

## PRÄAMBEL:

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

## FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

 Gewerbegebiete (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

### 2 Mass der baulichen Nutzung

GE	II	Gewerbegebiet	max. 2 Vollgeschosse
GRZ 0,4	WH, a.d. Traufe, mind. 2,5 m max. 7,0 m	Max. zulässige Grundflächenzahl für Gebäude	Mind. und max. zulässige Wandhöhe an der Traufe über Oberkante fertiger Fussboden EG
GRZ 0,6	FH max. 12,0 m	Max. zulässige Grundflächenzahl für alle befestigten Flächen	Max. zulässige Firsthöhe über Oberkante fertiger Fussboden EG
	o		offene Bauweise

### 3 Bauweise, überbaubare Flächen

 Baugrenze  
 Strassenbegrenzungslinie  
 Öffentliche Verkehrsfläche

### 4 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, LEW-Anlagen

 Transformatorstation LEW

### 5 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

 Neu zu pflanzende Bäume, sofern nicht schon vorhanden, gemäß 11.3 der Festsetzungen durch Text

### 6 Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 3,00 z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

 Lärmkontingierungsgrenze (§ 12. Immissionsschutz)

### Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

 Grundstücksgrenzen

300 / 1 Flurstücknummer

 Bestehende Gebäude

## BEGRÜNDUNG:

### 1. Anlass und Grundzüge der Änderung:

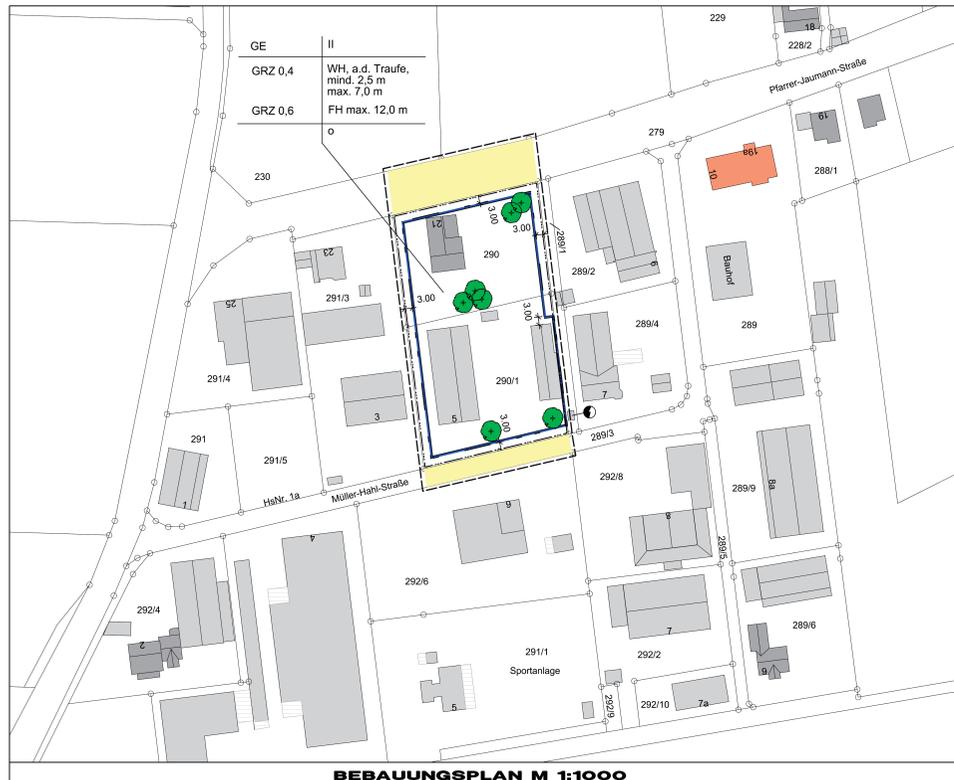
Der Eigentümer der ausgewiesenen Fläche möchte auf dem Grundstück ein weiteres Gebäude errichten. Die geplante Änderung steht im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung von Hofstetten. Die Vergrößerung des Baufensters und die geplante Anordnung des Gebäudes ist städtebaulich vertretbar und führt zu keiner Beeinträchtigung der örtlichen Situation. Die Gemeinde Hofstetten möchte diese Bauabsicht unterstützen und hat sich entschlossen, mit dieser Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen. Das Gelände wird derzeit als Lagerplatz genutzt, eine weitere Versiegelung von Flächen ist nicht geplant. Die Änderung stellt weiterhin kein Vorhaben dar, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst, ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern zu erwarten.

### 2. Umweltverträglichkeitsprüfung:

Im Bereich der Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anhaltspunkte, die für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind, sind nicht bekannt. Aus diesem Grund wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

### 3. Voraussichtliche Auswirkungen der Änderung:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Umsetzung der Änderung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist demnach nicht erforderlich.



**BEBAUUNGSPLAN M 1:1000**

## GEMEINDE Hofstetten Bebauungsplan Nr. 4: Gewerbegebiet Hofstetten - Süd 2. Änderung BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

### Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 00.00.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Hofstetten - Süd, im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) in der Planfassung vom 00.00.2025 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Aufstellung u. zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 00.00.2025
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 00.00.2025 erfolgte vom 00.00.2025 bis 00.00.2025. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 00.00.2025 hingewiesen.
- Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der Fassung vom 00.00.2025, gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
Högebauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

4. Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Pürgen übereinstimmen

Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
Högebauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung erfolgte am (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der Fassung vom 00.00.2025 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
Högebauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

Planfassung vom 04.06.2025

Architektur- und Ingenieurbüro:  
Dipl. Ing. FH Robert Schenk  
Dipl. Ing. TU Max Lang  
Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld  
Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55  
HfB = 584 / 841 (0.50m²)



## Gemeinde Hofstetten

# 2. Änderung Bebauungsplan Hofstetten Gewerbegebiet Süd



Gemeinde Hofstetten,  
vertreten durch die 1. Bürgermeisterin Ulrike Högenauer  
Landsberger Str. 53  
86928 Hofstetten

## 2. Festsetzungen durch Text

*in der Fassung vom 04.06.2025*

### Präambel:

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

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

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) festgesetzt.

### **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bau NVO:**

#### **1.1. Allgemein zulässig sind:**

- 1.1.1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- 1.1.2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

#### **1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- 1.2.1. Maximal 2 Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- 1.2.2. Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.2.3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.2.4. Tankstellen

#### **1.3. Im Gewerbegebiet sind nicht zugelassen:**

- 1.3.1. Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittel und Backwaren aller Art
- 1.3.2. Vergnügungsstätten gemäß §8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO
- 1.3.3. Schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe, Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA oder IIIA der Feuerwehrdienstvorschrift 500- FwDV 500 „Einheiten im ABC-Einsatz“, Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 03.03.2005 Az.: ID 2-2212. 17-1).

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

### **2.3. Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (GE):**

- 2.3.1. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen von 0,4 für Gebäude und 0,6 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach §19 Abs. 4 BauNVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der §19 Abs. 4 BauNVO findet darüber hinaus keine Anwendung.
- 2.3.2. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zugelassen.
- 2.3.3. Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, muss mindestens 2,5 m und darf höchstens 7,0 m, die Firsthöhe (höchster Punkt des Dachs) darf höchstens 12,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss, betragen.
- 2.3.4. Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist.

- 2.3.5. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1.500 m<sup>2</sup> festgelegt.
- 2.3.6. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.
- 2.3.7. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

### 3. Bauweise, Baugrenzen (§9, Abs. 1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- 3.1. Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 3.2. Im Gewerbegebiet (GE) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

### 4. Gestaltung der Gebäude

- 4.1. Die Firstrichtung bei geneigten Dächern darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.
- 4.2. Offene Lagerhallen müssen an 2 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.
- 4.3. Kellergeschosse dürfen nur an einer Seite, mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m durch Abgrabungen freigelegt werden. Abgrabungen für Kelleraußentreppen dürfen tiefer ausgebildet werden.
- 4.4. Flachdächer müssen begrünt werden. Diese müssen mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern bepflanzt und unterhalten werden.

### 5. Gestaltung von Werbeanlagen

- 5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen so errichtet, angeordnet, gestaltet und unterhalten werden, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßenbild nicht stören.
- 5.2. Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden. Sie sind nur unterhalb der Traufflinie des Gebäudes an straßenseitigen Fassaden zulässig. Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und

Emblemen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der betreffenden Gebäudefassade einnehmen. Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Wandhöhe betragen.

- 5.3. Werbeanlagen ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade können zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 6 Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, die Werbeanlagen insgesamt nicht größer als 2,0 m<sup>2</sup> sind, ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und eine max. Höhe von 2,5 m eingehalten wird.
- 5.4. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen. Fahnen mit Fahnenstangen bis zu einer Höhe von 10 m sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 6. Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 2 BauGB)

- 6.1. Aus Hoch- und Hangwasserschutzgründen soll der Erdgeschoßfußboden (OKFFB-EG) mindestens 0,35 m und darf max. 0,50 m über der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. (Gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront, ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Rampen.)

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

- 7.1. Es gilt die zum Zeitpunkt der Genehmigung aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofstetten. Abweichend davon müssen folgende Stellplätze nachgewiesen werden:
  - a) 2 Stellplätze je Wohnung
  - b) Für sonstige Nutzungen gemäß § 20 GaStellV Notwendige Stellplätze (Anhang 85 BayBO) mit z.B. :
    - 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei Büro- und Verwaltungsräume bzw. Läden.
    - 1 Stellplatz je 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei Handwerksbetriebe oder je 3 Beschäftigte.
    - 1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Gastfläche bei Gaststätten.
    - 1 Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei Lagerhallen.
- 7.2. Garagen müssen mit der Zufahrtsseite mind. 6,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden. Dieser Zufahrtbereich darf nicht

eingefriedet werden.

Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zufahrtsbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

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

## 8. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1. Alle Grundstückzufahrten sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 12,0 m zugelassen.

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

- 9.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.
- 9.2. Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmaßen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 zu gestatten.
- 9.3. Sendemasten für Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

## 10. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

### **10.1. Einfriedungen im Gewerbegebiet (GE):**

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Hofstetten.

- 10.1.1 Zäune sind als Gitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen. Eine Einfriedung aus lebenden Hecken wird begrüßt.

10.1.2. Zaunsockel sind unzulässig.

10.1.3. Einfriedungen müssen mit einem Mindestabstand von 15 cm über Oberkante fertiges Gelände ausgeführt werden.

## **10.2. Freiflächengestaltungen im Gewerbegebiet (GE):**

10.2.1. Eine Geländeabsenkung wird bis zu 2,00 m Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante und bis zu 180 m<sup>2</sup> Fläche, zugelassen.

10.2.2. Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.

10.2.3. Freiflächengestaltungsplan – Bepflanzungsplan:

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im Mindestmaßstab von 1:200 beizufügen. Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

- a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.
- b) (Feuerwehr-) Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
- c) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrenart darzustellen.
- d) Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
- e) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

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

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

11.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) und folgende Auflagen:

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung

(naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und anschließend entsprechend der NWFreiV zu versickern.

Die Rückhalteeinrichtung soll eine entsprechende Vorreinigung erzielen. Je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche muss ein Speichervolumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> nachgewiesen werden. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

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

Werden die in der Niederschlagsfreistellungsverordnung -NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln -TRNGW - und im DWA Arbeitsblatt A 138 genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Landsberg am Lech eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. (Dies trifft z.B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen über 50 m<sup>2</sup> eingeleitet werden soll. In solchen Fällen sind in aller Regel entsprechende Vorbehandlungsanlagen auf der Grundlage des § 60 WHG erforderlich.)

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

- 11.3. Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Baum pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu erfolgen.

Die gesetzlichen Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden. Es wird empfohlen, die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. zu beachten.

Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:

Verwendung von einheimischen Bäumen und Sträuchern.

20% der Bäume sind als einzelstehende Hochstämme, Mindestpflanzgröße 3 x v. m. DB. 12-14cm und

80% der Bäume sind als Hochstamm, Mindestpflanzgröße 2xv. oB. 7-8cm, oder in die Hecke integrierte Heister, Mindestpflanzgröße 2xv. 150-175 oB., zu pflanzen.

Beispielliste Bäume und Heister :

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus padus	Traubenkirsche
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

Sträucher sind im Pflanzabstand 1x1m, nachfolgende Reihe im Abstand von 1m auf Lücke zu pflanzen.

Qualität verpflanzter Strauch Mindestgröße 60-100 cm o B..

Beispielliste Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzuschließen. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen nachgepflanzt werden.

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

## 12. Immissionsschutz

### **12.1. Für die Gewerbebebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches gilt:**

- 12.1.1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (6:00 h – 22:00 h) noch nachts (22:00 h – 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingent tags	: 60 dB (A)/m <sup>2</sup>
Emissionskontingent nachts	: 45 dB (A)/m <sup>2</sup>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

- 12.1.2. Wohnungen gemäß 8 Abs. 3 Nr. BauNVO und dergl. sind so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall ein Mittelungspegel von 35 / 30 dB (A) tags / nachts, sowie eine mittlerer Maximalpegel von 45 / 40 dB (A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

- 12.1.3. Das festgesetzte Emissionskontingent bedeutet, dass nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten im Gebäudeinneren erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.

- 12.1.4. Büro- und Sozialräume und dergl. sind so auszuführen, dass durch den von außen

einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB (A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

- 12.1.5. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingenten an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes, sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. lärmarme Nutzungen).

## 13. Hinweise

### **Hinweise zur Landwirtschaft:**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Emissionen auftreten können, die im Plangebiet 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.

### **Hinweise zu Bodendenkmälern:**

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

### **Restrisikohinweis:**

Aufgrund der Lage, der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden. Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentiell Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

### **Hinweise zur Kanalisation:**

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

verantwortlich. Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

**Löschwasserversorgung:**

Die Gemeinde kann in Bezug auf die Löschwasserversorgung nur einen sog. Grundschutz gewährleisten. Darüberhinausgehender Löschwasserbedarf ist in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung durch den Bauherrn selbst sicherzustellen (z.B. durch entsprechende Bevorratung).

**Reinigung von PV-Anlagen:**

Bei der Reinigung von PV-Anlagen und Solarmodule dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 00.00.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Hofstetten - Süd, im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) in der Planfassung vom 00.00.2025 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Aufstellung u. zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 00.00.2025

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 00.00.2025 erfolgte vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 . Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 stattgefunden.  
Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 00.00.2025 hingewiesen.

3. Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der der Fassung vom 00.00.2025, gem. § 10 Abs. 1 BauBG, als Satzung beschlossen.

Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

4. Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Pürgen übereinstimmen

Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung erfolgte am (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der Fassung vom 00.00.2025 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

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

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