung zur Kreisstraße LL 23 sind so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Südfassade orientiert sind.

11.2. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in der Nord-, Ost- und Westfassade notwendig, so sind diese mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind Lüftungsanlagen einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

11.3 Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 61 dB(A) auszugehen.

## 12. Hinweise

### **Hinweise zur Landwirtschaft:**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen führen können. Die ortsüblichen Immissionen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn sie nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten und die Wetterlage während der Erntezeit sie erzwingt.

### **Hinweise zu Bodendenkmälern:**

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt Landsberg am Lech bekannt zu machen.

### **Restrisikohinweis:**

Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

### **Hinweise zur Kanalisation:**

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigung nach § 58 WHG besteht. Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich. Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

### **Hinweise zu Drainagen:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können sich Drainageleitungen zur Entwässerung der Fläche befinden. Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten Drainageleitungen freigelegt oder beschädigt werden, müssen diese umgelegt bzw. wieder instandgesetzt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 27.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.08.2015 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 03.09.2015.  
Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.08.2015 hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) hat in der Zeit vom 17.08.2015 bis 21.09.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07.10.2015 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 05.11.2015 bis 14.12.2015 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 09.11.2015 bis 09.12.2015.
6. Der Gemeinderat Hofstetten hat am 13.01.2016 den Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 07.10.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 12.02.2016  
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
8. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 07.10.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Hofstetten, den 12.2.16

*Berchtold*  
(Berchtold 1. Bürgermeister)

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang  
Am Gewerbering 12  
86932 Pürgen-Lengenfeld

*Schenk*  
.....  
(Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner)