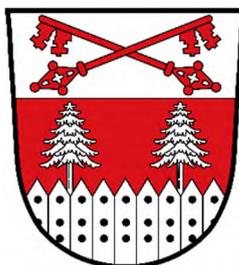


Gemeinde Hofstetten



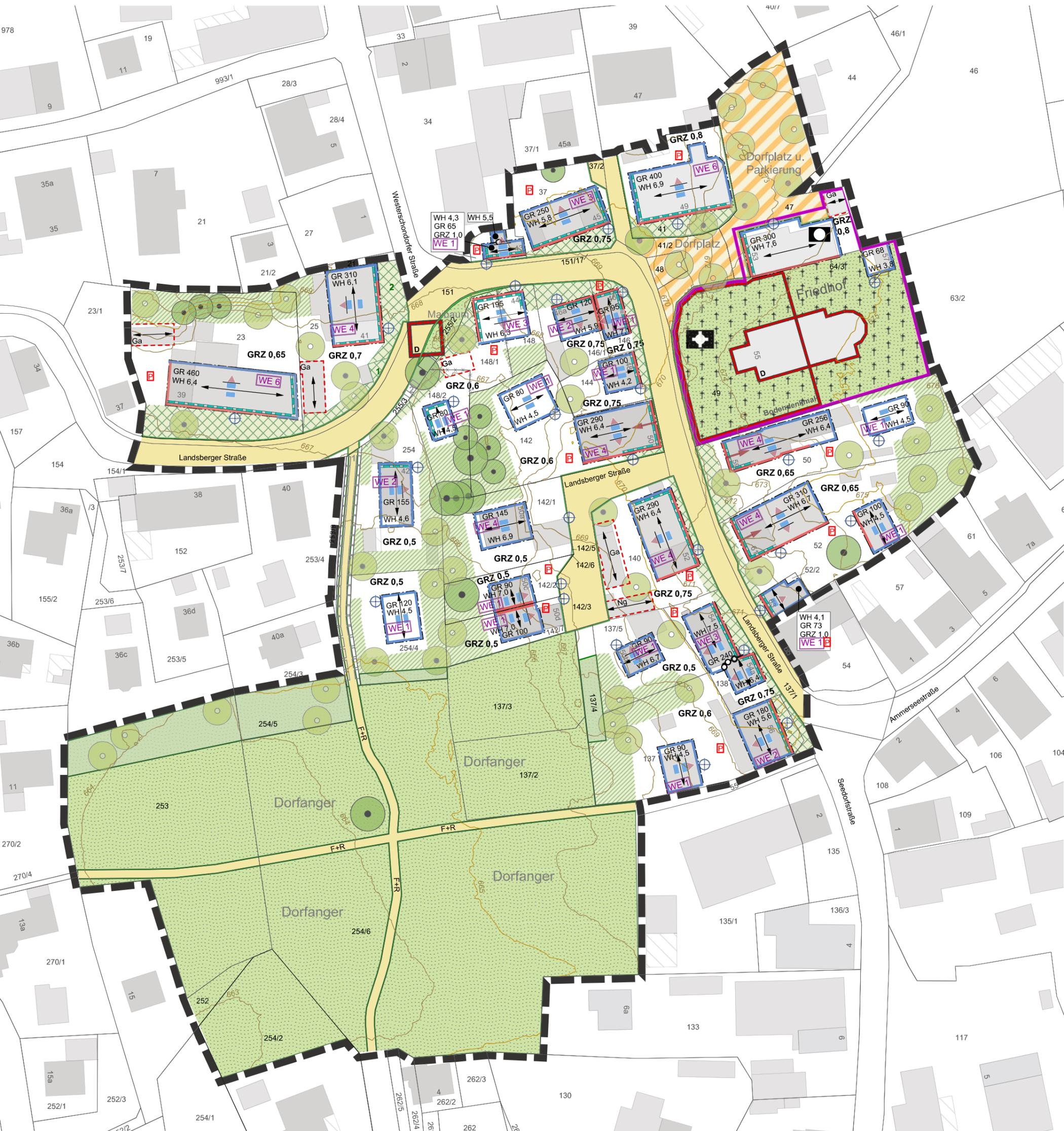
Bebauungsplan Nr. "Hofstetten-Mitte I"

Die Gemeinde Hofstetten erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Entwurf vom 18.01.2023

A FESTSETZUNGEN DURCH PLAN



Maßstab 1:1000 (Druck A3)

Entwurf
Planzeichnung
B-Plan Hofstetten Ortsmitte I

Fassung vom 18.01.2023

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Geltungsbereich

- 1.1  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 sind unzulässig.
- 2.2 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Flächen für Gemeinbedarf

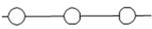
- 3.1  Flächen für Gemeinbedarf
- 3.2  Zweckbestimmung Kirche mit Friedhof
- 3.3  Zweckbestimmung Bürgerhaus und kirchliche Nutzung

4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Grundfläche (GR):
- 4.1.1 GR 180 max. zulässige Grundfläche, hier z.B. 180 m²
- 4.1.2 Zusätzlich zur Grundfläche nach 4.1.1 sind die Grundflächen von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 6 Nrn. 1. – 4. der BayBO in der Fassung vom 17.08.2007 zulässig.
- 4.1.3 Zusätzlich ist pro Flurstück eine max. zulässige Grundfläche von bis zu 10% der zulässigen Grundfläche nach 4.1.1 für ebenerdige Terrassen zulässig.
- 4.1.4 **GRZ 0,75** Max. zulässige Überschreitung der Grundfläche, hier z.B. 0,75
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO inklusive der Grundflächen gemäß 4.1.1, 4.1.2, und 4.1.3 bis zu diesem Wert überschritten werden.
- 4.2 Höhe baulicher Anlagen und Geländeverlauf:
- 4.2.1 WH 6,5 max. zulässige Wandhöhe, hier z.B. 6,5
- 4.2.2 Es wird eine Mindestwandhöhe festgesetzt, die den Wandhöhen der bestehenden Gebäude entspricht.

4.2.3 Die Wandhöhen werden gemessen vom natürlichen Gelände am unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.2.4  Unterer Bezugspunkt. Das natürliche Gelände wird an diesem Punkt bestimmt.

4.3  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

4.3.1 Ausnahmsweise ist auf Flurnummer 137 (im straßenseitigen Bauraum) und 37 eine Erhöhung der festgesetzten Wandhöhe um max. 0,7 m zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass Besonnung, Belichtung und Belüftung zur benachbarten Bebauung in ausreichendem Maße gesichert sind.

4.3.2 Für Nebengebäude und Garagen beträgt die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel 3,0 m.
Im Fall der Errichtung von Duplex-Garagen beträgt diese 3,5 m.

4.3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe bzw. Tiefe von mehr als 0,5 m über bzw. unterhalb des natürlichen Geländes sind unzulässig.

4.4 Bestandserhalt:

4.4.1 Ausnahmsweise sind genehmigte und bestehende Gebäudeteile von Hauptanlagen, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht abgedeckt sind, im Fall von Umbau oder Umnutzung der Gebäude im bestehenden Umfang weiterhin zulässig. Im Fall von Abriss und Neubau sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.

5 Zahl der Wohneinheiten

3WE

Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden.
Ausnahmsweise kann die Anzahl der Wohneinheiten bei Grundstücken mit zwei Gebäuden anders aufgeteilt werden, solange die Gesamtzahl auf dem Grundstück eingehalten wird.

6 Überbaubare Grundstücksflächen

6.1  Baugrenze

6.2  Baulinie

6.3 Terrassen sind in einem Streifen von 3 m außerhalb der Baugrenze bzw. Baulinie zulässig.

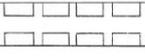
6.4 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Ausnahmsweise sind auf Flurnummer 146 und 146/1 sowie auf 142/2 und 142/7 Doppelhäuser zulässig.

7 Abstandsflächen

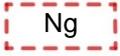
7.1 Das Maß der Abstandsflächentiefe wird bestimmt durch die festgesetzte Baugrenze in Verbindung mit der festgesetzten zulässigen Wandhöhe.

7.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und Nebengebäude sind diese in der dargestellten Länge als Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) zulässig, sofern die Wandhöhe gemäß 4.2.1 eingehalten wird.

8 Verkehrsflächen

- 8.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“
Die genaue Lage der Wegeführung kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche um 10m variieren.
- 8.3  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Dorfplatz und Parkierung“
- 8.4  Straßenbegrenzungslinie
- 8.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grunddienstbarkeit
- 8.5.1 1 Geh- und Fahrtrecht, Ver- und Entsorgungsleitungs- sowie Revisionsschachtrecht zu Gunsten der Flnrn. 254/3,254/4 und 254/5
- 8.5.2 2 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurnummern 148,148/1 und 148/2

9 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 9.1  Fläche für Garagen. Auf Grundstücken mit diesem Planzeichen müssen Garagen (überdachte Stellplätze) innerhalb dieser Fläche angeordnet werden.
- 9.2  Fläche für Nebengebäude. Außerhalb dieser Fläche sind auf dem betroffenen Grundstück keine weiteren Nebengebäude zulässig.
- 9.3 Offene, nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, jedoch nicht in den zu begrünenden Flächen gemäß 10.3. und den Vorzonen gem. 10.4.
- 9.4 Pro angefangene 30 qm Wohn-/Nutzfläche ist mind. 1 Fahrradstellplatz bereitzustellen. Priorität sind diese im Gebäude unterzubringen.
- 9.5 Pro Grundstück ist jeweils ein Nebengebäude mit einer Größe von bis zu 25 qm zulässig, jedoch nicht in der Vorzone gemäß 10.4.
- 9.6 Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 9.7 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzschlüssel der Satzung der Gemeinde Hofstetten vom 20.12.1994 (§§ 2 und 3, sowie §§ 5-8). Die Vorgaben zur Gestaltung richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

10 Grünordnung



10.1 Öffentliche Grünfläche mit jeweiliger Zweckbestimmung:



10.1.1 Zweckbestimmung „Friedhof“



10.1.2 Zweckbestimmung „Dorfanger“ mit Spiel- und Aufenthalt

Diese Grünfläche ist als offene Wiese zu erhalten und zu entwickeln.

Es sind keine Einfriedungen zulässig.



10.1.3 Zweckbestimmung „Maibaum“

Diese Fläche ist zu begrünen.



10.2 Private Grünfläche

Diese Fläche ist als offene Wiesenfläche zu erhalten und zu entwickeln.

Einfriedungen und lineare Pflanzstrukturen (Hecken) sind unzulässig.



10.3 Zu begrünende Fläche „Gartenbereiche“

Die Flächen sind als Gartenbereiche zu mindestens 80 Prozent zu begrünen.

Die Begrünung kann aus Rasen, Stauden, Sträuchern sowie Nutzpflanzen bestehen. Offene und überdachte Stellplätze sind in diesen Flächen unzulässig.



10.4 Vorzone /Vorgartenbereiche

In dieser Zone sind keine Stellplätze, Nebengebäude oder Garagen zulässig.

Eine Zufahrt pro Grundstück ist zulässig. Bauliche Anlagen sind in der Zone nur bis zu einer Höhe von 1,1 m zulässig. Der Bereich ist zu mindestens 60 Prozent zu begrünen. Die Begrünung kann aus Rasen, Stauden, Nutzpflanzen und Sträuchern bestehen. Lineare Pflanzstrukturen (Hecken) mit einer Höhe über 1,1 m sind unzulässig.

Auf Flurnummer 23 sind abweichend davon 3 oberirdische Stellplätze und eine weitere Zufahrt zulässig. Auf Flurnummer 25 sind abweichend in der nördlichen Vorzone (2) 3 oberirdische Stellplätze oder 2 oberirdische Stellplätze und eine weitere Zufahrt zum Gebäude zulässig. Auf Flurnummer 41 sind 2 Stellplätze zulässig. Auf Flurnummer 138 sind weitere Zufahrten zur bestehenden Parkierung im Haus zulässig.

10.5 Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind an den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche Holzzäune (Staketten) und filigrane Metallzäune (keine Stabgitterzäune) bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. An den anderen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig bis zu 1,10 m Höhe.

Sichtschutzwände oder -elemente mit einer Höhe über 1,10 m sind erst in einem Abstand von mindestens 3 m hinter der Einfriedung und bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Der Bereich zwischen der Einfriedung und Sichtschutzelementen/-zäunen muss mit Sträuchern bepflanzt werden.

Stützmauern zum Abfangen von Geländesprüngen sind zulässig. Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Hofstetten vom 05.03.2016 kommt nicht zur Anwendung.

10.6 Beläge von Zufahrten und Stellplätzen

Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasenpflaster von mindestens 30 Prozent Fugenanteil oder in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen oder Kies) auszuführen.

- 10.7  Zu erhaltender Baum
Die mit diesem Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 10.8  Baum mit Standortbindung. An diesem Standort ist dauerhaft ein Baum zu erhalten bzw. zu pflanzen. Falls an diesem Standort ein Baum besteht, kann dieser angerechnet werden. Der Standort kann vom in der Planzeichnung angegebenen Standort um bis zu 5 m abweichen.
Qualität: 3 x v., STU 16-18 cm. Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste
- 10.9  Zu pflanzender Baum ohne Standortbindung.
Der Standort ist auf dem Grundstück frei wählbar. Die jeweilige Anzahl der auf den Flurstücken dargestellten Bäume ist mindestens zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.
Qualität: 3 x v., STU 16-18 cm. Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste

10.10 Baumerhalt / Baumschutz

Die neu zu pflanzenden sowie zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten.

Auf den Schutz der Bäume ist bei Baumaßnahmen besonderer Wert zu legen. Die Kronen- und Wurzelbereiche sind fachgerecht zu schützen. Im Kronenbereich der Bäume sind keine baulichen Anlagen erlaubt.

Notwendige Zufahrten und Wege sind entweder auf bestehenden Wegetrassen zu führen oder in wurzelschonender Bauweise (Wurzelbrücken, durchlässiger Belag, minimierter Wegeaufbau) herzustellen.

10.11 Wiederanpflanzungspflicht (gilt für bestehende und neue Bäume)

Festgesetzter Baumbestand, der z.B. aus Altersgründen verloren geht, muss durch Neuanpflanzung in einer Pflanzqualität von mindestens 16-18 cm Stammumfang ersetzt werden. Die Baumart muss der Artenliste siehe 10.12 entsprechen. Im Fall von Ersatzpflanzungen von Bäumen nach Festsetzung 10.7 und 10.8 muss auf dem gleichen Standort nachgepflanzt werden.

Zeitpunkt der Pflanzung: innerhalb einer Vegetationsperiode

10.12 Artenliste für Bäume gemäß 10.7

Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos
Silber-Linde	- Tilia tomentosa
Amberbaum	- Liquidambar styraciflua
Walnuss	- Juglans regia

Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Gemeine Roßkastanie	- Aesculus hippocastanum
Rotbuche	- Fagus Sylvatica
Stieleiche	- Quercus robur
Tulpenbaum	- Liriodendron tulipifera

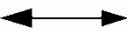
Artenliste für 10.8 und 10.9

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Wildapfel	- Malus communis
Holzbirne	- Pyrus communis
Gelbe Pavia	- Aesculus flava
Schmalkronige Stadtulme	- Ulmus hollandica `Lobel`
Baum-Hasel	- Corylus colurna
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Grauerle	- Alnus incarna
Eberesche	- Sorbus aucuparia

sowie Obstgehölze.

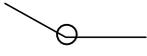
- 10.13 Das Pflanzen von Koniferen, wie z.B. Thujen, Scheinzypressen als Hecke ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

11 Gestalterische Festsetzungen

- 11.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Abweichend hiervon sind auf Flurnummer 47 und 64/3 Walmdächer zulässig.
- 11.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 45°.
- 11.3  Hauptfirstrichtung
- 11.4 Die Trauflinie an den jeweiligen Fassaden muss auf gleicher Höhe ohne Versatz ausgebildet werden.
- 11.5 Auf Garagen und Nebengebäuden sind nur Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° oder Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.
- 11.6 Dachaufbauten:
Es sind als Dachaufbauten nur Gauben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- der Abstand zum Ortgang beträgt mindestens 4 m
 - die Höhe liegt mind. 1 m unter der Höhe des Firstes der Hauptdachfläche
 - die Gauben nehmen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch
 - ihre Ansichtsfläche beträgt jeweils nicht mehr als 4 m²
 - ihre Höhe weist höchstens 2,5 m auf

- 11.7  Eingerückter Ortgang
Auf den mit diesem Planzeichen versehenen Dachflächen müssen Dachaufbauten eine Entfernung von mindestens 6 m zum Ortgang aufweisen.
- 11.8  An den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Dachflächen sind entweder nur Gauben oder nur Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig. Die Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind nur als zusammenhängende Fläche zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.
- 11.9  An den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Dachflächen sind nur Anlagen zur solaren Energiegewinnung als zusammenhängende Fläche zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig. Gauben und andere Dachaufbauten sind ausgeschlossen. Dachflächenfenster sind zulässig.
- 11.10 Dacheinschnitte sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 11.11 Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel- oder Betondachsteine in ziegelrot zulässig.
- 11.12 Es sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich in gedeckten Farben und verschaltete Holzfassaden zulässig. Der Anteil der Holzfassaden darf nicht mehr als 30 Prozent der gesamten Fassade betragen.
- 11.13 Garagen sowie Nebengebäude müssen holzverschalt ausgeführt werden und mindestens an drei Seiten geschlossen sein.
- 11.14 Stapelparker sind nur als eingehauste Systeme (Garage) zulässig.
- 11.15 Fassadengestaltung
Das äußere Erscheinungsbild der ursprünglichen Hofstellen mit dem typischen Wohnteil und dem Scheunenteil ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- 11.16  Städtebaulich wichtige Fassade:
An den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseiten sind keine Balkone und Erker zulässig. Vordächer sind nur in einer Tiefe von bis zu 1,5m und einer Breite von bis zu 2m zulässig.
- 11.17 Balkone in Dachgeschossen sind unzulässig.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 137 bestehende Flurnummer, hier z.B. 137
-  vorhandene Grundstücksgrenzen
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  vorhandene Haupt— und Nebengebäude, Überbauungen mit Hausnummer
-  natürliches Gelände in 1m-Linien
-  auf den Flurstücken mit diesem Planzeichen sind die erforderlichen Stellplätze (PKW sowie Fahrrad) im Fall einer intensiver Ausnutzung der Kubatur bzw. bei einem Nutzungskonzept mit hohem Stellplatzbedarf nur durch Stapelparker oder einer Unterbringung der Parkierung im Hauptgebäude (innerhalb der Baugrenze) möglich

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

- Kath. Pfarrkirche St. Michael
- Ehem. Grenzstein, abgerundeter Tuffquader, bez. 1704; in der Ortsmitte an der Landsberger Straße



Bodendenkmal: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Hofstetten und ihres Vorgängerbaus

E HINWEISE DURCH TEXT

1 Gemeindliche Satzungen

- 1.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzschlüssel der Satzung der Gemeinde Hofstetten vom 20.12.1994 (§§ 2 und 3, sowie §§ 5-8). Die Vorgaben zur Gestaltung richten sich den Festsetzungen des Bebauungsplans.
- 1.2 Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hofstetten kommt hinsichtlich des Maßes der Abstandsflächentiefe nicht zur Anwendung

2 **Denkmalpflege / -schutz**

- 2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde – unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 2.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3 **Hinweise zur Grünordnung**

- 3.1 Freiflächengestaltungsplan
Mit einem Bauantrag oder sonstigen das Grundstück betreffenden Antrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
- Baumbestandsplan und geplante Gehölzpflanzungen
 - Befestigte und zu begrünende Flächen
 - geplante bauliche Anlagen
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen
 - Gelände inkl. Geländeänderungen und Anschluss an die Fassaden
- 3.2 Auf anerkannte Regelwerke wie z.B. die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

4 **Hinweise zum Artenschutz**

- 4.1 Bei der Umsetzung der Planung in konkrete Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten.
- 4.2 Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).
- 4.3 Hinsichtlich Baum- und Gehölzrodungen oder -rückschnitten z.B. zur Baufeldräumung wird auf § 39 BNatSchG hingewiesen, demnach dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden.
- 4.4 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern (Art. 62 BNatSchG).

5 Hinweise zum Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

5.2 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen auftreten können, die im Geltungsbereich zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen 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.

5.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

5.4 Wärmepumpen

Außengeräte von Wärmepumpenanlagen dürfen eine ins Freie abgestrahlte Schalleistung von 50 dB(A) nicht überschreiten.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch Vorlage einer projektbezogenen schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass an keiner fremden Baugrenze in der Nachbarschaft ein aufgrund möglicher Summenwirkung mit weiteren Anlagen

reduzierter Immissionsrichtwert von 39 dB(A) überschritten wird.

6 Hinweise zur Wasser Ver- und Entsorgung:

6.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

6.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den technischen Regeln entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

6.3 Die Bauvorhaben sind bei Bedarf gegen auftretendes Grund-, Schicht-, Quell und Dränwasser zu sichern. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Schicht und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Bei entsprechenden Sicherungsmaßnahmen ist zu beachten, dass benachbarte Grundstücke durch einen Wasserabfluss nicht beeinträchtigt werden dürfen.

6.4 Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentlichen 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 die Maßnahmen selbst verantwortlich. Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

6.5 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW).

Zum Bau einer Versickerungsanlage bestehen folgende Vorgaben der Gemeinde:

- Anfallendes Niederschlagswasser Sammeln und in einem Absetzschacht vorreinigen
- Vorgereinigtes Niederschlagswasser in einem naturnah gestalteten Teich oder in einer unterirdischen Zisterne mit einem Speichervolumen von mindestens 5m³ sammeln.
- Überlauf in eine Muldenversickerung oder einer Sickerrigole. Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik.
Im Wasserschutzgebiet und bei Gewerbeflächen ist zur Errichtung einer Sickerrigole eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Landsberg Sachgebiet Wasserrecht einzuholen.
- Ein Überlauf in den Straßenentwässerungsgraben kann nach Rücksprache mit der Gemeinde gestattet werden.

Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit oder Lage im Wasserschutzgebiet nicht oder nur teilweise möglich sein, so kann die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den Straßenentwässerungskanal unter Beachtung folgender Auflagen von der Gemeinde genehmigt werden:

- Das Niederschlagswasser in einem Absetzschacht vorreinigen.
- Sämtliches Niederschlagswasser ist in einer Retentionszisterne zu sammeln. Das Retentionsvolumen ist von einem dafür berechtigten Ingenieurberuf zu berechnen und der Gemeinde vorzulegen. Das Retentionsvolumen muss mindestens 50l/m² der Angeschlossenen Entwässerungsfläche betragen.
- Eine Regenwassernutzung ist möglich, das Retentionsvolumen darf nicht verringert werden.
- Die maximale Abflussmenge in den Straßenentwässerungskanal darf 0,4 l/sec nicht überschreiten.
- Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Straßenentwässerungskanal ist eine Gestattungsvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

6.6 Im Rahmen des Bauantrags ist ein Nachweis zu führen, wie die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgen soll. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6.7 Verlegung von Leitungen
Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tief wurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

7 **Abfallbeseitigung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird.

8 **Altlasten und Bodenschutz**

8.1 Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Planungsbereich keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder sonstige Altlasten vor. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem

einschlägigen Fachbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

- 8.2 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.

9 **Plangrundlagen**

Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Hofstetten zur Verfügung gestellt.

....., den

.....

Ulrike Högenauer
(Stadtplanung)

1. Bürgermeisterin

.....

Manuela Skorka

Planverfasserin

F VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 20.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hofstetten Mitte I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB). Mit der Gemeinderatssitzung vom 06.04.2022 wurde eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses (Umgriff-Erweiterung) beschlossen. Dieser ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2023 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom.....2023 bis zum.....2023 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .2023 bis .2023 öffentlich ausgelegt.

Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am .2023 hingewiesen.

4. Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 2023 und die Begründung in der Fassung vom 2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Hofstetten, den _____
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

5. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Hofstetten übereinstimmen

Hofstetten, den _____
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 2023 (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom .2023 und die Begründung, in der Fassung vom .2023 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hofstetten, den _____
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

Gemeinde Hofstetten



Bebauungsplan Nr. "Hofstetten-Mitte I"

Begründung zum Bebauungsplan

Entwurf
vom
18.01.2023

Inhalt

1	Lage im Gemeindegebiet	3
2	Anlass und Erfordernis des Bebauungsplans	4
3	Beschreibung des Plangebietes/Ausgangssituation	5
3.1	Geltungsbereich	5
3.2	Bestehende städtebauliche Struktur, Bebauung und Freiraumelemente.....	6
3.3	Umgebende Bebauung.....	8
3.4	Bestehende Freiräume, Grünstrukturen und Bäume	9
3.5	Bestehende Innenentwicklungspotenziale.....	10
3.6	Bestehende Verkehrliche Erschließung.....	11
3.7	Bestehende Topographie	11
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	12
4.2	Flächennutzungsplan	13
4.3	Weitere übergeordnete Planungen.....	13
4.4	Gemeindliche Planungen	14
4.5	Fachplanungen; sonstige Rechtsvorschriften	15
4.5.1	Denkmalschutz	15
4.5.2	Naturschutz	15
4.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	16
5	Planung – städtebauliches Konzept	16
5.1	Abgrenzung des Planungsgebiets	16
5.2	Ziele Aufstellungsbeschluss	17
5.3	Städtebauliches Konzept.....	18
6	Begründung der einzelnen Festsetzungen	20
6.1	Art der Nutzung	20
6.2	Flächen für Gemeinbedarf.....	21
6.3	Maß der Nutzung.....	21
6.4	Zahl der Wohneinheiten:	24
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien), Bauweise	24
6.6	Abstandsflächen	25
6.7	Verkehrsflächen.....	26
6.8	Stellplätze und Nebenanlagen.....	26
6.9	Grünordnung	27
6.10	Gestalterische Festsetzungen	30
7	Ver- und Entsorgung Ver- und Entsorgung	31
7.1	Niederschlagswasserbeseitigung	31
7.2	Wasserversorgung; Abwasserentsorgung; Löschwasser	32
7.3	Abfallbeseitigung	32
8	Verfahren	32
9	FNP	32
10	Wesentliche Auswirkungen	32

1 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Hofstetten, im Ortskern von Hofstetten. Der Geltungsbereich umfasst den Straßenabschnitt der Landsbergerstraße zwischen Einmündung Ammerseestraße und der Kurve der Landsbergerstraße (bei der Hausnummer 27) westlich der Einmündung Westerschondorfer Str.

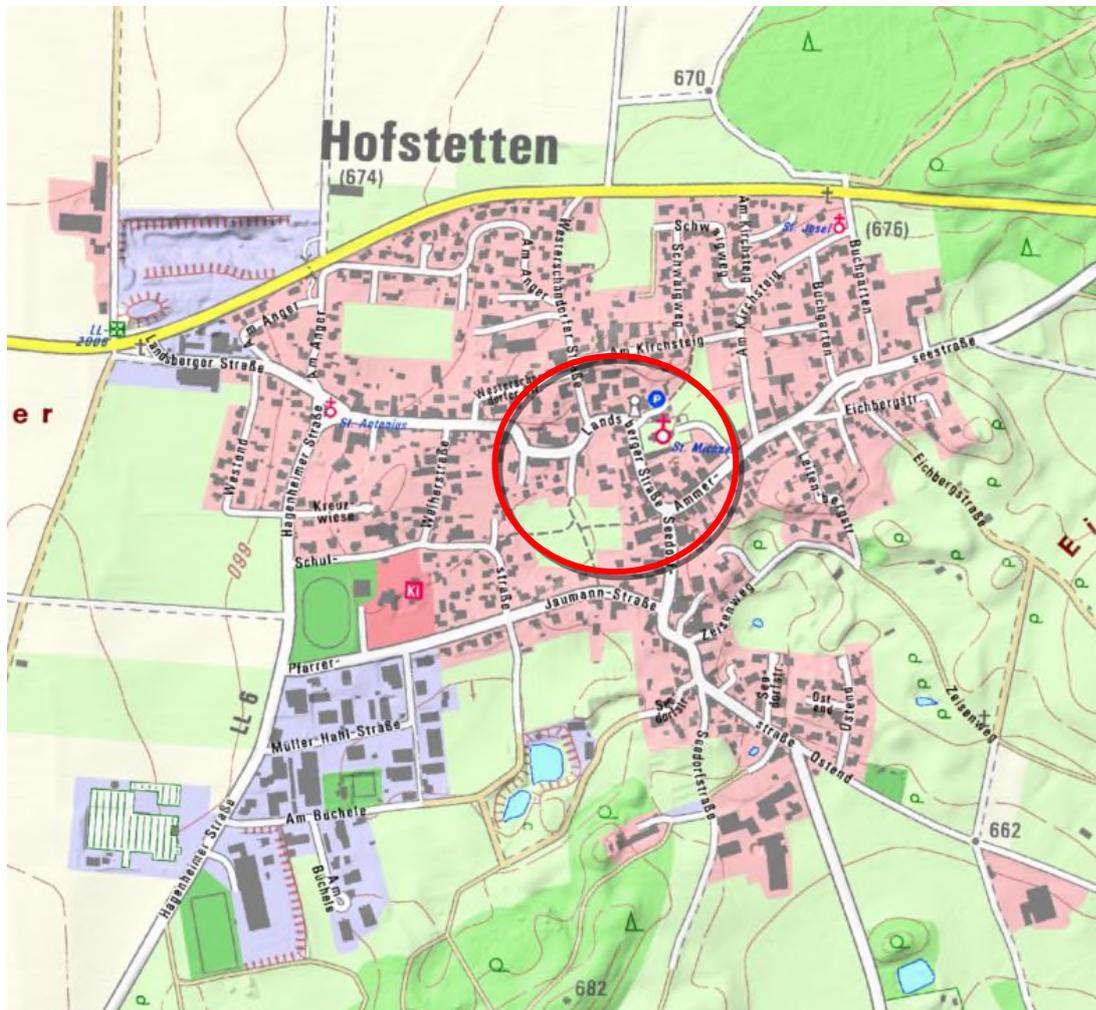


Abb. 1: Topographische Karte mit Lage des Planungsgebiets (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

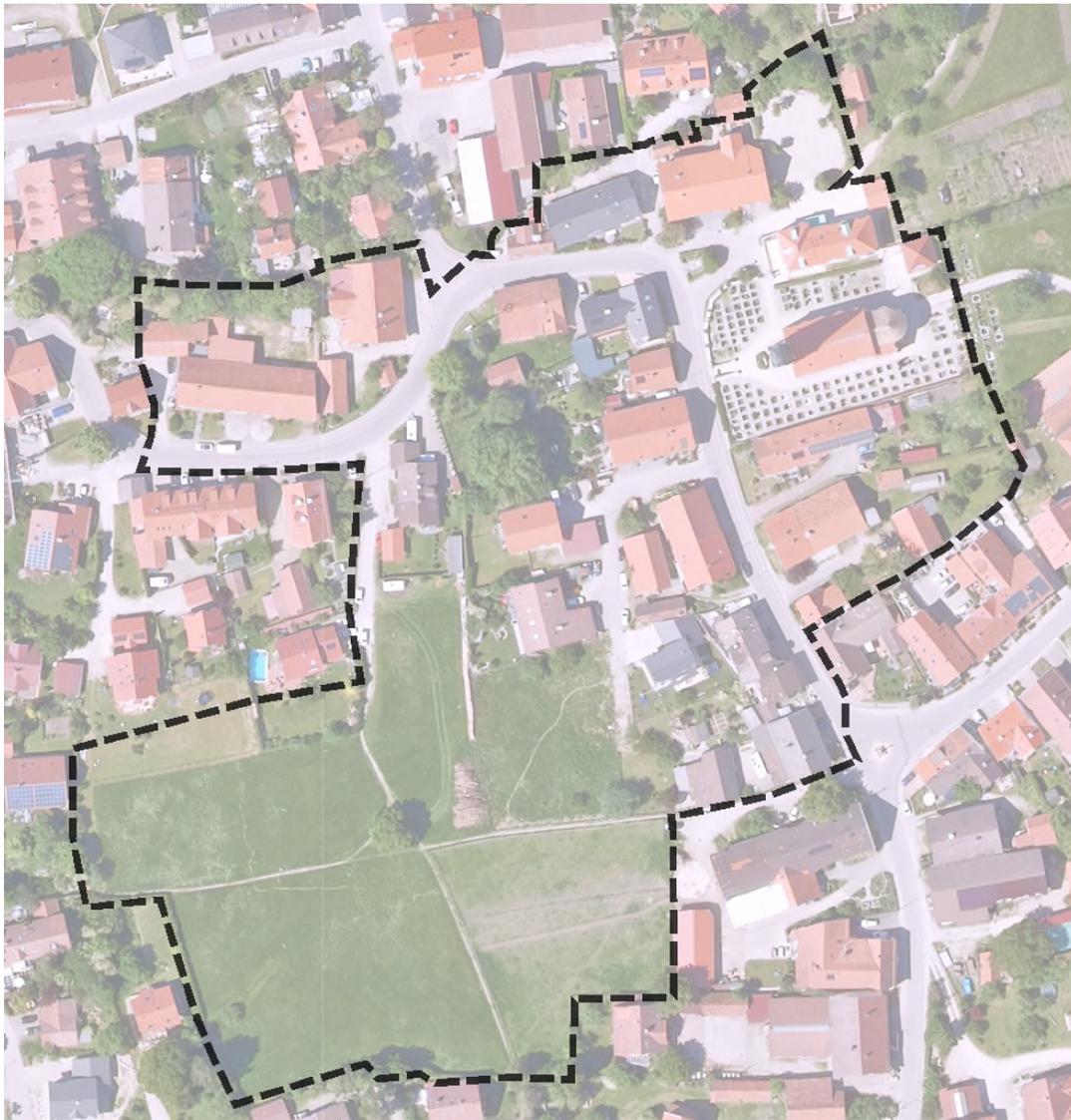


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

2 Anlass und Erfordernis des Bebauungsplans

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Hofstetten-Mitte I besteht darin, dass sich in der Ortsmitte bauliche Veränderungen abgezeichnet haben. Diese liegen im Bereich des historisch gewachsenen Ortskerns bzw. im zentralen Bereich des Ortsteils.

Auf Grund der Lage im Großraum München und der Nähe zu Landsberg besteht ein äußerer Wachstumsdruck, der mit entsprechenden Veränderungsprozessen einhergeht. Der Ort Hofstetten hat seine Identität und das dörfliche Orts- und Landschaftsbild bisher weitestgehend erhalten können. Im Geltungsbereich sind viele ortsbildprägende Gebäude und Freiräume vorhanden. Um die Identität der Ortsmitte sowie vorhandene Qualitäten zu sichern und fortzuentwickeln, ist es notwendig, die künftige städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich baurechtlich zu steuern und möglichen Fehlentwicklungen frühzeitig entgegenzuwirken.

Um die Ziele auch während der Aufstellung zu sichern, gerade weil Veränderungsabsichten im Geltungsbereich bekannt sind, wurde mit dem Beschluss zur Aufstellung eine Veränderungssperre erlassen.

3 Beschreibung des Plangebietes/Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nummern:

23,25,34/1,37,37/2,41,41/2,47,48,49,50,52,52/2,64/3,137,137/1,137/2,137/3,137/4,137/5,138,140,142,142/1,142/2,142/3,142/5,142/6,142/7,144,146,146/1,148,148/1,148/2,151 (TF),151/16 (TF), 151/17 (TF), 252 (TF), 253, 254,254/2 (TF), 254/5,254/6,255/2,255/3.

Das Gebiet umfasst damit die zentral gelegenen Grundstücke entlang der Landsbergerstraße sowie den rückwärtigen Bereich zwischen erster Grundstücksreihe und dem südlich gelegenen Dorfanger (Wiese). Der Geltungsbereich umfasst zentrale Nutzungen wie das Rathaus, die Kirche mit Friedhof sowie eine Bank.

Die Ausdehnung des Gebietes beträgt bis zu ca. 214 m in der Länge und bis zu ca. 232 m in der Breite. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,9 Hektar.

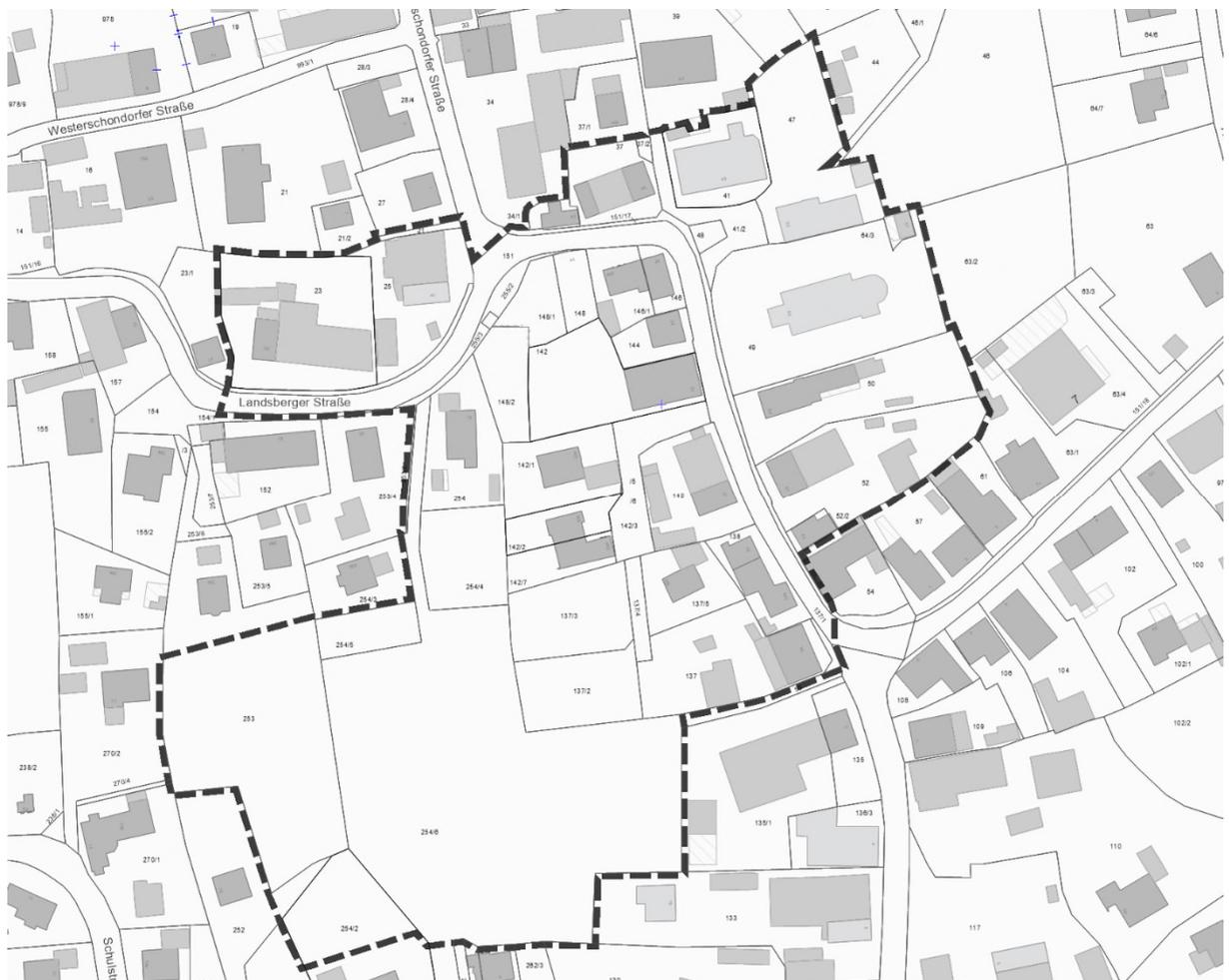


Abb. 3: Flurkarte mit Umgriff (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Bestehende Nutzungen

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich der Ortsmitte Hofstettens. In diesem Bereich haben sich einige Bestandteile dörflicher Nutzungsmischung erhalten. Folgende Nutzungen sind vorhanden:

- Bürgerhaus mit vielfältigen Nutzungen wie Sitzungssaal des Gemeinderats, Verwaltung, Räume der Pfarrgemeinde mit Veranstaltungsräumen
- Kirche mit Friedhof
- Geldinstitut
- Restnutzungen landwirtschaftlicher Betriebe

Ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der Anteil der Wohnnutzung im Gebiet liegt bei ca. 55% der Geschossflächen im Gebiet.

Nutzungen im Freiraum:

Im Vorbereich des Bürgerhauses sind größere Freibereiche vorhanden, die teilweise zur Parkierung genutzt werden, aber auch für Veranstaltungen genutzt werden können.

Der Friedhof dient als Stätte der Erinnerung aber auch als informeller Treffpunkt für die Besucher der Gräber.

Gegenüber der Einmündung der Westerschondorferstraße beim Maibaum liegt eine kleine Grünfläche mit einer Sitzbank, die Fläche wird hauptsächlich im Rahmen der Maibaumaufstellung öffentlich genutzt.

Im Bereich der innerörtlichen Wiese im Süden des Planungsgebiets („Dorfanger“) liegen zwei Fußgängerwege in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung. Die Wege verbinden wichtige Funktionen und Gebiete innerhalb des Ortes und stellen eine sichere Verbindung abseits des KFZ-Verkehrs dar.

3.2 Bestehende städtebauliche Struktur, Bebauung und Freiraumelemente

Die vorhandene Bebauung entspricht der gewachsenen, dörflichen Struktur.

Die dörflichen Straßenzüge und Hofstellen mit ihrer typischen Gebäudestellung und -Typologie und ihren zugehörigen Freiflächen sind in der Ortsmitte Hofstettens sehr gut erkennbar. Der zentrale Straßenzug, die Landsbergerstr. im Geltungsbereich, weist mit dem geschwungenen Verlauf typisch dörfliche Merkmale auf.

Die Grundstückszuschnitte und -größen, die Gebäudestellungen und Gebäudehöhen sind unregelmäßig, dies trägt zum Eindruck der gewachsenen Struktur bei. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet sind Bestandteil der vorhandenen städtebaulichen Struktur und prägen das Ortsbild. Die Gebäude wurden durch die Eigentümer sorgsam erhalten und weisen die typischen Merkmale dörflicher Architektursprache auf. Durch den Erhalt dieser dörflichen Gestaltung der einzelnen Gebäude entsteht in Verbindung mit der o.g. vielfältigen, gewachsenen Grundstruktur die besondere Identität des Ortes und des Ortsbildes.

Im Plangebiet sind besondere Gebäude und Elemente vorhanden, die teils eine Fernwirkung ausstrahlen und der Orientierung dienen (Kirche St. Michael mit weithin sichtbarem Kirchturm, Maibaum, Mariensäule). Es sind mehrere große ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden, zwischen diesen haben sich auch Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser angesiedelt. Das Nebeneinander der verschiedenen Strukturen trägt zur Identität und zum gewachsenen dörflichen Charakter bei.



Abb. 4: Analyse zum Ortsbild

Die dörfliche Struktur ist von folgenden, typischen Eigenschaften geprägt:

- Unregelmäßige, organische Anordnung der Gebäude, Wechsel der Ausrichtung und Körnigkeit
- vergleichsweise große Kubaturen mit kompakter Anordnung, größere Freiräume zwischen den Gebäudegruppen
- teilweise Grenzständigkeit der Gebäude bzw. verminderte Abstandsflächen
- Raumbildung

Die Gebäudetypologie ist von folgenden, typischen Eigenschaften geprägt:

- langgestreckte, klare Baukörper
- 2-geschossige Gesamtwirkung
- Wechsel von Gebäuden mit niedrigerer und höherer Wandhöhe
- Satteldächer
- besondere Gebäude: Kirche und Rathaus

Die Architektursprache / Materialität ist von folgenden, typischen Eigenschaften geprägt:

- einfache, klare Baukörper mit Satteldach
- Lochfassade
- Verwendung von Putz und Holz an den Fassaden
- Überwiegend rote Dacheindeckung, nur vereinzelt braune / anthrazitfarbene Dacheindeckung
- Deckung mit kleinformatigen Dachplatten (Ziegel, Betonsteine)
- ruhige Dachlandschaft

Zudem sind einzelne ortsbildprägende Elemente zu finden, wie das Kriegerdenkmal sowie die Mariensäule. Diese sind identitätsstiftend und dienen einer guten Orientierung.

Die städtebauliche Struktur zeigt bis heute die historisch gewachsene Struktur mit den Gebäuden auf, die entlang der geschwungenen Straßen liegen. Gut zu erkennen ist die Situation im Umfeld der Kirche mit der platzartigen Aufweitung nördlich der Kirche. In den rückwärtigen Bereichen wurden in den Nachkriegsjahren einzelne Gebäude ergänzt.



Abb. 5 : Historische Karte von Hofstetten aus dem Jahr 1950 ((Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

3.3 Umgebende Bebauung

Der Geltungsbereich stellt den zentralen Bereich der dörflichen Strukturen von Hofstetten dar. Insbesondere nach Westen und Süd-Osten schließen weitere Bereiche mit ähnlichen Strukturen und Merkmalen an.

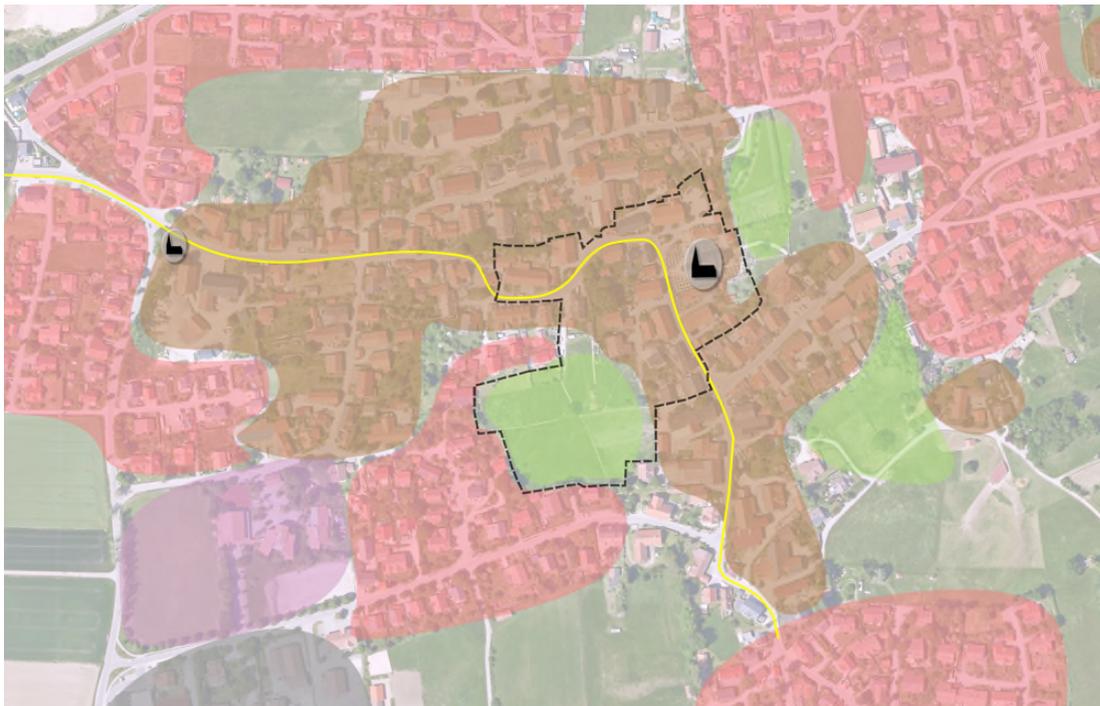


Abb. 6: Aufbau des zentralen Bereiches von Hofstetten mit dörflichen Strukturen (braun), angelagerten Einfamilienhausgebieten (rot), Gemeinbedarf (violett) und dörflichen Freiräumen (grün)

3.4 Bestehende Freiräume, Grünstrukturen und Bäume

In Verbindung mit der baulichen Struktur spielen auch die Freiräume zwischen den Gebäuden eine wichtige Rolle für das Ortsbild.

Vor allem ist hier der „Dorfanger“ eine zentral im Ort liegende Grünfläche zu nennen, welche auch als Fußwegeverbindung in Nord-Süd aber v.a. auch in Ost-west Richtung dient. Es handelt sich um eine freie Wiese mit einem zentral gelegenen markanten Baum. Der Bereich der Wiese lässt weite Blicke zu und ist umgeben von einer kleinteiligen, innerörtlichen Bebauung.

Im Anschluss an den Friedhof, welcher wenig Begrünung aufweist, schließen im Süden Obstwiesen mit kleinen Schuppen an.

In vielen Bereichen sind dörfliche Vorzonen (Bereiche zwischen der Straße und den Gebäuden) vorhanden, die ebenfalls Bestandteil des Ortsbildes sind. Die Vorzonen sind vielfach begrünt und weisen einen offenen und einladenden Charakter auf, der Blicke auf die Fassaden zulässt. Damit unterscheidet sich dieser Bereich zu reinen Wohngebieten, bei welchen die Gebäude oftmals hinter geschlossen Hecken oder Sichtschutzelementen zurücktreten.

Der Straßenraum ist damit als dörfliches Element gut erhalten und überwiegend intakt. Störende Elemente, wie größere Stellplatzflächen, hohe Einfriedungen oder großflächig versiegelte Flächen sind die Ausnahme bzw. als Fehlentwicklungen zu sehen.

Prägend für das Ortsbild sind auch einzelne markante Bäume v.a. entlang der Straße sowie eine große Baumgruppe im Ort.



Abb. 7.: Fotos zentrale Grünfläche

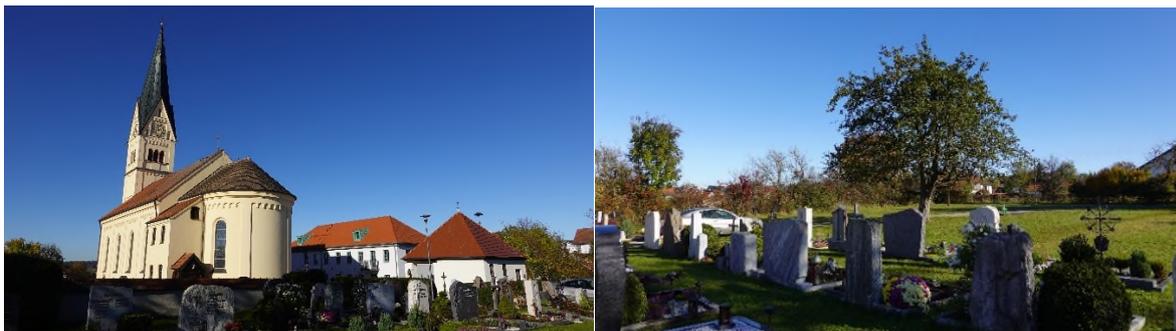


Abb. 8: Fotos Friedhof



Abb. 9: Fotos Grünraum im Plangebiet



Abb. 10 : Große Baumgruppe



Abb. 11 : Vorzonen

3.5 Bestehende Innenentwicklungspotenziale

Der Innenbereich im Planungsgebiet ist weitgehend bebaut. Potenziale zur baulichen Ergänzung befinden sich im Bereich des abgerissenen Gebäudes Landsberger Str. 44 und den dahinterliegenden Flächen, im Bereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung südlich der Landsberger Str. 42 sowie in den rückwärtigen Bereichen Landsberger Str. 59 und 61.

Größere Potenziale der Innenentwicklung liegen daneben jedoch auch in den leerstehenden oder gering genutzten Flächen der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile (Ställe, Scheunen u.ä.). Diese Gebäudeteile sind Bestandteil der städtebaulichen Struktur, der prägenden Kubaturen und des Ortsbildes. Sie sollen daher langfristig erhalten und ggf. nachgenutzt werden.

Auf Grund des Gebots der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB sind diese Potenziale vorrangig zu nutzen:

„(2) 1. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. 2. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. 3. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. 4. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Die Gemeinde Hofstetten will diesem Grundsatz entsprechend die vorhandenen Potenziale nutzen, steuern und damit auch den Ortskern mit neuem Leben füllen. Die Nachnutzung der o.g. Hofstellen und vorhandenen Flächen im Innenbereich sollen vorrangig genutzt werden, bevor Neuausweisungen im Außenbereich in Betracht gezogen werden.

Überschlägig sind allein im Geltungsbereich Potenziale von ca. 4.500 qm Geschossfläche im Rahmen der Nachnutzung meist landwirtschaftlicher Gebäudeteile und durch neue Gebäude im Innenbereich, vorhanden. In den angrenzenden Bereichen sind vergleichbare Ausgangslagen und damit weitere Potenziale vorhanden.



Abb. 12: Innenentwicklungspotenziale in Gebäuden (blau) und Flächen für bauliche Ergänzungen im sonstigen Innenbereich (rot)

3.6 Bestehende Verkehrliche Erschließung

Die Landsbergerstr. (LL 6) verläuft durch das Planungsgebiet und stellt den zentralen Straßenraum dar. Diese führt nördlich zur Landstraße 23 (Verbindung nach Pürgen und Finning) und südlich bei Hagenheim zur Staatsstraße 2056, hiermit ist das Planungsgebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Kirche“, gelegen an der Landsbergerstraße an der Kirche. Hier fahren die Buslinien 13 in Richtung Landsberg sowie Dießen, die 91 in Richtung Finning sowie Geltendorf, die 131 Richtung Landsberg und Dießen sowie die 141 nach Kinsau sowie Schondorf. Die Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ist damit gegeben aber aufgrund seiner Unregelmäßigkeit und geringen Taktungen wenig attraktiv.

3.7 Bestehende Topographie

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von Ost nach West von ca. 10 m auf. Prägend sind die bestehenden Höhenunterschiede direkt (östlich) an der Landsberger Straße. Einerseits prägt die Mauer, die den direkten Höhenunterschied von dem höher gelegenen Kirchengelände abfängt, stark das Straßenbild und andererseits gestaltet sich der Blick von der Kirche/vom Friedhof herunter als Besonderheit (u.a. fallen hier die Dächer stark in Betracht).

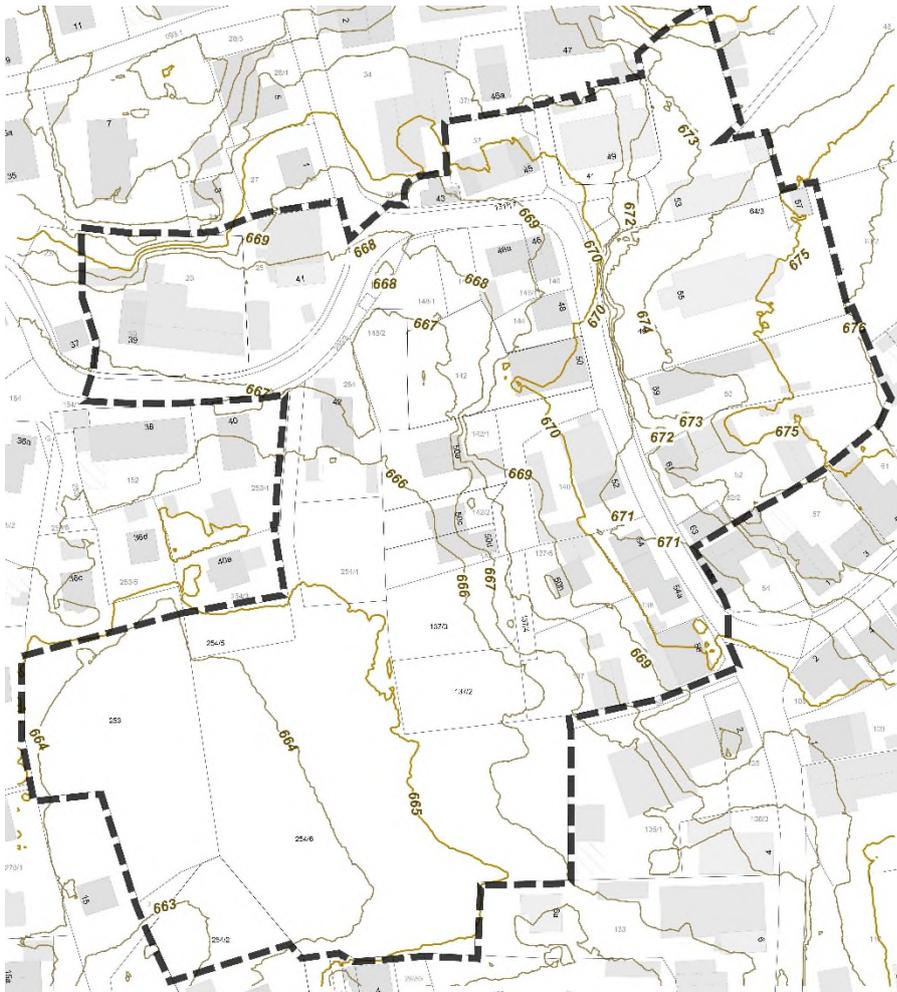


Abb. 13: Karte mit Höhenlinien

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.03.2018 liegt die Gemeinde Hofstetten im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Landsberg am Lech und die nächstgelegenen Oberzentren sind Weilheim i.OB und Kaufbeuren.

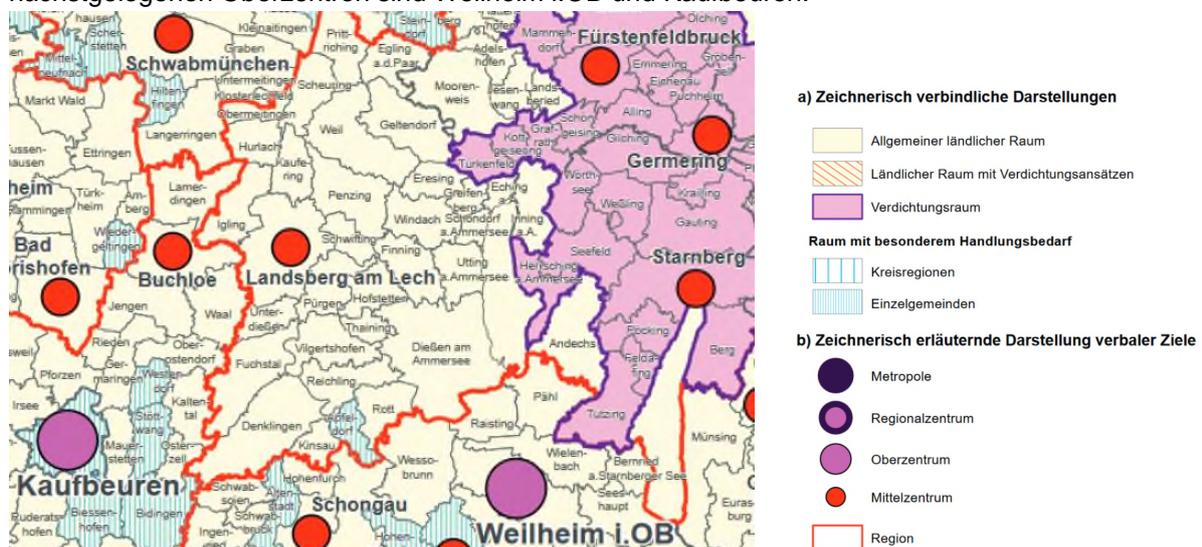


Abb. 14 : Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 1. März 2018

4.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan hauptsächlich als Dorfgebiet dargestellt. Zusätzlich gibt es eine Gemeinbedarfsfläche bei der Kirche und dem Rathaus sowie Grünflächen (Friedhof). Die freie Fläche im Süden des Planungsgebiets ist östlich als Grünfläche und westlich als Wohnfläche dargestellt.

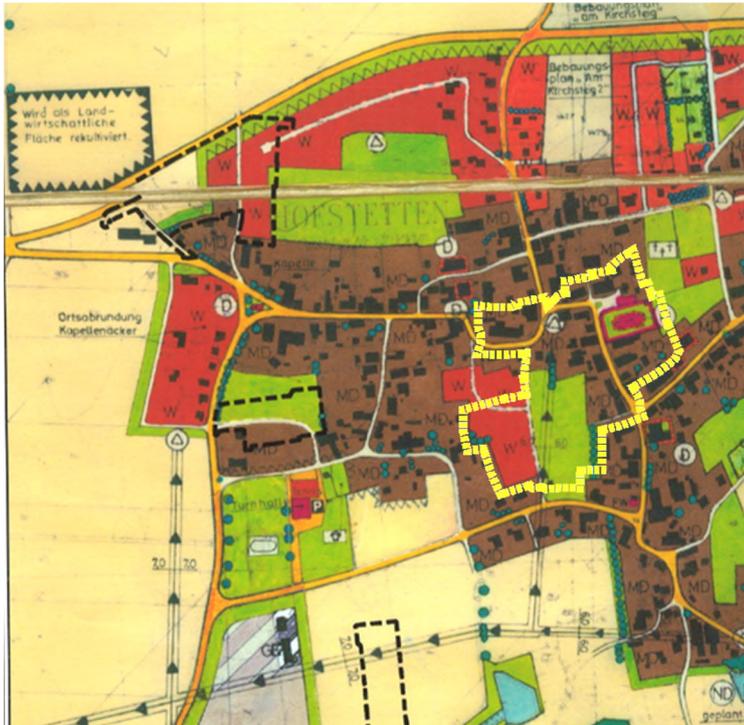


Abb. 15: Flächennutzungsplan Rechtsverbindlich seit 11.11.1983 mit Lage des Geltungsbereichs (gelb)

4.3 Weitere übergeordnete Planungen

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Hofstetten hat im Rahmen eines Überörtlichen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ÜISEK) im Jahr 2019 gemeinsam mit den Kommunen Apfeldorf, Fuchstal und Thaining übergeordnete Ziele entwickelt. Für Hofstetten wurden als wichtige Handlungsfelder die Sanierung öffentlicher und privater Gebäude mit Relevanz für das Ortsbild, insbesondere entlang alter Dorfstraßen, die Sicherung künftiger Freiräume, die Gestaltung einer grünen Dorfmitte als Dorf- und Festwiese, die Verbesserung der Wegebeziehungen und des öffentlichen Raums, die Sanierung der alten Schule (Bürgerhaus, inzwischen umgesetzt) sowie ein Flächen- und Leerstandsmanagement genannt.

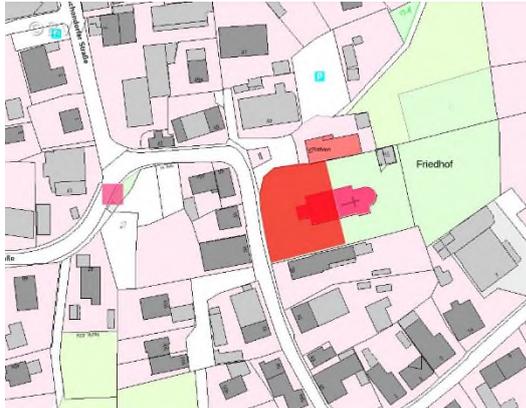
Das ÜSIEK wurde im Jahr 2022 durch eine Vorbereitende Untersuchung (VU) vertieft. Für einen zentralen Teil des Ortes wurde ein Sanierungsgebiet festgelegt.

Aus der Untersuchung wurden Sanierungsziele zur baulichen Entwicklung und Freiraumgestaltung, zu Angeboten und Nutzungen, zur zentralen Dorfmitte und zu Grünverbindungen entwickelt. Weitere wesentliche Ziele beziehen sich auf die Revitalisierung und Nachverdichtung im Innenbereich, ein identitätsstiftendes Ortsbild, moderne Grundversorgung mit Angebotsvielfalt, Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit sowie auf Klimaschutz, Biodiversität und Energieversorgung.

4.5 Fachplanungen; sonstige Rechtsvorschriften

4.5.1 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind Denkmäler vorhanden. Als Baudenkmal (D-1-81-124-1) ist die Kath. Pfarrkirche St. Michael, (Saalbau mit halbrundem eingezogenem Chor und Westturm in neuromanischen Formen, 1847/48, Turm 1905; mit Ausstattung) kartiert. Das Benehmen wurde hergestellt bzw. nachqualifiziert. Ein weiteres Baudenkmal bildet ein Grenzstein (D-1-81-124-7), ein ehem. Grenzstein, (abgerundeter Tuffquader, bez. 1704; in der Ortsmitte an der Landsberger Straße). Das Benehmen wurde hergestellt bzw. nachqualifiziert.



Ein Bodendenkmal (D-1-7931-0149), bei dem es sich um Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael und ihres Vorgängerbaus handelt liegt auch im Planungsgebiet. (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)

Abb. 18: Bau- und Bodendenkmäler
(Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

4.5.2 Naturschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keinerlei Biotope zudem zählt das Plangebiet nicht zu einem Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet.

4.5.2.1 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch den bestehenden Bebauungsplan wurden bereits wesentliche, negative Entwicklungsprognosen ausgeschlossen. Diese sind insbesondere ein „Aufschaukeln“ des Maßes der Nutzung nach §34 BauGB wonach sich eine immer dominanterer Bebauung und intensivere Nutzung durch den Menschen ergeben würde. Grünbestand sowie die Tierwelt würden zurückgedrängt, mehr Boden versiegelt, das Klima negativ beeinflusst. Wichtige Flächen wurden im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt und damit gesichert.

4.5.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Durch folgende Maßnahmen werden durch die Bauleitplanung negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft verringert:

- Begrenzung von überbaubarer Fläche und Begrenzung der Grundfläche und damit Erhalt bestehender und Neuanlage von Gartenbereichen
- Steuerung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen (Landschafts- und Ortsbild)
- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen sowie Neupflanzungen
- Gestalterische Festsetzungen zur Einbindung in das Ortsbild

Im Zuge der Umsetzung bisher nicht ausgeübten Baurechts kann es jedoch zu den o.g. Eingriffen kommen.

4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt gilt als bereits erfolgt, da Baurecht entsprechend des § 34 BauGB besteht.

5 Planung – städtebauliches Konzept

5.1 Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes.

Das Gebiet umfasst den zentralen Ortskern mit Kirche und Bürgerhaus sowie die anschließenden historischen Straßenzüge nach Süden bis zur Abzweigung der Ammerseestraße und Westen bis zum Abknicken der Landsberger Straße auf Höhe der Hausnummern 37 bzw.39. Ausgehend von diesem zentralen Straßenzug sind auch die rückwärtigen Bereiche dieses Straßenzuges nach Süden und Westen einbezogen, um unerwünschte Entwicklungen nach §34 zu vermeiden.

Im Süden des Plangebietes ist der dörfliche Anger als wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Struktur (derzeit Außenbereich im Innenbereich) enthalten. Dieser soll als Grünfläche langfristig gesichert und dauerhaft öffentlich nutzbar sein. Hiermit wird im Zusammenhang mit dem zentralen Ortskern ein wesentliches Ziel für die Ortsentwicklung planungsrechtlich gesichert. Das Ziel ist aus den o.g. überörtlichen Planungen und den Sanierungszielen abgeleitet.

Die Gemeinde hat neben dem Ortskern, der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, auch die Absicht weitere Teile des Kernbereichs zu überplanen. So soll auch die Fortsetzung der Landsbergerstraße westlich dieses Geltungsbereichs durch eine Bebauungsplanaufstellung überplant werden.

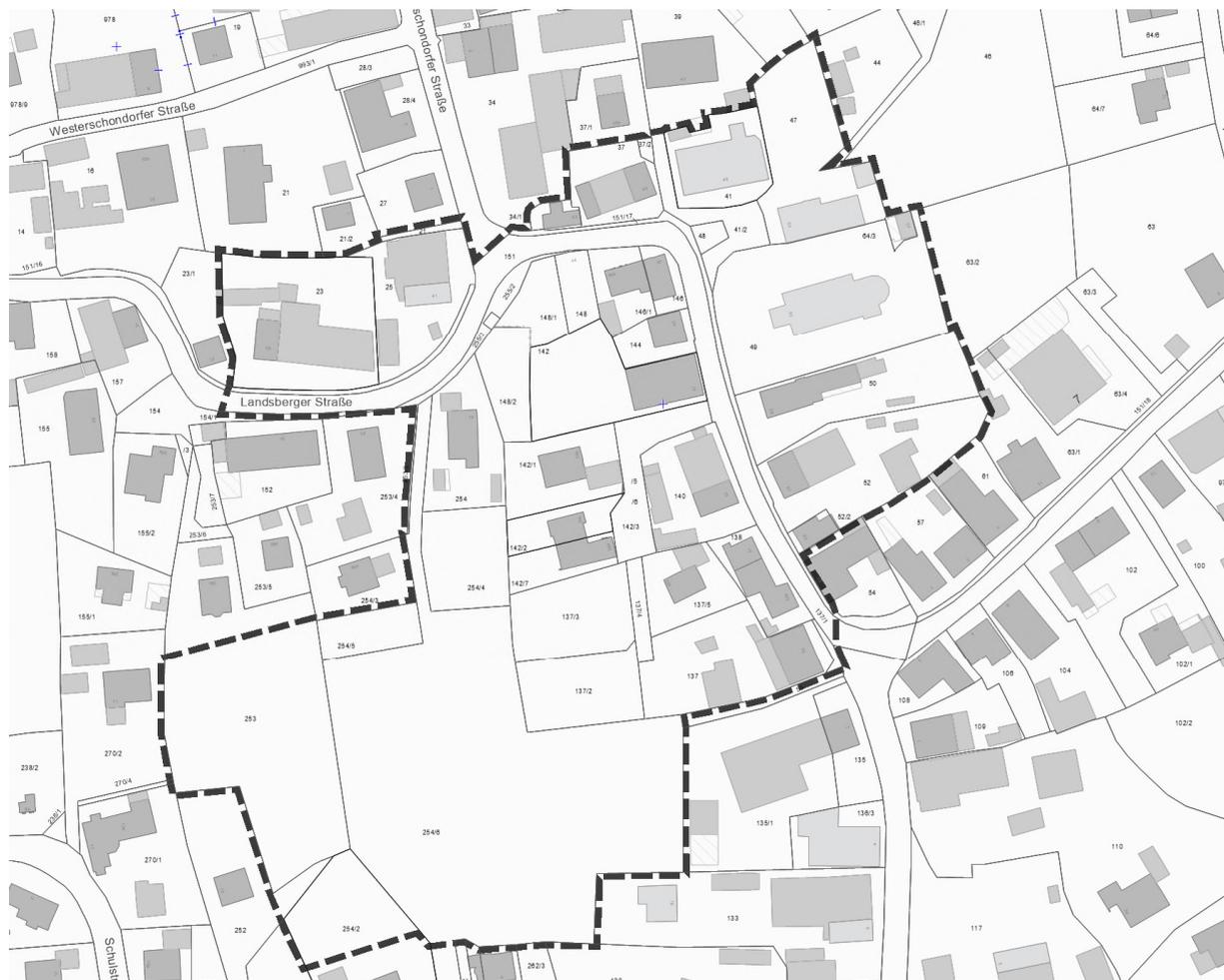


Abb. 19: Geltungsbereich des Bebauungsplans Hofstetten Mitte I

5.2 Ziele Aufstellungsbeschluss

Gesamtziel: Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes und Förderung der Nutzungsmischung im Ortskern

5.2.1 Ortsbild / Bauliche Weiterentwicklung

- Erhalt der prägenden, städtebaulichen Struktur durch Erhalt der bestehenden Kubaturen, der Gebäudestellung und –lage sowie der gewachsenen Besonderheiten
- Erhalt der Form der bestehenden Baukörper in ihrer grundsätzlichen Erscheinung (d.h. Erhalt oder Ersatzbau in ähnlicher Form) im Hinblick auf die Länge, Breite, Höhe und Dachform
- Erhalt des typisch dörflichen Nebeneinanders von Hauptgebäuden und Nebengebäuden (wie Schuppen oder Neuinterpretation in ähnlicher Form...) in ihrer typischen Erscheinungsform
- Moderate Nachverdichtung (insbes. Nachverdichtung durch Nachnutzung des Leerstands)
- Sorgfältige Einbindung baulicher Ergänzungen in die prägende, städtebauliche Struktur, Vermeidung einer Störung des gewünschten Erhalts der Struktur oder des Ortsbildes
- Erhalt der typischen Gestaltungsmerkmale der Fassaden im Hinblick auf Art, Größe, Lage und Ausgestaltung der Öffnungen, der Materialität (Art und Anteil) und Farbigkeit im Grundsatz
- Erhalt der ruhigen Dachlandschaft: Erhalt von ruhigen Dachflächen auf den vom Straßenraum her einwirkenden Seiten, Dachaufbauten mit untergeordneter Wirkung, keine Dacheinschnitte. Erhalt der ortstypischen Dacheindeckung. Erhalt einer Bauweise mit ortstypischen Dachüberständen (auch im Verhältnis zur Größe der Gebäude)
- Vermeidung einer das Ortsbild störenden Veränderung des Erscheinungsbildes der Gebäude z.B. durch Ergänzung von Balkonen oder Vordächern auf den vom Straßenraum her wahrnehmbaren Seiten oder durch Vor- und Rücksprünge
- Besondere Berücksichtigung von identitätsstiftenden Elementen im Hinblick auf das Ortsbild (Erhalt von Sichtachsen und Ausgestaltung des Umfelds von z.B. Denkmälern oder Besonderheiten wie Mariensäule, Maibaum u.ä.)

5.2.2 Grünordnung / Freiraum

- Erhalt der zur städtebaulichen Struktur gehörenden offenen Wiesenflächen oder Obstwiesen, insbesondere Freihalten der innerörtlichen Grünfläche im südlichen Geltungsbereich einschließlich öffentlicher Zugänglichkeit / Durchwegung
- Erhalt von prägendem Baumbestand, Baumneupflanzungen an geeigneten Stellen
- Erhalt der typisch dörflichen Merkmale von Freiräumen wie z.B. im Fall von Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten oder Hofbereichen (im Hinblick auf Gestaltung und Materialität).
- Vermeidung einer negativen Prägung des Straßenraums durch Stellplatzanlagen / Ortsbildverträgliche Unterbringung des Stellplatzbedarfs

5.2.3 Nutzung

- Stärkung der Funktion des Gebiets als Ortsmitte mit zentraler Bedeutung
- Stärkung einer typisch dörflichen Mischung mit Elementen wie Bürgerhaus, Kirche, Angeboten des tägl. Bedarfs, Handwerk, geeignete landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnen. Ergänzung durch geeignete Nutzungen wie z.B. Kultur, Dienstleistungen, soziale Angebote
- Vermeidung einer Entwicklung hin zu einer reinen Wohnnutzung, Erhalt eines Teils der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile für anderweitige, die gewünschte Mischung stärkende Nutzungen, Begrenzung einer möglichen Wohnnutzung

5.2.4 Zusätzliche Aspekte zum Umweltschutz

- Minimierung der versiegelten Flächen
- Berücksichtigung des Ziels des Klimaschutzes im Kontext der Ziele zum Ortsbild

5.3 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept wurde aus dem ÜISEK sowie den Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet abgeleitet sowie durch eine ausführliche Analyse im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet.

Nutzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Dorfkern und damit den zentralen Bereich von Hofstetten. Die künftigen Nutzungen im Gebiet sollen daher der zentralen Lage entsprechen, die Funktion des Bereichs als Dorfkern gestärkt werden. In diesem Bereich befinden sich wichtige öffentliche Nutzungen wie das Bürgerhaus, die Kirche mit Friedhof und eine Bankfiliale.

Die noch vorhandene Nutzungsmischung im Gebiet soll erhalten und im Sinne eines Entwicklungsziels in diesem Bereich gestärkt werden.

Die ursprünglich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind auf Grund des Strukturwandels in der Landwirtschaft auch in Hofstetten zurückgegangen. Viele Gebäudeteile der Hofstellen wie die Ställe und Scheunen werden nicht mehr oder nur gering genutzt (ca. 2.500 qm Geschossfläche im Geltungsbereich). Die Nachnutzung dieser Flächen hat daher einen großen Einfluss auf die künftige Eigenart des Gebietes. Eine gemischte Nutzung soll erhalten werden und eine Verdrängung der Mischnutzung durch die Nachnutzung mit reinem Wohnen, also ein „Umkippen“ in ein Wohngebiet, soll vermieden werden.

Wenn immer mehr Gebäude, die ursprünglich mit verschiedenen Nutzungen gefüllt waren, in eine Wohnnutzung umgewandelt würden, würde sich der Bereich zu einer reinen Wohnsiedlung („Schlafstadt“) entwickeln. Zufällige Begegnungen bei Erledigungen im Alltag oder ein gezieltes Treffen würden zurückgehen. In Wohngebieten fahren viele BewohnerInnen über Tag zu ihrer Arbeitsstätte, immer weniger Menschen sind tagsüber vor Ort. Auch dies führt zu weniger Kontakten unter den Bewohnern und Bewohnerinnen.

Ziel ist es daher, insbesondere bei der Nachnutzung der gering genutzten Flächen, sowohl Wohnnutzung als auch anderweitige, passende Nutzungen, anzusiedeln. Dies können z.B. gewerbliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Einrichtungen, Geschäfts- oder Büronutzungen, Beherbergungs- oder gastronomische Angebote sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe sein.

Mit dem Erhalt bzw. der Stärkung der Nutzungsmischung wird eine mögliche Einschränkung der in der Umgebung bestehenden Betriebe aus immissionsrechtlichen Gründen in Folge einer Dominanz der Wohnnutzung vermieden. Eine Erweiterung oder eine Neuansiedlung entsprechender Betriebe ist dann u.U. nicht mehr möglich.

Mit dem Angebot an gewerblichen Flächen und der Ansiedlung von geeigneten Betrieben im Ortskern kann ein möglicher Bedarf an Neuausweisungen von weiteren Gewerbeflächen reduziert oder vermieden werden.

Eine damit einhergehende Belebung des Ortskerns stellt einen großen Mehrwert für die Gemeinde dar.

Der gesamte Geltungsbereich soll daher als Mischgebiet fortentwickelt werden.

Bebauung:

Wesentlicher Inhalt des baulichen Konzepts ist der Erhalt der städtebaulichen Struktur, insbesondere der Erhalt der prägenden, großen Kubaturen der Hofstellen, die Beibehaltung der Stellung der Gebäude und deren Prägung des Straßenraums, die Sicherung des vorhandenen Erscheinungsbilds mit dem prägenden Gebäudetyp und der dörflichen Architektursprache. Damit wird die bisherige, qualitätvolle Entwicklung im Ort fortgeführt und das bisher weitgehend intakte Ortsbild gesichert. Der Erhalt des baukulturellen Erbes und der Identität der Ortschaft Hofstettens ist wesentliches Ziel.

Die Planung orientiert sich daher nah am Bestand. Im besten Fall können die bestehenden Gebäude erhalten und umgebaut werden. Ist dies nicht sinnvoll und ein Abriss notwendig, soll ein Baukörper mit ähnlicher Kubatur und das ursprüngliche Erscheinungsbild aufgenommen werden und sich der Neubau dann wieder in das bestehende Bild einfügen. Mit der Planung nah am Bestand wird die in sich vielfältige, gewachsene Struktur, die den Ortskern einzigartig macht und die Identität darstellt, aufgenommen und erhalten. Diese vielfältige Struktur zeigt sich z.B. im Nebeneinander von kleinen und großen Gebäuden, im Wechsel in den Höhen der Gebäude oder der Firstrichtung und Stellung zum Straßenraum.

Die gewachsene Stellung der Gebäude wird durch den Bebauungsplan auch für die Zukunft gesichert, da diese im Rahmen der sonstigen Vorgaben (z.B. der Vorgaben zu Abstandsflächen oder Grenzabständen) in der Form nicht mehr möglich wäre.

Eine Veränderung der städtebaulichen Struktur z.B. durch Abriss und Ersatz in Form von mehreren, üblichen Einfamilien- oder Doppelhäusern und damit der Verlust der Identität soll vermieden werden.

Das Ziel der Innenentwicklung soll insbesondere in Form der Nachnutzung bzw. der Nutzung gering oder nicht genutzter Gebäudeteile erreicht werden. Wie oben aufgezeigt, sind große Potenziale vorhanden, das Ortsbild prägende Kubaturen sollen erhalten werden. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, diese künftig mit neuem Leben zu füllen und dabei gleichzeitig das Erscheinungsbild als Ganzes zu erhalten bzw. mit den typischen Merkmalen fortzuentwickeln.

Neben der Nachnutzung in den größeren Gebäuden wird im vorliegenden Gebiet Nachverdichtung auch in Form einer Umnutzung von Nebengebäuden oder teils neuen Gebäuden, auf Grundstücken, die bisher eine geringere Dichte aufweisen, als sinnvoll erachtet und entsprechend der Verträglichkeit mit dem Ortsbild einbezogen.

Im Bereich der Flurn.148 und 148/2 war ein historisches Gebäude vorhanden, welches vor kurzer Zeit abgerissen wurde. Das Gebäude war Bestandteil der gewachsenen Struktur. Auf Basis des vorliegenden Konzeptes soll an dieser Stelle ein Ersatzbau in ähnlicher Form entstehen.

Nachverdichtung geht ggf. einher mit Auswirkungen auf die Gestalt, wie bspw. der Dachlandschaft im Fall eines Dachausbaus, des Freiraums in Form von privaten Freisitzen sowie der Anlage notwendiger Stellplätze und Nebenanlagen. Wichtig ist somit, dass eine künftige Nutzung so ausgestaltet wird, dass ein qualitativvolles Ortsbild, eine hohe Wohnqualität, dörfliche Freiräume und Grünbestand erhalten werden können. Um dieses Ziel zu erreichen, steht die Sicherung einer qualitativvollen Situation im Vordergrund. Fehlentwicklungen, z.B. durch die negativen Folgen einer maximierten Ausnutzung der Grundstücke soll entgegengesteuert werden.

Im Rahmen der genannten Ziele zum Ortsbild und zum Erscheinungsbild der Gebäude sind zeitgemäße Anpassungen und Umbauten möglich. Es gibt vielfältige Beispiele, wie derartige Gebäude saniert werden können und damit besonders attraktiver Wohnraum oder Räume für Dienstleistungen, Handwerk, besondere Wohnformen, soziale Funktionen geschaffen werden können. Eine Weiterentwicklung des Bestandes kann auf Grund der vorgegebenen Besonderheiten individuelle architektonische Lösungen bieten, die sich von üblichen Angeboten positiv abheben.

In der konkreten Umnutzung bzw. Nachnutzung sind Spielräume bspw. bei der Grundrissgestaltung gegeben. Balkone oder Dachaufbauten können vor allem an den rückwärtigen, im Ortsbild weniger präsenten Fassaden ergänzt werden.

Durch Festsetzungen zur Dachform- und Neigung, Firstrichtung, zu Dachaufbauten und Fassadengestaltung, wird insgesamt eine harmonische und ruhige Erscheinung im Sinne dörflicher Gestaltung erreicht. Fehlentwicklungen, wie z.B. die Errichtung von Gebäuden mit ortsbildfremden Elementen, wie Flachdachgebäuden oder dominante Dachgauben sollen vermieden werden.

Die Belange des Ortsbilds sowie die Belange der Eigentümer im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke wurden im Rahmen des Konzeptes intensiv betrachtet und untereinander abgewogen.

Freiraum:

Der Ortskern ist von Grünstrukturen und Baumbestand geprägt. Es ist ein wesentliches Ziel, die damit verbundenen Qualitäten zu sichern.

Markante Baumgruppen und einzelne Bäume in Solitärstellung, die wichtiger Bestandteil des Ortsbildes sind, werden erhalten und fortentwickelt.

Eine Durchgrünung des Gebiets insgesamt wird durch unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen sichergestellt. Durch die Festlegung einer Vorzone auf den privaten Flächen entlang der Straßenräume wird der intakte dörfliche Charakter gesichert. Durch zu begrünende Gartenbereiche auch bspw. in Form von Obstwiesen werden dörflich prägende Elemente gesichert.

Der Dorfanger soll als öffentliche Grünfläche dauerhaft für die Allgemeinheit gesichert werden. Als zentrale, ortskernnahe direkt an die Siedlung anschließende Grünfläche, hat er eine prägende städtebauliche Wirkung sowie Funktion als Wegeverbindung in Nord-Süd sowie Ost-West Richtung.

Der Dorfanger wird im Flächennutzungsplan teils als Erweiterungsfläche für Wohnen dargestellt. Siedlungsergänzungen wurden bereits an anderer Stelle vorgenommen und sind an weniger sensiblen/hochwertigen freien Flächen angebracht. Das Ziel einer Ausweisung als Wohngebiet im westlichen Teil des Dorfangers wird daher nicht mehr weiterverfolgt. Gerade in den zentralen dörflichen Bereichen sind in den ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen der Hofstellen große Potenziale der Innenentwicklung vorhanden. Die freien Flächen im Bereich des Dorfangers stellen baurechtlich einen „Außenbereich im Innenbereich“ dar. Damit ist hier kein Baurecht vorhanden. In Abwägung der Belange wird dem Erhalt des Dorfangers als freie Fläche und der Nachnutzung der bestehenden Gebäude ein großes Gewicht beigemessen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP's dargestellte Wohnflächenerweiterung wird nicht weiterverfolgt.

Siehe auch Ziele ISEK

Erschließung

Die Anbindung der Baugrundstücke an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bestehenden Straßen.

Die bestehende Durchwegung des Dorfangers in Nord-Süd sowie Ost-West Richtung soll dauerhaft als solche durch eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden.

6 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Dem Bebauungsplan liegt das oben beschriebene städtebauliche Konzept zu Grunde. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine geeignete Festsetzungssystematik gewählt, die das städtebauliche Konzept im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und hinsichtlich des Vollzugs in der Praxis baurechtlich umsetzt.

6.1 Art der Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes Mischgebiet festgesetzt.

Tankstellen werden auf Grund einer mit dieser Nutzung einhergehenden, das dörfliche Ortsbild störende Gebäudetypologie und -gestaltung ausgeschlossen

Vergnügungsstätten nach Nr. 8 und Ausnahmen nach Abs. 3 werden nicht zugelassen, um Abwertungstendenzen für die Ortsmitte von Hofstetten zu vermeiden.

6.2 Flächen für Gemeinbedarf

Die Fläche soll entsprechend der bestehenden Nutzung der Kirche als religiöse Stätte mit Friedhof sowie des Bürgerhauses als Gebäude für Veranstaltungen und die gemeindliche Verwaltung langfristig für Gemeinbedarf zur Verfügung stehen und wird daher als solche festgesetzt.

6.3 Maß der Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der Nutzung werden die Grundflächen sowie die Höhen der Gebäude (Höhenlage, traufseitige Wandhöhe) und Dachneigung festgesetzt. Damit werden die städtebaulich wirksamen Gebäudekubaturen bestimmt.

Die Festlegungen erfolgen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes nah am Bestand. Es ist damit sowohl der Erhalt oder Umbau der Gebäude oder ein Ersatzbau mit ähnlichem Erscheinungsbild möglich.

Nach §34 BauGB ist im Innenbereich bereits Baurecht vorhanden. Die Festlegungen im Bebauungsplan nehmen dieses auf. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan dazu, ein „Aufschaukeln“ des Baurechts nach §34 BauGB, eine unmaßstäbliche Bebauung oder ähnliche Fehlentwicklungen zu vermeiden sowie oben genannte wichtige Faktoren für eine qualitätvolle Situation im Ortskern zu sichern. Das Baurecht wird daher entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, aufbauend auf die vorangegangenen Planungen bestimmt.

Grundflächen

Die Grundfläche wird für die jeweiligen Bauräume durch einen absoluten Wert festgesetzt. Mit der Grundfläche gemäß Festsetzung 4.1.1 i.V. mit den Höhen und Dachneigungen wird ein klarer Baukörper beschrieben (prägender Gebäudetyp).

Terrassen erzeugen keine städtebaulich wirksame Kubatur, sind jedoch Hauptanlagen. Daher wird für ebenerdige Terrassen eine eigene Grundfläche bestimmt.

Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Vordächer etc. sind städtebaulich weniger wirksam als der Hauptbaukörper, und werden entsprechend der Bayerischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung zugelassen. Damit wird die Grundfläche nach §16 Abs. 5 für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt.

Die Grundfläche gemäß Festsetzung 4.1.1 wird somit nicht als Ganzes höher angesetzt (um bspw. Terrassen mit aufzunehmen), sondern ausdifferenziert und ebenfalls auf Basis des § 16 Abs. 5 BauNVO nach verschiedenen Teilen baulicher Anlagen bestimmt.

Im Hinblick auf den Schutz von Boden wird unter Festsetzung 4.1.4 das Summenmaß bestimmt.

Im Hauptbaukörper und damit in den Grundflächen kann auch eine Parkierung im Haus enthalten sein. In einigen Fällen, in welchen kaum Flächen im Umfeld der Gebäude vorhanden oder im Fall einer stellplatzintensiven Nutzung stellt die Parkierung im Haus durchaus eine gewünschte Lösung dar.

Summenmaß, versiegelte Flächen

Für das Summenmaß der Grundflächen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird ein Wert festgesetzt, der für das Grundstück gilt.

Dieser Wert begrenzt die Gesamtfläche, der durch bauliche Anlagen überdeckten oder unterbauten Grundstücksteile (Gebäude, Terrassen, Balkone, Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Nebengebäude sowie Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers u.ä.). Für die Anrechnung befestigter Flächen in den Freianlagen ist hierbei unerheblich, ob diese wasserdurchlässig hergestellt werden.

Die Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeiten wird aus Gründen des Bodenschutzes vorgenommen. Daneben tragen die unbebauten Flächen zur Durchgrünung des Gebietes und zur Rückhaltung / Beseitigung des Niederschlagswassers bei.

Die festgesetzten Werte liegen zwischen 0,5 und 1,0.

Der relativ hohe Wert von 0,75 für viele Grundstücke entlang des historischen Straßenzugs ist auf Grund der gewachsenen Struktur mit höherer baulicher Dichte und zur Unterbringung der Nebenanlagen, insbesondere der Stellplätze erforderlich.

Im Bereich des Bürgerhauses wird die Kappungsgrenze § 19 BauNVO von 0,8 erreicht, dies hängt mit dem Grundstückszuschnitt zusammen, so ist fast das gesamte Flurstück 47 als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und zählt somit nicht als Bauland.

In zwei Fällen (Hausnummern 43 u.63) wird die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 BauNVO überschritten. Dies resultiert aus der gewachsenen Struktur, insbesondere den Grundstückszuschnitten, die kaum Flächen über das bestehende Gebäude hinaus aufweisen. Die unbebauten Flächen werden für Stellplätze und Zugänge benötigt und müssen daher befestigt werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen dient in Verbindung mit der Grundfläche der Bestimmung der Gebäudekubatur. Sie wird durch die traufseitige Wandhöhe festgesetzt.

Die Wandhöhen werden gemessen vom natürlichen Gelände am in der Planzeichnung festgelegten Punkt. Diese Punkte liegen an Stellen im Nahbereich des bestehenden Gebäudes, an welchen das Gelände eben und daher gut zu bestimmen ist. Die hier ermittelte traufseitige Wandhöhe gilt dann umlaufend für das gesamte Gebäude. Im hängigen Gelände können sich daher auch höhere oder niedrigere Wandhöhen, zu einem dort tiefer oder höher liegenden Gelände, ergeben.

Das Ortsbild weist besondere städtebauliche Qualitäten auf, die z.B. auch durch die gewachsene Struktur mit Gebäuden unterschiedlicher Stellung, Längen und Wandhöhen, geprägt werden. Um eine Gleichförmigkeit durch eine Umsetzung gleicher Wandhöhen (Firsthöhen) in der Ortsmitte und damit den Verlust der dörflichen Identität zu vermeiden, werden die Wandhöhen differenziert festgesetzt.

Wie die Grundflächen werden auch die Wandhöhen nah am Bestand festgesetzt, um das Ortsbild zu wahren und um zu enge Abstände bei gleichzeitiger Erhöhung der Wandhöhe zu vermeiden.

Eine Erhöhung der Wandhöhe im Rahmen einer Energiesanierung von 0,3 m ist bei den Festsetzungen zur Wandhöhe berücksichtigt und im angegebenen Maß enthalten.

In einigen Fällen liegen die bestehenden Wandhöhen im Hinblick auf heutige Wohnbedürfnisse sehr niedrig (bei ca. 5m-5,5m). Die Gebäude weisen bereits eine 2-geschossige Wirkung auf, jedoch mit niedrigen Geschosshöhen. Um eine Weiterentwicklung des Bestandes zu ermöglichen, werden hier die Wandhöhen gegenüber dem Bestand um insgesamt 1m angehoben. Damit ist z.B. im Zuge einer Erneuerung des Dachstuhls eine Anhebung der Raumhöhen im 1.Obergeschoss oder Dachgeschoss möglich. Da die Festsetzungen keine Vorgaben zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens enthalten, können die Geschosshöhen der Erdgeschosse bei Erhalt und Umbau der Gebäude erhöht werden, in dem z.B. der Fußboden des Erdgeschosses niedriger gelegt wird. Auch raumhaltige Dachgeschosse (also die Zusammenfassung des 1. Obergeschosses mit dem Dachraum / Galeriegeschosse) können ausgebildet werden und damit Wohn- oder Nutzfläche mit hoher Raumqualität geschaffen werden.

Um eine ortbildverändernde Gebäudetypologie im Fall eines Neubaus zu vermeiden, wird die Mindestwandhöhe dem Bestand gleichgesetzt.

Die zulässigen Wandhöhen der neu hinzukommenden Gebäude in den rückwärtigen Bereichen weisen eine Höhe von 4,5 m auf. Damit wird die gewünschte untergeordnete Wirkung gegenüber den bestehenden, prägenden Gebäuden gesichert. Im Rahmen dieser Wandhöhe können zwei voll nutzbare Ebenen geschaffen werden.

eines Ersatzbaus ist diese Festsetzung nicht mehr gültig, es sind dann die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.

Neben dem Erhalt des Ortsbildes wird mit dem Erhalt bzw. einer zeitgemäßen Nachnutzung von Gebäuden auch dem Klimaschutz Rechnung getragen, indem „graue Energie“ genutzt wird, Ressourcen geschont werden und zu entsorgende Materialien minimiert werden.

6.4 Zahl der Wohneinheiten:

Die Steuerung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt auf Grund der Zielsetzung, den bestehenden Charakter der Ortsmitte und eine ausgewogene Nutzungsmischung zu erhalten. Es soll eine moderate Entwicklung der Wohnnutzung möglich sein, zu große Wohnanlagen sowie eine zu intensive Nutzung mit Wohnungen sollen vermieden werden.

In der Ortsmitte befinden sich viele Hofstellen, die jetzt nicht mehr als landwirtschaftliche Betriebe genutzt werden. Neben den bestehenden Wohnteilen sind große Flächen in den Gebäuden (Scheunen- und Stallteile) vorhanden, die derzeit wenig oder gar nicht mehr genutzt werden. Eine Nachnutzung dieser Gebäudeteile (oder auch ein Ersatzbau mit ähnlichem Erscheinungsbild) kann weitere Wohnungen aufnehmen, aber auch andere Nutzungen, die der gewünschten Nutzungsmischung im Ortskern entsprechen. Die Zahl der Wohneinheiten ist daher so angesetzt, dass gleichzeitig gewerbliche Nutzungen oder auch eine Parkierung im Gebäude zur Umsetzung kommen sollen.

Auch im Hinblick auf an das Plangebiet anschließende Gebiete mit ähnlichen Gegebenheiten sind insgesamt große Potenziale im Rahmen der Nachnutzung vorhanden. Diese sollen einerseits gemischt genutzt werden und andererseits ein gesundes Wachstum der Bevölkerung ermöglichen.

Die Zahl der Wohneinheiten wird pro Gebäude festgesetzt. Die Anzahl wurde abgeleitet von der zulässigen Kubatur und im jeweils gleichen Verhältnis festgelegt. Auf der Flurnummer 142/1 abweichend die bestehenden Wohneinheiten festgesetzt. Hier sind im Bestand bereits 4 Wohneinheiten genehmigt, welche auch die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen, Ziel ist es hier den Bestand auch zukünftig zu sichern.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien), Bauweise

Überbaubare Flächen (Bauräume)

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sichert das städtebauliche Konzept mit der geplanten Gebäudestellung. Diese erfolgt nah am Bestand, um die städtebaulichen Besonderheiten und Qualitäten zu erhalten (s.o.).

Die Baulinien sichern wichtige Baufluchten im Bereich des zentralen Straßenraums und den Erhalt der Gebäudetypologie der langgestreckten, großen Gebäude.

Mit den Baugrenzen wird die Stellung der Gebäude im Hinblick auf die Ziele zum Erhalt der dörflichen Struktur und der bestehenden Besonderheiten bestimmt. Die Baugrenzen bestimmen i.V. mit der zulässigen Wandhöhe auch das Maß der Abstände zur Nachbarbebauung, auch aus diesem Grund ist nur wenig Spielraum vorhanden, den die Baugrenzen geben können.

Da die Baugrenzen und -linien die wirksamen Kubaturen der Baukörper und die Gebäudestellung bestimmen, werden die weniger wirksamen Terrassen außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 6 Nrn. 1-4 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 sind zulässig, soweit die Festsetzungen zu Balkonen, Erkern und Vordächern nicht entgegen stehen. Damit wird ein klarer Baukörper bestimmt und nur in der Wirkung untergeordnete Bauteile zugelassen.

In einzelnen Fällen verläuft die Baulinie entlang der langen Seite des Bauraums nicht über die gesamte Länge. Hier kann im Fall eines Ersatzbaus auch ein Zurückbleiben von der derzeit sehr nah an der Grenze stehenden Gebäudeflucht erfolgen. Die Wirkung der längsgerichteten Gebäude ist hinsichtlich des Ortsbildes auch mit der verringerten Länge ausreichend gegeben.

Bauweise:

Wesentliches Element des städtebaulichen Konzepts ist der Erhalt der gewachsenen Strukturen. Diese ist insbesondere von den größeren Hofstellen mit den jeweils umgebenden Freibereichen und den damit verbundenen, ebenfalls gewachsenen Grundstücksteilungen geprägt. Eine Umwandlung dieser Gebäudekubaturen in Hausgruppen (Reihenhäuser) oder Doppelhäuser und die damit verbundenen Grundstücksteilungen würden diesem Ziel widersprechen. Mit dem Einzeleigentum ist das gewünschte Erscheinungsbild der Gebäude nicht im ausreichenden Maß zu sichern. Mit Grundstücksteilungen wäre eine gebündelte Parkierung, ein Freihalten der Vorzonen von Zufahrten und Stellplätzen und die Einhaltung der sonstigen Ziele nicht mehr möglich. Es wird daher Einzelhaus als Bauweise festgesetzt. Eine offene Bauweise wird als Merkmal von Einzelhäusern für die bestehende Struktur als passend angenommen, da die Gebäude zwar teilweise die Abstandsflächen zu den Grenzen nicht einhalten, zueinander aber prägend ausreichende Abstände gegeben sind.

6.6 Abstandsflächen

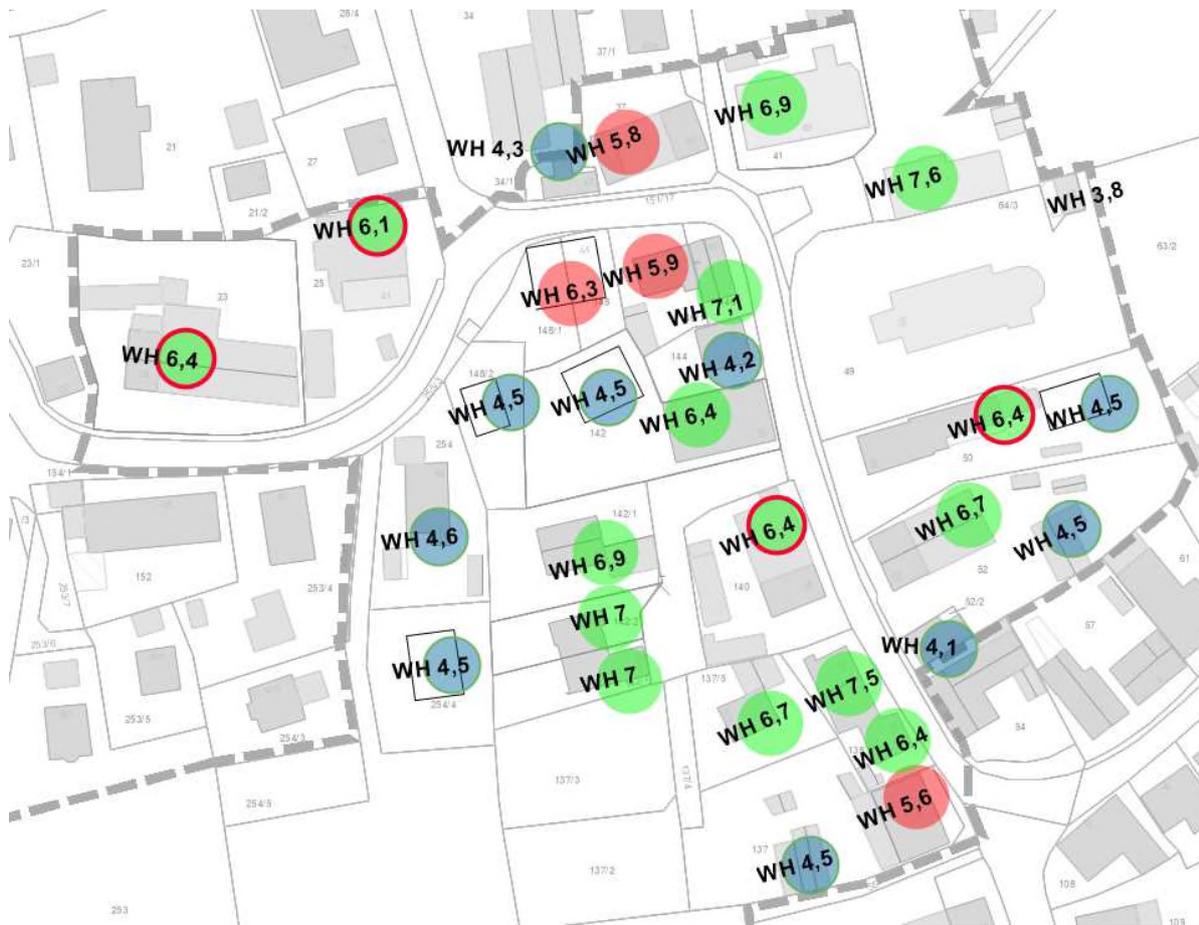
Da es Ziel ist, die gewachsene Struktur zu erhalten, wird die Planung auch hinsichtlich der vorhandenen Abstände der Gebäude zueinander aus dem Bestand abgeleitet. Die Abstände zwischen den Gebäuden sowie die Abstände zu den Grundstücksgrenzen entsprechen in vielen Fällen nicht den geltenden Vorgaben für Abstandsflächen, weder nach der gemeindlichen Satzung noch nach der aktuellen Bayerischen Bauordnung. Um den Charakter der dörflichen Struktur zu erhalten sowie den Erhalt bzw. den Ersatz bestehender Gebäude in gleicher Form zu ermöglichen, werden daher in diesem Bebauungsplan spezifische Abstandsflächentiefen bestimmt.

Das Maß der Abstandsflächen zwischen Gebäuden bzw. zu den Grundstücksgrenzen richtet sich nach den in der Planzeichnung festgelegten Entfernungen, die durch die Baugrenzen bestimmt sind, in Verbindung mit der jeweils zulässigen Wandhöhe. Eine Verletzung nachbarlicher Belange ist auf Grund der bestehenden Bebauung sowie der vorgegebenen Abstände durch die Baugrenzen und Wandhöhen nicht erkennbar. Belichtung und Belüftung sind gegeben.

In einigen Fällen wird die zulässige Wandhöhe zu Gunsten einer angemessenen lichten Geschosshöhe um 1m gegenüber dem Bestand angehoben. In diesen Fällen ist gegenüber den benachbarten Gebäuden der Mindestabstand von jeweils 0,4 H weiterhin eingehalten jedoch liegen die Abstandsflächen z.T. nicht auf dem eigenen Grundstück, es sind viele Fälle einer Grenzbebauung oder einer grenznahen Bebauung vorhanden, damit ist aber eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gegeben.

In einzelnen Fällen ist bereits im Bestand ein geringeres Abstandsflächenmaß als jeweils 0,4 vorhanden, hier ist daher nur die Erhöhung um 0,3 m zur Energiesanierung möglich. Da der Bestandserhalt ein wesentliches Ziel darstellt, muss in diesen Fällen bei baulichen Veränderungen die Belichtung, Besonnung und Belüftung im Einzelfall geprüft werden.

Für Garagen und Nebengebäude wird eine Höhe von 3m festgesetzt, für Duplexgaragen 3,5 m. Dies ergibt sich zum einen aus dem Bestand. Zum anderen ist es Ziel, größere, offene Stellplatzanlagen zu vermeiden. Um den Stellplatzbedarf, der sich auch aus dem angestrebten Erhalt der Kubaturen und der damit verbundenen baulichen Dichte ergibt, unterzubringen, sollen daher auch Duplexgaragen (Stapelparker) ermöglicht werden. Duplex-Systeme benötigen in der Regel Wandhöhen, die über 3m liegen.



- Wandhöhe entspricht dem Bestand + 0,3m
- Wandhöhe wird um 1m erhöht um eine verbesserte Zweigeschossigkeit zu ermöglichen
- Wandhöhe ist niedriger, anderer Gebäudetyp (Kniestock) (bei Bestandsgebäuden +0,3m)
- Wandhöhe entspricht dem Bestand + 0,3m Kann aus Gründen der Abstandsflächen nicht erhöht werden

Abb. 21: Darstellung der Erhöhung der Wandhöhen

6.7 Verkehrsflächen

Die Baugrundstücke werden über das örtliche Straßennetz erschlossen. Das bestehende Straßennetz wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Erschließung der FlNr. 254/4 im Planungsgebiet ist es nicht erforderlich, zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen anzulegen, hier besteht auf FlNr. 253/8 eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht, Ver- und Entsorgungsleitungs- sowie Revisionsschachtrecht) zu Gunsten der FlNrn. 254/3,254/4 und 254/5.

Auch auf Flurnummer 255/3 besteht eine Grunddienstbarkeit (Geh-/Fahrt- und leitungsrecht für die Grundstücke 148,148/1 und 148/2.

Für die Durchwegung des Dorfgangers im Sinne einer Fußwegeverbindung werden vorhandene Dienstbarkeiten / Widmungen / Grundbucheintragungen in die Planung übernommen und als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

6.8 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Unterbringung der oberirdischen Stellplätze wird zu Gunsten des Ortsbildes sowie der Freiraumqualität gesteuert. Größere oder vom zentralen Straßenabschnitt sichtbare Stellplatzanlagen

sollen vermieden werden, diese weisen einen ortsfremden Charakter auf und beeinträchtigen das Ortsbild.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzschlüssel der Satzung der Gemeinde Hofstetten vom 20.12.1994 (§§ 2 und 3, sowie §§ 5-8). Die Vorgaben zur Gestaltung richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zusätzlich zu den PKW-Stellplätzen wird auch die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze festgesetzt. Pro angefangene 30 qm Wohn-/Nutzfläche ist ein Fahrradstellplatz bereitzustellen. Planerisch wünschenswert ist eine Unterbringung dieser auch im Gebäude. Aus heutiger Sicht ist es wichtig, auch Fahrradstellplätze frühzeitig einzuplanen, damit die erforderlichen PKW- sowie Fahrradstellplätze auf dem Grundstück selbst untergebracht werden können. Auf Grund der Gegebenheiten im Ortskern ist ein Abstellen der Fahrzeuge im Straßenraum kaum möglich und aus Gründen des Ortsbildes nicht erwünscht.

Auf den Grundstücken besteht Spielraum hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze, jedoch werden Flächen bestimmt (die Vorzone und Gartenbereiche), in welchen keine Stellplätze zulässig sind (siehe auch Grünordnung).

Auf Grund der gewachsenen Struktur und den Zielen zum Ortsbild sind die Möglichkeiten zum Nachweis und zur Unterbringung der Stellplätze u.U. eingeschränkt, insbesondere im Fall von bereits sehr dicht bebauten Grundstücken oder im Fall einer intensiven Nutzung der Flächen im Gebäude.

Eine oberirdische Parkierung wurde überschlüssig geprüft und ist demnach in vielen Fällen möglich. In einzelnen Fällen oder im Fall einer intensiven Nutzung innerhalb der Kubatur oder eines Nutzungskonzeptes mit hohem Stellplatzbedarf können ggf. auch Duplexsysteme (Stapelparker) oder eine Parkierung im Haus notwendig sein. Eine Parkierung im Haus ist vielfach im Ort vorhanden und stellt weiterhin eine gute konzeptionelle Lösung zur Unterbringung des Stellplatzbedarfes dar.

Die Unterbringung der Stellplätze kann daher auch ein begrenzender Faktor sein, z.B. auch hinsichtlich der Auswahl der Nutzungen und der Zahl bzw. Größe der Wohneinheiten.

Auf einigen Grundstücken werden Flächen für Garagen vorgesehen, hier sollen überdachte Stellplätze (Garagen) in diesen Flächen angeordnet werden. In diesen Flächen befinden sich entweder bereits Nebengebäude, die Teil des Ortsbilds sind. Im Fall der Flnrn. 148/1 und 148/2 dient das Garagengebäude, welches von Süden her angefahren wird, der Schaffung eines ruhigen Hintergrundes und Abschlusses der öffentlichen Grünfläche am Maibaum. Darüber hinaus können auch hier offene Stellplätze auf dem Grundstück in Bereichen, in welchen sie nicht ausgeschlossen werden oder Parkierung im Gebäude untergebracht werden.

Einige bestehende Nebengebäude werden zur Umnutzung oder als ähnliche Ersatzbauten für Garagen festgesetzt, da sie in ihrem Bestand als Teil der dörflichen Struktur gesehen werden. Diese Nebengebäude sind in zwei Fällen grenzständig, daher wird hier explizit zugelassen, dass die Garage auch zukünftig in der vorhandenen Länge an der Grenze zulässig ist (geschlossene Bauweise).

Im Plangebiet sind keine Tiefgaragen vorhanden und auch zukünftig nicht vorgesehen. Insbesondere die Tiefgaragenabfahrten stellen einen Fremdkörper im Ortsbild dar. Da es Ziel ist, möglichst viele Gebäude in ihrer Substanz zu erhalten, wird eine oberirdische Parkierung oder eine Parkierung im Haus als geeignete Lösung angesehen.

Für die Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern o.ä. wird ein Nebengebäude zugelassen. Darüber hinaus sind keine weiteren Nebengebäude auf dem Gelände zulässig.

6.9 Grünordnung

Grünflächen

Freiflächen mit besonderer Funktion für die BewohnerInnen und das Ortsbild sollen als solche gesichert werden, daher werden diese als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Hierzu zählen der Friedhof und die Grünfläche am Maibaum. Des Weiteren wird der Dorfanger als Besonderheit der städtebaulichen Struktur als öffentliche Grünfläche mit Durchwegung langfristig gesichert. Der Bereich stellt eine Fläche nach §35 BauGB dar (Außenbereichsinsel im Innenbereich), damit besteht kein Baurecht. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird dieser Bereich dauerhaft als unbebaute Fläche gesichert. Der Dorfanger soll künftig als öffentliche Fläche zur Naherholung, zum Aufenthalt mit Spielmöglichkeiten oder ggf. für temporäre, öffentliche Nutzungen (Dorffest, kleine kulturelle Veranstaltungen o.ä.) ausgestaltet werden. Bauliche Anlagen (wie kleinere Befestigungen, Spielgeräte etc.) sind daher nur im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig.

Gartenzone

Rückwärtige Bereiche der Grundstücke, die markanten Baumbestand aufweisen oder am Übergang zwischen Siedlung und Freiräumen liegen, sollen als grüne Gartenbereiche erhalten werden. Die Bereiche zwischen diesen Flächen (Festsetzung 10.06.) und den Vorzonen (Festsetzung 10.07) können zur Unterbringung der Nebenanlagen, insbesondere der Stellplätze genutzt werden. Hierfür wird damit ein großer Spielraum gelassen, die Ziele zum Ortsbild werden gleichzeitig durch die begrünten Zonen zur Straße hin und in den rückwärtigen Bereichen gesichert.

Vorgartenzone

Der Bereich zwischen der öffentlichen Straßenfläche und den Fassaden der Gebäude prägt das dörfliche Bild im hohen Maße. Dorftypisch sind begrünte Vorfelder mit offenem, einladendem Charakter, ohne oder nur mit niedrigen Zäunen. Das dörfliche Bild stören würden parkende Kraftfahrzeuge in größerer Anzahl, Garagen, überdachte Nebenanlagen, Gartenhäuser oder auch Sichtschutzelemente und durchlaufende, abschottende Hecken.

Daher werden die städtebaulich wichtigen Flächen entlang des prägenden Straßenraums in der Planzeichnung gekennzeichnet und entsprechende Vorgaben für diese Flächen bestimmt (Festsetzung 10.07).

Vorrangiges Ziel dieser Festsetzung ist es, das von begrünten, einladenden Bereichen geprägte Erscheinungsbild zum Straßenraum hin zu wahren. Die Zone trägt daneben zu einer durchgängigen Gestaltung bei, die sich durch den gesamten zentralen Bereich der Ortsmitte durchzieht.

Nebenanlagen mit einer Höhe bis zu 1,1 m (wie z.B. Mülltonnenhäuschen oder Sitzbänke) sind zulässig, diese sind im Übergangsbereich zu den Gebäuden in der Wirkung untergeordnet. Durch die Begrenzung der Höhe wird erreicht, dass diese Anlagen das Straßenbild nicht dominieren und Blickbeziehungen auf Gebäude und Grünbereiche offenbleiben.

Diese Konkretisierung zielt ebenso darauf ab, das dörfliche Erscheinungsbild mit abwechselnder, lockerer Begrünung zu wahren und damit bei gleichzeitiger Begrünung teilweise Einblicke in die Grundstücke zu zulassen. Aus demselben Grund sind lineare Pflanzstrukturen (formale oder geschlossene Hecken) in dieser Zone unzulässig.

Um eine Parkierung im Haus zu ermöglichen oder weiterhin nutzen zu können, kann in der Vorgartenzone eine Zufahrt liegen.

Die Zufahrt zu den rückwärtigen Bereichen der Flnrn. 148, 148,1, 148/2 muss über die gemeindliche Fläche 255/3 erfolgen. Eine Zustimmung besteht hier für den Bereich südlich des zu erhaltenden Baumes zur bestehenden Flnr. 148/2. Hier soll die Zufahrt zu den erforderlichen Stellplätzen gebündelt erfolgen. Eine Erschließung von Norden her ist weder im Bereich des Maibaums noch an der Ostseite des nördlichen Baukörpers möglich. Der Bereich um den Maibaum und die sichtbare Kulisse hinter dem Maibaum sollen eine ruhige Wirkung aufweisen und keine Zufahrten oder Stellplätze aufweisen. An der Landsberger Straße ist im Bereich des nördlichen Bauraums eine Zu- oder Ausfahrt in oder neben das Gebäude nicht möglich, da die aus verkehrsrechtlichen Gründen erforderliche Einsicht auf die Straße nicht gegeben ist. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt von Süden her.

Einfriedungen

Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Hofstetten vom 05.03.2016 kommt nicht zur Anwendung jedoch wurden diesbezügliche Festsetzungen daran angelehnt und vor dem Hintergrund der Lage im dörflichen Kern entsprechend angepasst.

Entsprechend der oben aufgezeigten Ziele zu den Vorgartenzonen werden die Einfriedungen ebenfalls in der Höhe auf 1,10m m begrenzt. Um das dörfliche Ortsbild zu erhalten, werden zu den öffentlichen Straßenräumen hin die für dörfliche Siedlungen in der Region typischen Holzstaketenzäune oder filigrane Metallzäune zugelassen. An den anderen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig bis zu 1,10 m Höhe. Sichtschutzwände oder -elemente mit einer Höhe über 1,10 m sind erst in einem Abstand von mindestens 3 m hinter der Einfriedung und bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Der Bereich zwischen der Einfriedung und Sichtschutzelementen/-zäunen muss mit Sträuchern hinterpflanzt werden, da nicht durch grün geprägte sehr straßennahe Sichtschutzelemente zur Abschirmung der privaten Nutzung sehr untypisch sind im dörflichen Ortsbild.

Baumerhalt und Baumpflanzungen

Prägender Baumbestand und eine Durchgrünung dörflicher Siedlungen sind wichtiger Bestandteil des Ortsbildes. In den Festsetzungen sind drei verschiedene Kategorien zum Erhalt bzw. zur Pflanzung von Bäumen enthalten.

Bei den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen gemäß Festsetzung 10.10 handelt es sich um städtebaulich prägende Baumbestände, die erhalten werden müssen. Die Prägung drückt sich durch ihren Standort, aber auch durch Größe und räumliche Wirkung aus.

Die Baumgruppen auf der Flurnummer 23 sowie 142/148/2 werden daher in ihrem Bestand festgesetzt, sie prägen das Ortsbild und sind aus unterschiedlichsten Blickpunkten im Ort sichtbar. Städtebaulich prägend sind darüber hinaus einzelne der Bäume in solitärer Stellung, wie der Baum am Maibaum, auf der Dorfwiese, der Hofbaum auf Flurnr.52/2 und ein Baum auf Flurnr.37 und 142/2.

Durch eine Nachpflanzung am selben Standort im Fall einer notwendigen Fällung, z.B. aus Altersgründen, werden Baumgruppen und Bäume dauerhaft als Bestandteil des Ortes an dieser Stelle erhalten.

Der Baumbestand wurde vor Ort erhoben und städtebaulich bewertet. Eine genaue Prüfung des Zustandes der Bäume erfolgte nicht. Auf Grund der längerfristigen Perspektive eines Bebauungsplans ist dies nicht zielführend, da sich Größe und Zustand der Bäume im Lauf der Zeit verändern.

Zusätzlich zu den erhaltenswerten Baumbeständen werden neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Dies dient der dauerhaften Durchgrünung des Siedlungsbereiches.

Die neu zu pflanzenden Bäume werden nur teilweise standortgebunden festgesetzt (Festsetzung 10.11), die restlichen zu pflanzenden Bäume sind nicht standortgebunden und können damit an geeigneter Stelle im Grundstück angeordnet werden (Festsetzung 10.12). Die zu pflanzenden Bäume sollen der 1. oder der 2. Wuchsordnung entsprechen. Die Bäume mit Standortbindung liegen insbesondere an öffentlichen Plätzen und Wegen und prägen damit das dörfliche Straßen- bzw. Ortsbild.

Entlang der Wegeverbindung Landsberger Straße entlang der Raiffeisenbank nach Nord-Osten befindet sich eine wegbegleitende Baumreihe. Die bestehenden Bäume können jedoch ggf. durch andere Arten ersetzt werden, z.B. im Rahmen einer Umgestaltung oder Aufwertung der öffentlichen Fläche im Bereich Kriegerdenkmal und Dorfplatz.

Den östlichen Rand des Geltungsbereichs prägen Obstwiesen, dieser Charakter soll als typisch dörfliches Element auch künftig erhalten bzw. weiterentwickelt werden.

Der Übergang von der Siedlung zum Dorfanger soll künftig als typisch dörflicher Bereich mit einem kleinteiligen Nebeneinander von Gebäuden und Bäumen entwickelt werden und damit einen qualitätvollen Übergang von der Bebauung zur offenen Wiesenfläche bilden. Die vorhandene

Verzahnung von Siedlung und Freiraum im Sinne einer Ausbildung des inneren Ortsrandes soll verstärkt werden. Auf diese Weise zieht sich ein Grünzug von der Wiese nach Norden in den rückwärtigen Bereichen der Bebauung bis zur markanten Baumgruppe auf den Flurnummern 148/2 und 142 bis in die Siedlung hinein.

Insgesamt wird durch den Erhalt und die Neupflanzungen von heimischen und standortgerechten Bäumen erster und zweiter Ordnung eine Durchgrünung gesichert, die auch zur Wohnqualität beiträgt.

Es besteht eine Wiederanpflanzungspflicht, so dass festgesetzter Baumbestand, der z.B. aus Altersgründen verloren geht, durch Neuanpflanzung (entsprechend der Artenliste nach Festsetzung 10.15) in einer Pflanzqualität von mindestens 16-18 cm Stammumfang ersetzt werden muss.

Bei der Auswahl der Baumarten für die Artenliste nach Festsetzung 10.15 wurden neben heimischen Arten auch solche, die eine höhere Klimaresilienz aufweisen, berücksichtigt.

6.10 Gestalterische Festsetzungen

Dachform

Die Dachlandschaft und Gebäudetypologie mit Satteldach sind wesentliche Bestandteile des Ortsbildes, welches erhalten werden soll. Daher ist es erforderlich sowohl zu Dachform und -neigung, zur Firstrichtung, zur Farbgebung als auch zu Dachaufbauten Regelungen zu treffen.

Als Dachform werden für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer zugelassen. Garagen und Nebengebäude sollen mit dem Satteldach dem Typus des „Schuppens“ in dörflichen Siedlungen entsprechen, können aber auch ein Pultdach aufweisen, wie sie teils im Bestand vorhanden sind.

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude leitet sich vom Bestand ab. Der Bestand weist unterschiedliche Neigungen auf. Die Dachneigung einzelner Gebäude erscheint jedoch nicht zentral wichtig für das Ortsbild zu sein. Innerhalb der vorgegebenen Spanne der zulässigen Dachneigung erscheinen daher auch unterschiedliche Neigungen auf den Dächern weiterhin passend zu sein.

Dachaufbauten

Entsprechend des vorhandenen Ortsbildes besteht das Ziel, eine ruhige Dachlandschaft und die Wirkung der großen, geschlossenen Dachflächen möglichst zu erhalten. In Abwägung der Belange des Klimaschutzes und einer vertretbaren Nutzung der Dachgeschosse werden jedoch sowohl Anlagen zur solaren Energiegewinnung als auch Dachaufbauten an bestimmten Stellen und im vertretbaren Umfang zugelassen.

Einer ruhigen Dachlandschaft entgegen stehen insbesondere Dächer, die sowohl Dachaufbauten als auch Solaranlagen aufweisen. Hier müssen die Felder der Solaranlagen zwischen den Dachaufbauten platziert werden, was zu einem kleinteiligen, oft „schachbrettartigen“ Bild mit sehr nah beieinander liegenden und gleichzeitig unterschiedlichen Gestaltungselementen führt. Eine Kombination von Dachaufbauten und Solaranlagen auf einer Dachfläche soll daher vermieden werden.

Als besonders prägend werden die Dachseiten angesehen, die vom öffentlichen Straßenraum (zentraler Straßenzug) her sichtbar sind und diesen prägen. Hier werden daher nur flächige Solaranlagen und bündige Dachflächenfenster zugelassen und damit eine ruhige Dachfläche erhalten.

Teilweise stehen die Gebäude mit dem Giebel zum Straßenraum, so dass im Nahbereich der Straße beide Seiten des Daches prägend sind. Hier kommt die typische Bauweise des 2-geschossigen Satteldachtyps besonders zur Geltung, teilweise auch durch das nebeneinander / die Reihung mehrerer Giebel zur Straße. In diesen Fällen sollen Aufbauten erst in einem wirksamen Abstand vom Giebel bzw. dem Ortgang des Daches weiter hinten im Dach angeordnet werden. Mögliche Nutz- oder Wohnräume können hier über den Giebel selbst oder über Dachflächenfenster belichtet werden.

In Anlehnung an die bestehenden Regelungen der BayBO Art. 6 Abs. 5a Satz 5 sollen Dachaufbauten an den gekennzeichneten Dachseiten bzw. im genannten Abstand zur Straße am Giebel, zulässig sein, wenn sie sich in ihrer Wirkung unterordnen.

Rückwärtig können entweder Dachaufbauten oder Solaranlagen angeordnet werden.

Eine dreigeschossige Wirkung oder zu übermächtige Dachaufbauten werden so vermieden.

Dacheinschnitte sind im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft unzulässig.

Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

Materialisierung

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel- oder Betondachsteine in ziegelrot und Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. Es sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich in gedeckten Farben und verschalte Holzfassaden zulässig. Dies entspricht der prägenden Gestaltung im Bestand sowie den Entwicklungszielen eines dörflichen Ortsbildes.

Balkone

Um den zentralen Bereich des Ortsteils in seiner öffentlichen Wirkung zu erhalten und zu stärken, sind Balkone an den zum zentralen Straßenzug hin gelegenen Fassaden bzw. den städtebaulich wichtigen Fassaden nicht zulässig (s. Festsetzung 11.16).

Damit werden die den Straßenraum prägenden, Gebäudeteile der klaren Baukörper und damit das Ortsbild im Bereich des zentralen Straßenzugs erhalten.

Private Freibereiche können in Form von Terrassen oder als Balkone an den anderen Gebäudeseiten angeordnet werden.

7 Ver- und Entsorgung Ver- und Entsorgung

7.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind zum größten Teil bereits bebaut. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren ist die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich 2 der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung für das Einleiten von Niederschlagswasser in den Ortsteilen Hofstetten und Hagenheim (Bescheid vom 20.03.2012).

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW).

Zum Bau einer Versickerungsanlage bestehen folgende Vorgaben der Gemeinde:

- Anfallendes Niederschlagswasser Sammeln und in einem Absetzschacht vorreinigen
- Vorgereinigtes Niederschlagswasser in einem naturnah gestalteten Teich oder in einer unterirdischen Zisterne mit einem Speichervolumen von mindestens 5m³ sammeln.
- Überlauf in eine Muldenversickerung oder einer Sickerrigole. Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik.
Im Wasserschutzgebiet und bei Gewerbeflächen ist zur Errichtung einer Sickerrigole eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Landsberg Sachgebiet Wasserrecht einzuholen.
- Ein Überlauf in den Straßenentwässerungsgraben kann nach Rücksprache mit der Gemeinde gestattet werden.

Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit oder Lage im Wasserschutzgebiet nicht oder nur teilweise möglich sein, so kann die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den Straßenentwässerungskanal unter Beachtung folgender Auflagen von der Gemeinde genehmigt werden:

- Das Niederschlagswasser in einem Absetzschacht vorreinigen.
- Sämtliches Niederschlagswasser ist in einer Retentionszisterne zu sammeln. Das Retentionsvolumen ist von einem dafür berechtigten Ingenieurberuf zu berechnen und der

Gemeinde vorzulegen. Das Retentionsvolumen muss mindestens 50l/m² der Angeschlossenen Entwässerungsfläche betragen.

- Eine Regenwassernutzung ist möglich, das Retentionsvolumen darf nicht verringert werden.
- Die maximale Abflussmenge in den Straßenentwässerungskanal darf 0,4 l/sec nicht überschreiten.
- Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Straßenentwässerungskanal ist eine Gestattungsvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen ist das zukünftige Gelände im Nahbereich der Gebäude so anzupassen bzw. durch technische Maßnahmen so abzusichern, dass eine Gefährdung des Gebäudes und von Personen durch Eindringen von Wasser in das Gebäude vermieden wird.

Bauvorhaben sind bei Bedarf gegen auftretendes Grund-, Quell-, Drän- und Schicht- zu sichern.

7.2 Wasserversorgung; Abwasserentsorgung; Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeinde Hofstetten.

7.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen.

8 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan regelt insbesondere die Entwicklung im bestehenden Ortskern und die Nachnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen im Sinne der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 qm .

Im Geltungsbereich liegt ein sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ (Außenbereichsinsel). Diese Fläche ist somit als Grünfläche Bestandteil des Innenbereichs, die als solche gesichert wird. Eine Neuausweisung von Bauflächen im bisherigen Außenbereich erfolgt nicht. Das zusätzliche Gebäude auf FlNr.254/4 liegt im Geltungsbereich einer Einbeziehungsatzung vom 12.03.2008 und ist damit bereits als bebaubarer Bereich nach §34 anzusehen.

Mögliche Eingriffe auf den Baugrundstücken über den Bestand hinaus gelten daher als bereits erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung oder ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

9 FNP

Der Flächennutzungsplan wird berichtigt. Die bisherige Wohnbaufläche westlich der Grünfläche, wird als Grünfläche dargestellt. Die bisherige Darstellung als Dorfgebiet kann aufgrund fehlender landwirtschaftlicher Betriebe im Geltungsbereich nicht in den Bebauungsplan übernommen werden und wird daher als Mischgebiet dargestellt.

10 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Hofstetten, den

.....
Ulrike Högenauer, 1. Bürgermeisterin

Gemeinde Hofstetten, Bebauungsplan Mitte 1 –Begründung	Planungsbüro Skorka, Neuried	Fassung vom 18.01.2023	Seite 32/32
---	---------------------------------	------------------------	-------------