

Einfacher Bebauungsplan "Grundschule und Kindertagesstätte Hofstetten" nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Hofstetten erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), Art 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 863), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,6 Zulässige Grundflächenzahl als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone
 - GFZ 1,2 Zulässige Geschossflächenzahl als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone in allen Vollgeschossen. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise nicht mit anzurechnen.
 - GH_{max} Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) des Hauptgebäudes als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone. Gemessen von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss bis zum obersten Punkt der Dachhaut. Die maximale Höhe der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss beträgt dabei: +666,00 m. ü.NN
 - Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung; hier: unterschiedliche maximale Gebäudehöhe
- Bauweise**
 - a Abweichende Bauweise: die Länge der Gebäude darf mehr als 50m betragen. Die Gebäude sind dabei mit seitlichem Grenzabstand gem. Art. 6 BayBO zu errichten.
 - Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein oberirdische Vortreten mit untergeordneten Bauteilen nach Art. 6 Nr. 6 Ziff. 1 bis 4 ist unter Einhaltung der Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zulässig.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb dieser Baugrenze zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation, etc.) können ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb des Baufenster zugelassen werden.

- Verkehrsflächen**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche



- Grünordnung**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Zu erhaltender Bestandsbaum mit Bezeichnung; hier Hainbuche
 - Zu fällender Bestandsbaum mit Bezeichnung; hier Hainbuche

B Örtliche Bauvorschriften

- Dachgestaltung**
SD / ZD Zulässige Dachformen; hier Satteldach (SD), Zelt Dach (ZD), Flachdach (FD) und Pultdach, auch als versetztes Pultdach (PD)
DN 0° - 24° Zulässige Dachneigung, Mindest- und Maximalmaß in Grad

2 Örtliche Bauvorschriften durch Text

- Dachgestaltung**
Dächer und Dachüberstände sind so auszuführen, dass sich diese in die umgebende Bebauung einfügen. Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab Dachneigung 14° sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen naturroten, rotbraunen oder grauen Tönen und nichtglänzend zulässig.
Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder gekiesetes Flachdach, Metalleindeckung, Glas. Metalleindeckungen sind dabei nur in Kupfer- und Zinkblechen mit geeigneter Beschichtung oder anderen wasserwirtschaftlich unbedenklichen Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachaufbauten (Dachgauben) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sich diese gegenüber dem Hauptdach in ihrer Größe und Lage unterordnen.
- Solaranlagen und solarthermische Anlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

- Stellplätze für PKW**
Stellplätze sind gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern (Anlage) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln, nachzuweisen und auszuführen.

- Geländeangleichung**
Das Gelände (=Bezugsgeleandehöhe) ist an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßen, Wege und an den Rändern an die Bestandsgeleandehöhen und bei unterschiedlichen Anschlusshöhen mit entsprechender Neigung anzugleichen. An den Grundstücksgrenzen dürfen dabei keine Höhensprünge entstehen.

- Niederschlagswasserbeseitigung**
Gesammeltes Niederschlagswasser ist, sofern dies nachweislich nicht möglich ist, auf eigenem Grund zu versickern. Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen der "Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Planzeichen**
 - Bestehende Flurgrenzen mit Flurstücknummer
 - Vorgeschlagene Bezugsgrundstückgröße
 - Haupt- und Nebengebäude, Bestand
 - Vorgeschlagener Erweiterungsbau, Bestand

2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung	Spitzahorn	Büsche und Sträucher:	Kornelkirsche
Acer platanoides	Bergahorn	Cornus mas	Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Roskastanie	Cornus sanguinea	Haseleuss
Aescul. hippocastanum	Rotbuche	Corylus avellana	Weißdorn
Fagus sylvatica	Stieleiche	Crataegus monogyna	Liguster
Quercus robur	Winterlinde	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Tilia cordata	Vogelkirsche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Prunus avium		Ribes Alpina	Alpenjohannisbeere
		Mespilus germanica	Echte Mispel
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundsrose
		Rosa nitida	Glanzrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

sowie lokale Kern- und Steinobstsorten.

3 Weitere Hinweise durch Text

Altlasten und Bodenschutz
Sollten bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Böden mit erhöhtem Schadstoffgehalt angetroffen werden, ist umgehend das zuständige Landratsamt zu verständigen. Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

Artenschutz
Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung und den Gehölzfällungen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Um die Durchlässigkeit bei Einfriedungen für Kleinsäuger (z.B. Igel) zu gewährleisten, empfehlen wir einen Mindestabstand von 10 cm (noch besser 15 cm) über dem Boden einzuhalten sowie auf eine Ausführung mit Sockel zu verzichten.

Überflutung, Starkregen und Schicht- und Grundwasser
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auf-tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Wasserhaltung, Herstellen von Gründungsfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasseraniveau ansteigen können.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Landwirtschaft
Immissionen (Lärm und Geruch) aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu dulden und hinzunehmen.

Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich ist Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG zu beachten.

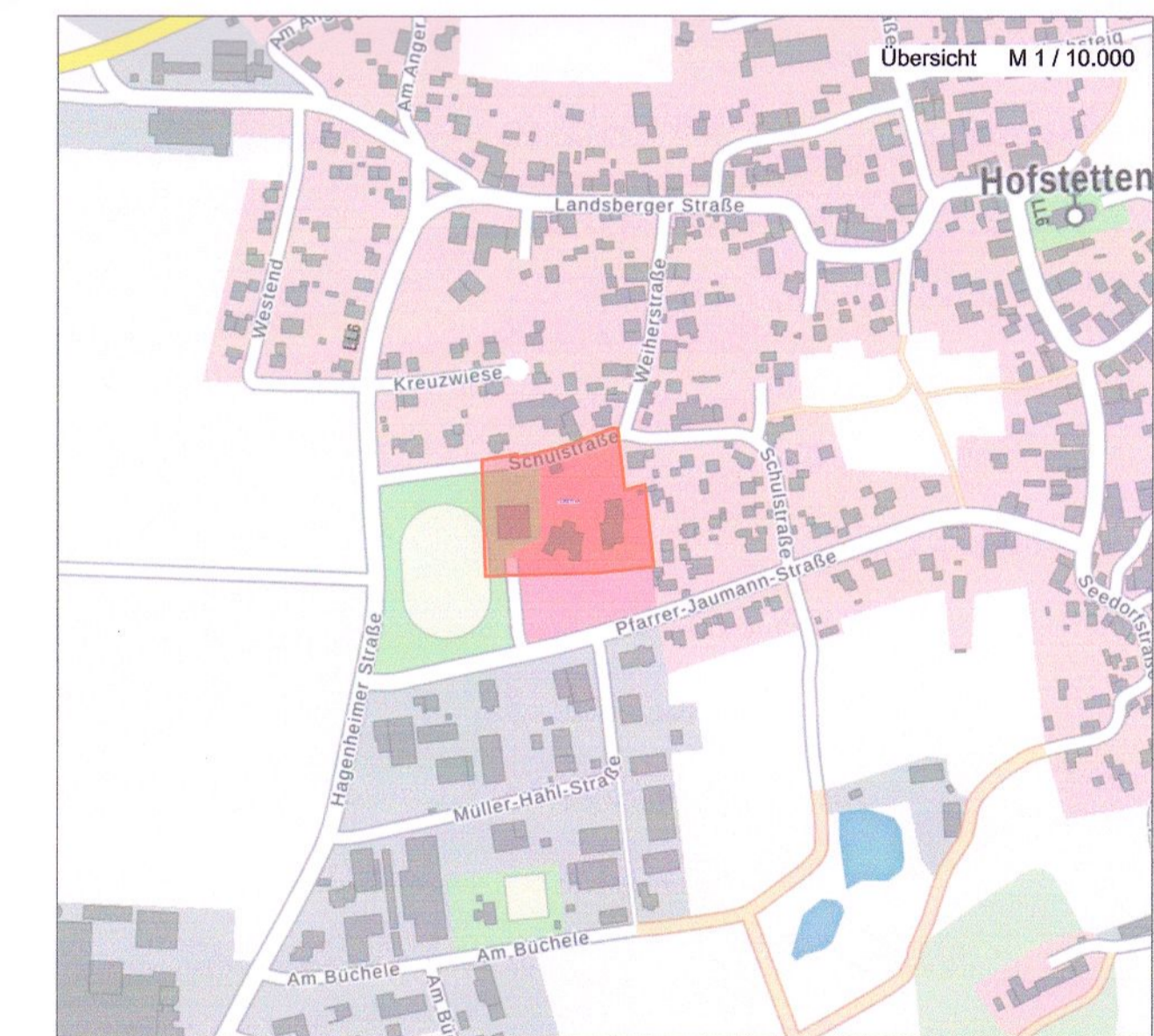
D Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Hofstetten hat in der Sitzung am 20.01.2021 die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplans "Grundschule und Kindertagesstätte Hofstetten" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch die ortsübliche Bekanntmachung am 29.03.2021 hingewiesen.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2021 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 beteiligt.
- Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.06.2021 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 02.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde Hofstetten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hofstetten, den 02.07.2021

Ulrike Högenauer
Bürgermeisterin



Gemeinde Hofstetten



Einfacher Bebauungsplan "Grundschule und Kindertagesstätte Hofstetten" nach § 13a BauGB

Planzeichnung M 1/500 mit Satzung

raumsequenz
zangmeisterstraße 24
87700 Memmingen
T +49 8331 96 22 30 4
F +49 8331 96 22 30 9
www.raumsequenz.de



Datum: 17.06.2021
Plan / Folio: e01
Bearbeitet: ho
Projekt: hof_03/21
Grundlage: DFK 16.12.20