

Gemeinde Hofstetten



## 1. Änderung des Bebauungsplanes

# HOFSTETTEN - " AM KIRCHSTEIG II "

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Änderungsbereich: Grundstück Fl. Nr. 1422/8

Planverfasser:

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

Inhalt:	Seite 1-3	Begründung/Änderungsauflistung/Umweltbericht
	Seite 4	Übersichtsplan 1. Änderung
	Seite 5	Plan 1. Änderung
	Seite 6-9	Präambel / Satzung / Festsetzungen / Hinweise
	Seite 10	Verfahrensvermerke

Issing, den 13.09.2011

## 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

### " HOFSTETTEN – „AM KIRCHSTEIG II " "

Änderungsbereich: Flur Nr. 1422/8

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### Begründung

in der Fassung vom 04. Mai 2011

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten hat am 04.05.2011 die 1. Änderung des seit 21.04.1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen.

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

Auf Wunsch des Eigentümer Grundstück Fl. Nr. 1422/8, den Bebauungsplan in nachfolgend aufgeführten Punkten, die Festsetzungen zu ändern um für Nebengebäude eine großzügigere, zeitgemäße und variabelere Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen.

#### I) Änderungen – Festsetzungen Text (Urplan vom 21.04.1983)

Pkt. 4) BISHERIGER TEXT ( wird ergänzt)  
Garagen

NEUER TEXT  
Garagen und Nebenanlagen

Pkt. 4.1) BISHERIGER TEXT (wird entnommen)  
Garagen dürfen auch außer in den dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen jedoch nicht überschritten werden. Angebaute Garagen sind nach Möglichkeit ins Hauptdach einzubeziehen.

NEUER TEXT  
Garagen lt. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen lt. § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, sowie in privaten Grünflächen errichtet werden.

**Pkt.) 7 NEUER TEXT WIRD AUFGENOMMEN**

Schallschutz

**Pkt.15.1) NEUER TEXT**

Im Baugebiet liegen unterirdische Leitungen / Kanäle und Kabel.  
Der Bauherr hat sich vor Baubeginn über deren genaue Lage zu informieren, es sind Leitungs- und Kabellagepläne bei den Betreibern einzuholen

**Pkt. 16) BISHERIGER TEXT ( wird entnommen)**

Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche ist nach Art. 6 und 7 Abs. 6 BayBo auch innerhalb der Baugrenze einzuhalten.  
Grenzbebauung mit Nebengebäude nach Art. 7 Abs. 5 BayBo ist nicht zulässig

**NEUER TEXT**

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach § 6 BayBo sind einzuhalten.

**II) Planliche - Änderungen ( Urplan vom 21.04.1983)**

- Ergänzung Grundstücksnummern
- Verschiebung der Baugrenze nach Nord

**III) Bestehende bauliche Nutzung:**

die Art der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet als

**Dorfgebiet § 5 BauNVO** festgesetzt.

Bebaut ist das Plangebiet derzeit mit 16 Wohngebäuden

1 Baugrundstück ist derzeit noch ohne Bebauung.

Gesamtfläche - Bauland der betroffenen Plan - Änderung: 0,0815. ha

**IV) 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.

**V) Erschließung:**

Das Plangebiet ist über das bestehende Wegenetz Schwaigweg erschlossen.  
Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung (Kanalisation, Wasser, Strom) sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

## **2.0) 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.

### **2.1 Auswirkungen Schutzgut - Mensch** **Immission - Schallschutz**

Bei derzeitiger Wohnbebauung kann durch die Verringerung der Baugrenze zur nördlich gelegenen Umgehungsstrasse LL23 ein erhöhter Lärmpegel für das Schutzgut Mensch entstehen.

Das Schalldämm – Maße  $R_w$  res lt. Lärmtechnischen Regelwerk DIN 18005 und zuständiger Fachbehörde muss gegebenenfalls festgelegt werden.

### **2.2 Auswirkungen Schutzgut Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Kultur und Sachgüter**

Nach den Gesichtspunkten der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Bebauungsplan-Änderung (insbesondere Verschiebung der Baugrenze) keine weiteren erheblichen schädlichen Auswirkungen auf o. g. Schutzgüter zu erwarten sind.

### **2.3 Monitoring - Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Umweltauswirkungen des überplanten Baugebietes sind von der Gemeinde Hofstetten regelmäßig zu überprüfen.

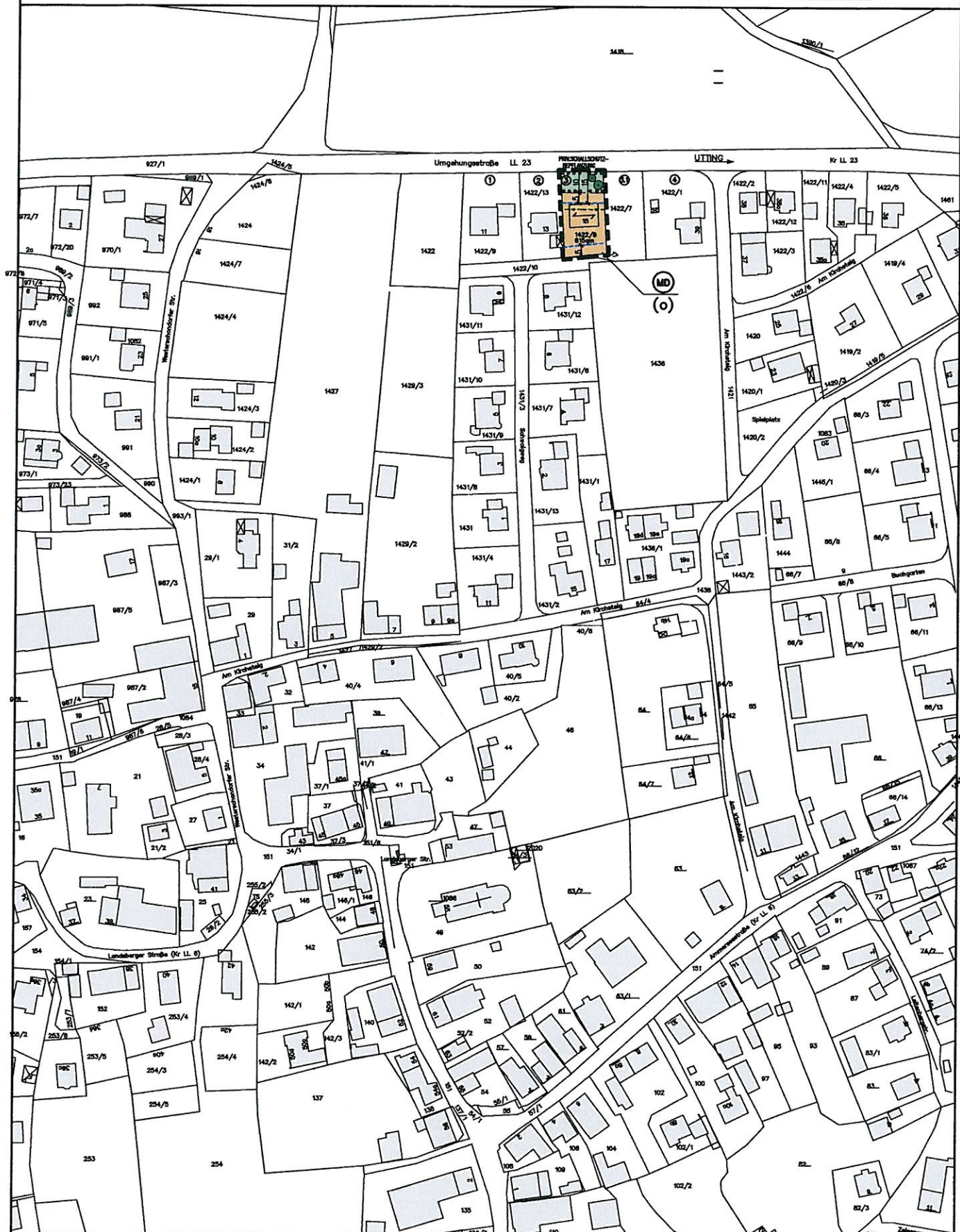
Sollten sich unvorhergesehene negative Auswirkungen aus der Bebauungsplan – Änderung ergeben, sind hierfür umgehend Abhilfemaßnahmen vorzusehen..

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der amtlichen digitalen Flurkarte im Maßstab 1 : 1000.

# Übersichtslageplan M1: 2500 -4-

## 1. Änderung Bebauungsplan

### HOFSTETTEN - "AM KIRCHSTEIG II"



Baut. Ing. Büro  
 Theo Bräu  
 Gartenstr. 4  
 86946 Isching  
 Tel.: 08194/328  
 Fax: 08194/1705  
 E-Mail: [redacted]

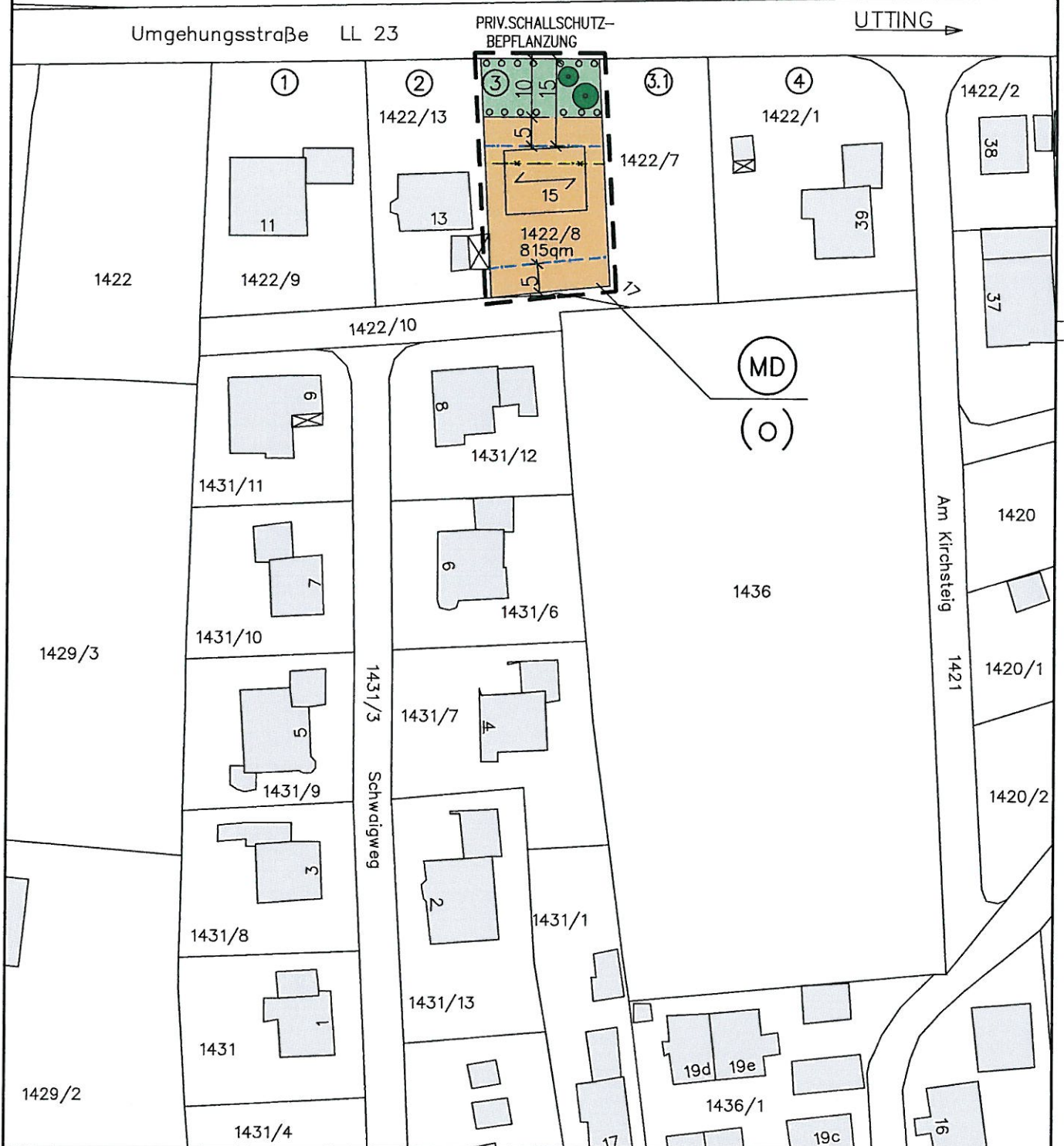
ISSING, DEN 13.09.2011

PLANUNG:

Bebauungsplan M 1:1000

-5-

1. Änderung Bebauungsplan -  
HOFSTETTEN - "AM KIRCHSTEIG II"



ISSING, DEN 13.09.2011

PLANUNG:

Baut. Ing. Büro  
Theo Bräu  
Gartenstr. 4  
86946 Issing  
Tel.: 08194/328  
Fax: 08194/1705  
E-Mail: [redacted]

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 KIRCHSTEIG II**"  
Änderungsbereich: Flur Nr. 1422/8

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 – KIRCHSTEIG II**"  
in der ursprünglichen Fassung vom 21.04.1983.  
und nachfolgender 1. Änderung

**Nachfolgende Punkte beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan vom  
21.04.1983**

### A) Änderung der Festsetzungen durch Text:

**Pkt. 4) Garagen und Nebenanlagen**

**Pkt. 4.1)** Garagen lt. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen lt. § 14 BauNVO  
dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, sowie in privaten Grün-  
flächen errichtet werden.

**Pkt. 7)        Schallschutz**

**Pkt. 7.1)**    Bei Neu- sowie Um- und Erweiterungsbauten sind die Schlaf- und Kinderzimmer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke sämtlicher Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite (Südseite) orientiert sind.

Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmer Sichtverbindung zur Kreisstraße K23 notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind sogenannte Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwänden, 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 66 dB(A) auszugehen.

**Pkt. 15.1)**    Im Baugebiet liegen unterirdische Leitungen / Kanäle und Kabel. Der Bauherr hat sich vor Baubeginn über deren genaue Lage zu informieren, es sind Leitungs- und Kabellagepläne bei den Betreibern einzuholen

**Pkt. 16)**        Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach § 6 BayBo sind einzuhalten.



**B) Betroffene Planzeichen der Änderung:**

**Pkt. 17) Durch Zeichen werden festgesetzt:**

Pkt.17.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Pkt. 17.2.1) Aufzulassende Baugrenze



Pkt. 17.2) Baugrenze



Pkt. 17.8) offene Bauweise nur einzelhäuser





Pkt. 17.9) Dorfgebiet § 5 BauNVO



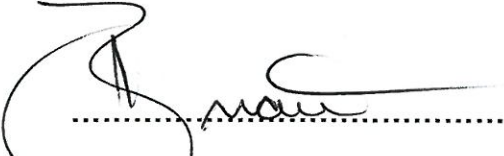
Pkt. 17.12) Private – Schutzpflanzung entlang der Umgehungsstraße LL 23 auf Grundstück - Nr. 1; 2; 3; 3.1; und 4 von ca. 10 m Breite mit riegelförmiger Bepflanzung.

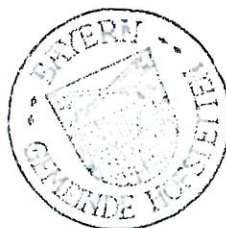


Hinweise

Pkt. 18.1)	Bestehende Grundstücksgrenzen	
Pkt. 18.4)	Flurstücksnummer	1422/8
Pkt. 18.6)	Vorhandenes Gebäude	
Pkt. 18.11)	Grundstücksnummer	(3)
Pkt. 18.12)	Grundstücksgröße	815 qm

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

  
.....  
Issing, den 13.09.2011



Hofstetten, den. 13. Sep. 2011

  
.....  
Berchtold 1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Hofstetten hat in seiner Sitzung vom 04.05.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 08.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)
- 2) Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB erfolgte vom 01.07.2011 bis 05.08.2011 und die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) vom 18.07.2011 bis 18.08.2011.
- 3) Der Gemeinderat Hofstetten hat am 13.09.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung, beide in der Fassung vom 13.09.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 14. Okt. 2011. 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 13.09.2011 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Hofstetten, den 13.09.2011

(Siegel)



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