

**PRÄMBEL:**

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**

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

**2. Mass der baulichen Nutzung**

GE	II	Gewerbegebiet	max. 2 Vollgeschosse
GRZ 0,5	WH, a.d. Traufe, mind. 3,0 m max. 7,0 m	Max. zulässige Grundflächenzahl für Gebäude	Mind. und max. zulässige Wandhöhe an der Traufe über Oberkante fertiger Fussboden EG
GRZ 0,7	FH max. 12,0 m	Max. zulässige Grundflächenzahl für alle befestigten Flächen	Max. zulässige Firsthöhe über Oberkante fertiger Fussboden EG
	o		offene Bauweise

**OK 661,60** Höchstmaß in Meter über NN der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß des Gebäudes auf dem entsprechenden Grundstück (OK-FFB-EG)

**3. Bauweise, überbaubare Flächen**

- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche

**4. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft**

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

**5. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

Lärmkontingierungsgrenze (§ 12. Immissionsschutz)

**Hinweise und Nachrichtliche Übernahme**

- Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Bestehende Gebäude
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Geländehöhe Bestand

**BEGRÜNDUNG:**

**1. Anlass und Grundzüge der Änderung:**

Ein in Hofstetten ansässiger Unternehmer benötigt für seine gewerbliche Tätigkeit überdachte Lagerflächen. Der Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr.: 295/13 benötigt Stellplatzflächen. Der Eigentümer des Grundstücks im Geltungsbereich der 3. Änderung veräußert diese Teilflächen der Flur-Nrn.: 465/2 und die Fläche 465/3. Die Flur-Nr.: 465/3 wird mit der Flur-Nr.: 295/13 verschmolzen, von dort erschlossen und künftig als LKW / PKW-Stellfläche genutzt.

Die Flur-Nr.: 465/2 wird eigenständig bebaut. Die Erschließung (Zugang, Zufahrt, Wasser, Abwasser und elektrischer Strom) muß über die Flur-Nr.: 465/1 im ausgewiesenen Bereich erfolgen und wird privatrechtlich, notariell, gesichert.

Die Änderung ist städtebaulich vertretbar, führt zu keiner Beeinträchtigung der örtlichen Situation und fördert hiermit die gewerbliche Tätigkeit ortsansässiger Firmen. Die Gemeinde Hofstetten unterstützt dies und hat sich entschlossen, mit dieser Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

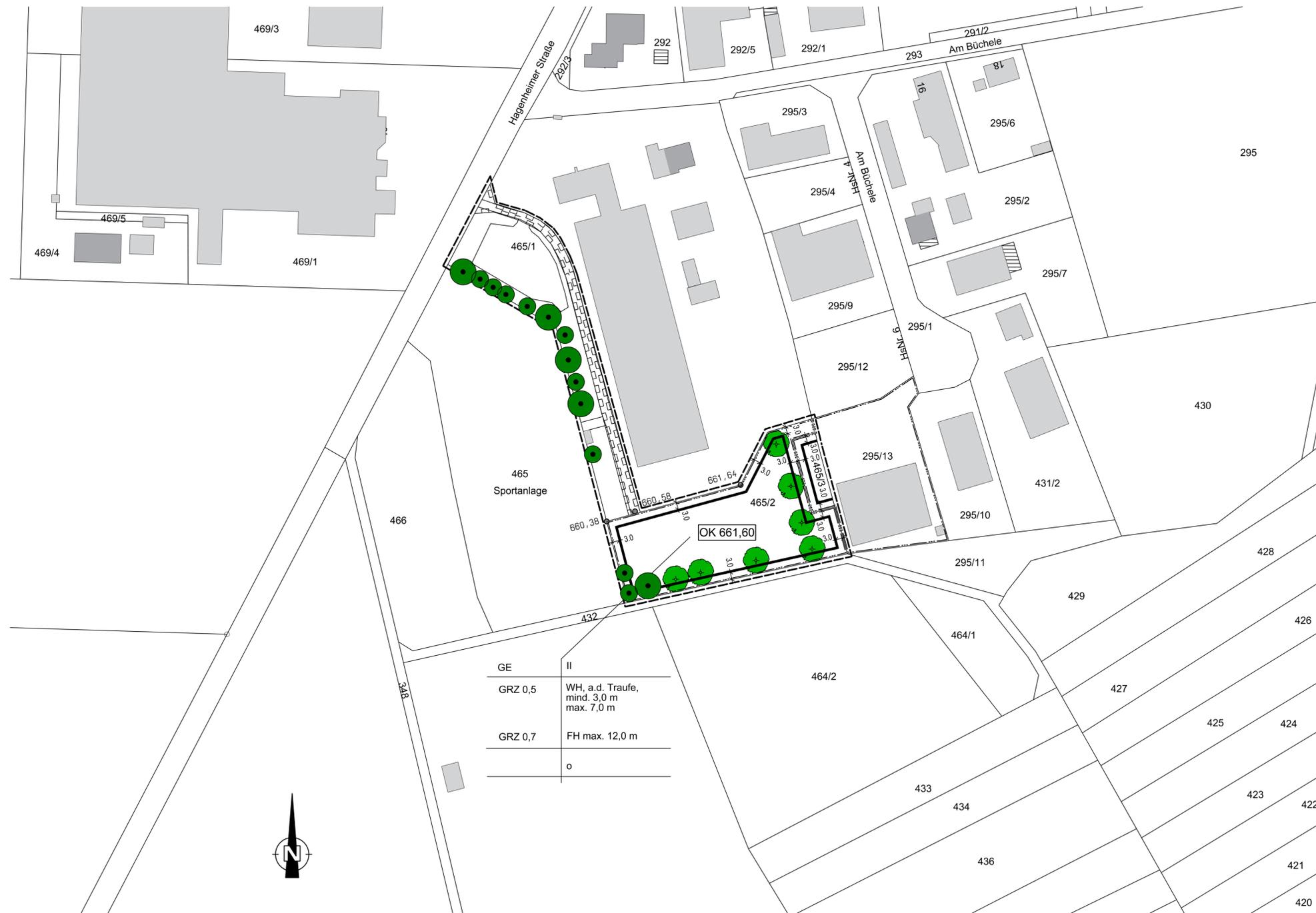
Da sich das Plangebiet im gewidmeten Gewerbegebiet befindet, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern zu erwarten.

**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.



Der Bebauungsplan basiert auf einer digitalen Flurkartengrundlage

**GEMEINDE Hofstetten**  
**Gewerbegebiet Süd**  
**"Am Büchele"**  
**3. Änderung (Entwurf)**  
**BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000**

Aufgestellt, am 26.02.2025  
geändert, am 02.07.2025

**Verfahrensvermerke:**

- Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 26.02.2025 die Aufstellung und die Auslegung des Bebauungsplans Hofstetten Gewerbegebiet Süd "Am Büchele" in der 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2025 hat in der Zeit vom 23.04.2025 bis 26.05.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2025 erfolgte in der Zeit vom 23.04.2025 bis 26.05.2025. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 11.04.2025 hingewiesen.
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 02.07.2025 gefasst.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2025 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis zum 00.00.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 00.00.2025 hingewiesen.
- Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2025 und die Begründung in der Fassung vom 00.00.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

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

8. 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)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 00.00.0000 (§ 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 00.00.2025 und die Begründung, in der Fassung vom 00.00.2025 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

## Gemeinde Hofstetten

# Bebauungsplan Hofstetten Gewerbegebiet Süd "Am Büchele"

## 3. Änderung



Gemeinde Hofstetten,  
vertreten durch die Erste Bürgermeisterin Ulrike Högenauer  
Landsberger Str. 53  
86928 Hofstetten  
Tel: 08196-999231  
Fax: 08196-999233

## 2. Festsetzungen durch Text

*in der Fassung vom 02.07.2025*

Änderungen zum Vorentwurf vom 26.02.2025 wurden in grüner Schrift eingetragen

## Entwurf

### 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. Lagerhäuser, Lagerplätze

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

1.2.1. Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe

1.2.2. Anlagen für sportliche Zwecke

1.2.3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

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

1.3.1. Wohnungen aller Art.

1.3.2. Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittel und Backwaren aller Art

1.3.3. Vergnügungsstätten gemäß §8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO

1.3.4. 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).

1.2.5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2.6. Tankstellen

## 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 0,5 für Gebäude und 0,7 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 3,0 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.

### 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. Die maximal zulässige Höhe über NN des Erdgeschoßfußbodens (OK-FFB-EG) von Gebäuden darf 661,60 nicht überschreiten.

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

- 7.1. Folgende Stellplätze müssen nachgewiesen werden:

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. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden. Dieser Zufahrtsbereich 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):**

- 10.1.1 Zäune sind als Gitterzäune mit max. 2,5 m Höhe auszuführen. Eine Einfriedung aus lebenden Hecken wird begrüßt.
- 10.1.2. Massive Zaunsockel sind unzulässig.

### **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 (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
- 11.2. Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich.

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück so weit als möglich zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, von Dachflächen, die nach Inkrafttreten dieser Satzung errichtet wurden, in den Abwasserkanal (Regenwasserkanal) unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln. Die Rückhalteeinrichtung soll die bedingt vorhandene Sickerfähigkeit nach Möglichkeit ausnutzen (z. B. Ausbildung als Sickerschacht). 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.

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 öffentlichen und privaten Grundstücke hat mit 1 Baum und 3 Sträucher (gebietsheimisch) pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu erfolgen.

Zur Ortsrandeingrünung sind entsprechend den Planeintragungen 1-2 reihige lockere Heckenpflanzung heimischer Laubbäume und Landschaftssträucher aus nachfolgender Liste zu pflanzen. 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 autochthonem Pflanzgut.

20% der Bäume sind als einzelstehende Hochstämme (Mindestpflanzgröße 3\*v.-mDb. 12-14 cm),

80% der Bäume sind als Hochstamm (Mindestpflanzgröße 2\*v. oB. 7-8 cm) oder in die Hecke integrierte Heister (Mindestpflanzgröße 2\*v. oB. 150-175 cm) folgender Arten zu pflanzen:

Artenliste Bäume und Heister :

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betulus pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Qualität Strauchpflanzungen: Autochthones Pflanzgut, Pflanzabstand 1x1 m, nachfolgende Reihe um 1 m versetzt.

Artenliste Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche

Ligustrum vulgare	gem. 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. Der vorhandene Baumbestand (zu erhaltende Bäume unter 4. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft der Festsetzungen durch Planzeichen) muss erhalten werden und darf durch Bauarbeiten nicht beschädigt werden. Dieser muss gegen Schäden entsprechend DIN 18920 wirksam gesichert werden. Dies schließt folgendes mit ein:

- Verbot von Bodenauftrag im Kronentraufbereich.
- Abgrabungsverbot im Bereich der Bodenflächen unter Kronentraufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten.
- Schutz der Wurzelbereiche vor dem Befahren durch und dem Abstellen von Fahrzeugen oder Baumaterial im Bereich der Bodenflächen unter der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten.
- Schutz des Baumes vor mechanischen Schäden.

11.5. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen müssen in den Bauplanungsunterlagen dargestellt werden. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des eigenen Bodens oder eigenem abfließendem Wasser geschützt werden.

## 12. Immissionsschutz

### **12.1. Für die Gewerbegebietsflächen 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. 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.

- 12.1.3. 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).
- 12.1.4. 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 und Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen:**

Aufgrund der Hanglage, der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe **und Überflutung durch Starkregen** 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.

**Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.**

**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. Grundschatz 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 26.02.2025 die Aufstellung und die Auslegung des Bebauungsplans Hofstetten Gewerbegebiet Süd "Am Büchele" in der 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2025 hat in der Zeit vom 23.04.2025 bis 26.05.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2025 erfolgte in der Zeit vom 23.04.2025 bis 26.05.2025. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 11.04.2025 hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 02.07.2025 gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2025 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis zum 00.00.2025 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 00.00.2025 hingewiesen.
7. Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2025 und die Begründung in der Fassung vom 00.00.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauBG, als Satzung beschlossen.

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

### 8. 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)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 00.00.0000 (§ 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 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2025 und die Begründung, in der Fassung vom 00.00.2025 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

aufgestellt:

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

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