

Gemeinde Hofstetten



## 1. Änderung des Bebauungsplanes

(Urplan, rechtskräftiger Bebauungsplan vom 31.03.1978)

# HOFSTETTEN - " BUCHGARTEN "

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 1. Änderung M 1 : 1000  
                  Seite 4     Übersichtsplan M 1 : 2000  
                  Seite 5-7   Präambel / Satzung / Festsetzungen / Hinweise  
                  Seite 8     Verfahrensvermerke

Issing, den 27.05.2015

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

## " HOFSTETTEN – „BUCHGARTEN“

Änderungsbereich: Gesamter Geltungsbereich

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### Begründung

in der Fassung vom 27.05.2015

#### 1.0) Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten hat am 01.10.2014 die 1. Änderung des seit 31.03.1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Gemeinde Hofstetten begründet die 1. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend:

Die Festsetzungen zu ändern, um für Wohngebäude/Garagen/Carport eine flexiblere, großzügigere Bebauung 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 Buchgarten und Ammerseestraße 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 1. Bebauungsplan-Änderung sind keine weiteren erheblichen schädlichen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten.

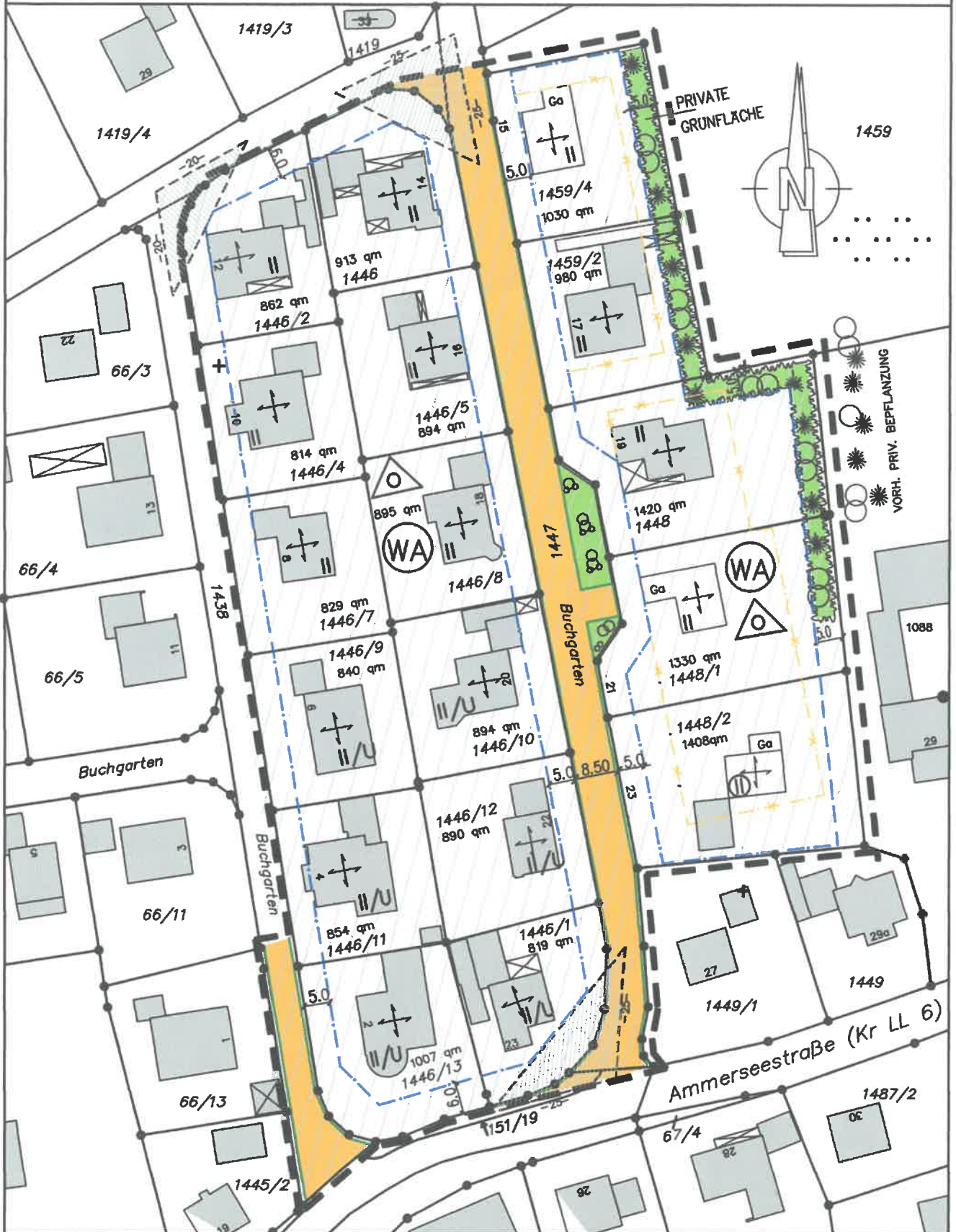
#### **5.0 Monitoring - Überwachung der Umweltauswirkungen**

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

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

1. ANDERUNG

HOFSTETTEN - "BUCHGARTEN"

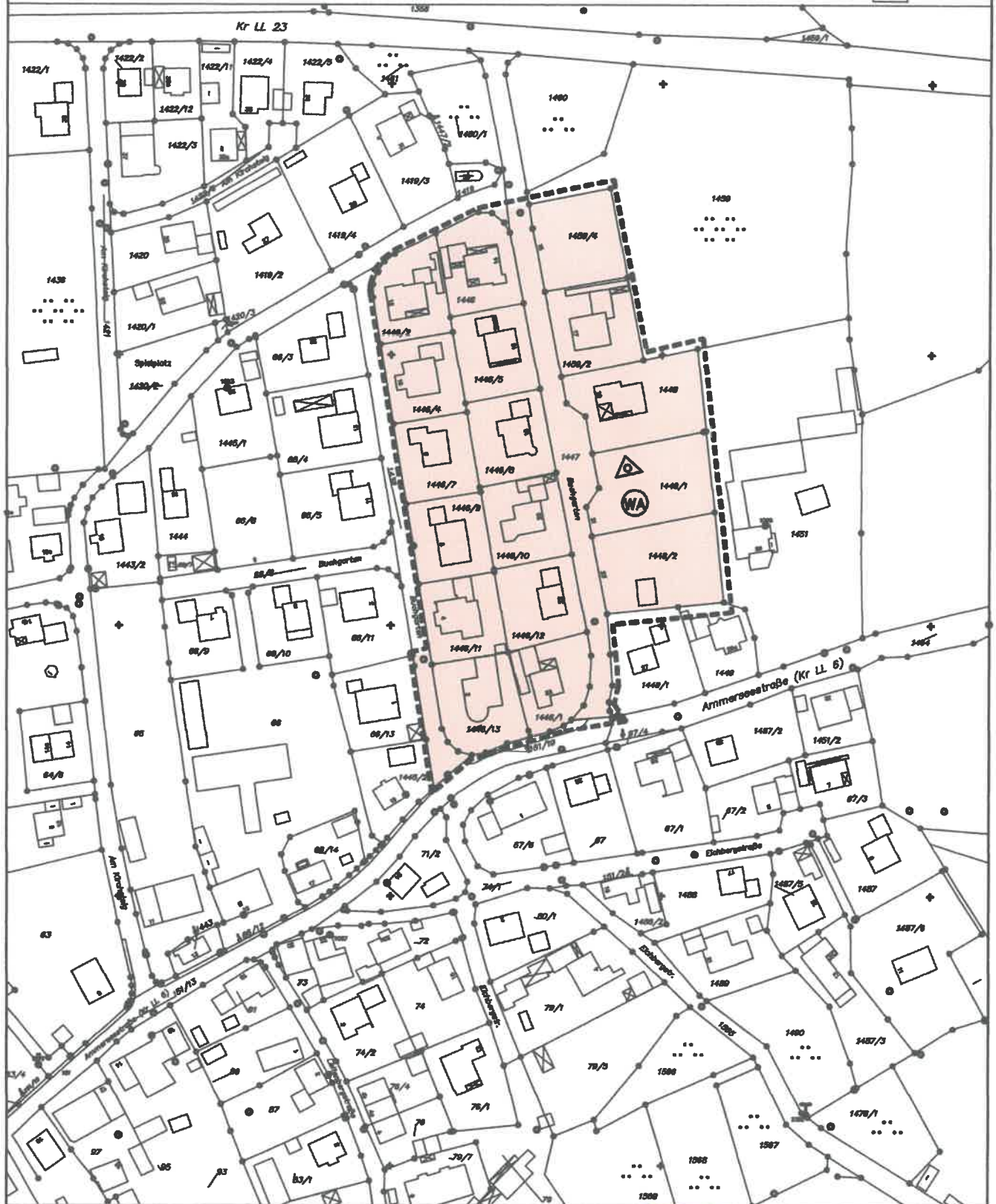
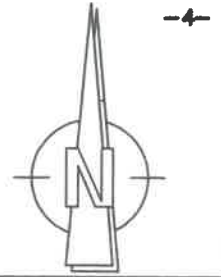


ISSING DEN 27.05.2015

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



UBERSICHTSPLAN M 1 : 2000  
1. ANDERUNG  
HOFSTETTEN – "BUCHGARTEN"



ISSING DEN 27.05.2015

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

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 "**HOFSTETTEN BUCHGARTEN**"  
**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 – BUCHGARTEN**"  
in der ursprünglichen Fassung vom 31.03.1978  
und dieser 1. Änderung

**Nachfolgende Punkte beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan  
vom 31.03.1978.**

### **1.) Änderungen der Urplanung vom 31.03.1978:**

- Baugrenzenänderung im östlichen Bereich
- Festsetzungen 8.5) Firstrichtung wahlweise
- Grundstücke Fl.Nr. 1446/2, 1446 u. 1459/4, neu II festgesetzt.
- Abbruchvermerk für Bestandsgebäude Fl. Nr. 1448/2 wird aufgehoben.
- Ergänzung der Grundstücksgrößen

2) **Änderungen - Festsetzungen Text (Urplan vom 31.03.1978)**

A) **Festsetzungstexte entfallen ersatzlos**

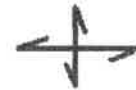
- A.8.12) entfällt  
A.10.2) entfällt

A) **Neue Festsetzungstexte**

(Die Texte vom Urplan 31.03.1978 mit gleicher Nr. sind somit ungültig und werden durch den nachfolgenden neuen Text ersetzt.)

- A.2) Maß der baulichen Nutzung  
GRZ = Grundflächenzahl 0,30  
GFZ = Geschoßflächenzahl 0,40

- A.8.15) Firstrichtung wahlweise, jedoch entlang der längeren Gebäudeseite



- A.10.1) 2 Vollgeschosse, Satteldach, DN: 25-32°,  
Dachdeckung: Dachpfannen oder Ziegeleindeckung  
kein Kniestock,  
Dachausbau zulässig



- A.10.3) 1 oder 2 Vollgeschosse, das 2. Vollgeschoss  
nur als Dachgeschoss zulässig.  
Kniestock bis max. 1,00m von OK-Rohdecke  
bis OK-Pfette zulässig.  
Satteldach mit Dachneigung 25-32°,  
Dachdeckung: Dachpfannen oder Ziegeleindeckung.  
  
Für Grundstücke Fl. Nr. 1446/2, 1446 und 1459/4 wird  
neuer **Gebäudetyp II** festgesetzt.

II

- A.11) Carport ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig;  
jedoch an der Straßengrenze im Abstand von min. 1,50 m.  
Grünflächen dürfen nicht bebaut werden.

**B) Neu ergänzte Hinweiszeichen:**

**B.12)** Grundstücksgröße z.B. **890 qm**

**B.13)** Aufzulassende Baugrenzen



**Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 31.03.1978 ist außer dieser Änderungen in den restlichen Punkten weiter gültig.**

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

**Issing, den 27.05.2015**



*Berchtold*  
.....  
**Berchtold 1. Bürgermeister**  
Hofstetten, den **26. Juni 2015**



## Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Hofstetten hat in seiner Sitzung vom 01.10.2014 die 1. 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 am 27.05.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung, beide in der Fassung vom 27.05.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 26.06.2015 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 27.05.2015 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Hofstetten, den 26.06.2015

(Siegel)



**Berchtold**  
**1. Bürgermeister**