



## Gemeinde Hofstetten

# Bebauungsplan Hofstetten „Ostend“



Gemeinde Hofstetten,  
vertreten durch die 1. Bgm. Högenauer  
Landsberger Str. 53  
86928 Hofstetten  
Telefon: 08196 827  
Fax: 08196 9345250

## 2. Festsetzungen durch Text

in der Fassung vom 04.05.2022

### 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)

1.1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

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

2.1. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 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. Die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO findet darüber hinaus keine Anwendung.

2.2. Es sind maximal 2 Vollgeschosse erlaubt, wobei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein muss.

2.3. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, darf 1.50 m nicht überschreiten.

2.4. 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> je Einzelhaus, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5. Für die Abstandsflächen gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächentiefe) der Gemeinde Hofstetten.“

## 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3.1. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4.2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## 5. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

5.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf 500 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern festgesetzt.

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

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofstetten.  
Abweichend zur Stellplatzsatzung müssen für jede Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

6.2. Garagen müssen mind. 6,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden.

Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zufahrtsbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.3. 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.

## 7. Bauliche Gestaltung

7.1. Aus Hochwasserschutzgründen 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.

7.2. Die Dachneigung wird auf 25 bis 35 Grad festgelegt.

7.3. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen. Als Dachform für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig. An die Hauptgebäude können Seitenflügel (Wiederkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaues muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen.

7.4. Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgiebel) sind zulässig. Die Länge der Aufbauten darf 30 % der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten und Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. In jeder Dachfläche sind maximal 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

7.5. Der Dachüberstand an Giebel und Traufe muss mindestens 0,5 m betragen. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Grenzgaragen im Bereich der angebauten Grenzen.

7.6. Wohngebäude sind auf rechteckigen Grundrissen, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,20, zu errichten. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

7.7. Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Sichtmauerwerk, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.

7.8. Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von (OKFFB-EG), sichtbar sind.

## 8. Einfriedungen

8.1. Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Hofstetten.

8.2. Zaunsockel sind unzulässig.

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

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

10.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

10.2 Im Baugebiet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit keine Versickerung möglich. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal unter Beachtung folgender Auflagen erfolgen:

a) Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und zu reinigen. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers soll, wenn möglich über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

b) Abschluss eines Gestattungsvertrages zur Einleitung des Niederschlagswassers mit der Gemeinde Hofstetten.

c) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstauklappe in den Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss mindestens 20% der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 60 cm aufweisen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen. Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

10.3 Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.

a) Pro 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche muss in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung als Hochstamm, vorzugsweise Wildapfel, Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Wildbirne, oder ein Obstbaum einer standortgerechten Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorte als Hochstamm gepflanzt werden. Die Bäume müssen auf Dauer erhalten werden.

b) Entlang der öffentlichen Flächen sind für Hecken möglichst heimische, standortgerechte Laubsträucher oder Beerensträucher zu verwenden.

10.4. Die Grundstücke sind an den Grenzen im Höhengniveau anzugleichen. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden. Abmauerungen an den Grundstücksgrenzen sind nicht erlaubt.

10.5. Die Öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche wird mit folgenden Maßnahmen hergestellt und gepflegt:

Die Fläche wird als Streuobstwiese (artenreiches Grünland) angelegt.

Zur Verwendung kommen Hochstämme mit einem Stammumfang mit 8-10 cm, folgender Sorten:

**Äpfel:**

- Großer Rheinischer Bohnapfel
- Rosana
- Florina
- Roter Boskop
- Schöner von Nordhausen
- Kaiser Wilhelm

**Sauerkirschen:**

- Koröser Weichsel
- Schwäbische Weinweichsel

**Zwetschgen:**

- Feilnbacher Zwetschke
- Schönberger Zwetschke

Der Pflanzabstand soll mindestens 10\*10 m betragen. Die Grünfläche wird über einen Zeitraum von 3 Jahren ausgehagert und zwei bis dreimal jährlich mit Abfuhr des Mahdguts gemäht. Nach der Aushagerung darf die erste Mahd frühestens nach dem 15. Juni erfolgen.

Der zweite Schnitt erfolgt kurz vor der Obsternte. Die Flächen dürfen nicht gedüngt und das Mahdgut muss abgefahren werden.

## 11. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB (A) nicht überschreiten. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen.

## 12. Hinweise

### **Hinweise zu landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben:**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und durch landwirtschaftliche Betriebe, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, Emissionen auftreten können. Das kann zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen im Wohngebiet führen. Die ortsüblichen Immissionen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn sie nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

### **Hinweise zu Bodendenkmälern:**

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

### **Restrisikohinweis:**

Aufgrund 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 potentielles 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.

#### **Hinweise zu Drainagen:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können sich Drainageleitungen zur Entwässerung der Fläche befinden. Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten Drainageleitungen freigelegt, oder beschädigt werden, müssen diese umgelegt bzw. wieder instandgesetzt werden.

#### **Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz:**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### **Hinweise zum Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen:**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

#### **Hinweise zum Baugrund und Grundwasser:**

Die Erkundungen des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- oder Schichtenwasser sichern muss.

#### **Hinweise vorsorgender Bodenschutz:**

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 29.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Hofstetten "Ostend" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2021 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 29.09.2021 hat in der Zeit vom 19.10.2021 bis 22.11.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2021 erfolgte am 05.11.2021. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.10.2021 hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 09.02.2022 gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2022 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis zum 04.04.2022 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis 01.04.2022 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 18.02.2022 hingewiesen.
7. Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.05.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2022 und die Begründung in der Fassung vom 04.05.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauBG, als Satzung beschlossen.

Hofstetten, den 28.06.2022   
Högenauer, Erste Bürgermeisterin 

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 28.06.2022   
Högenauer, Erste Bürgermeisterin 

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.06.2022 (§ 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 04.05.2022 und die Begründung, in der Fassung vom 04.05.2022 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hofstetten, den 28.06.2022   
Högenauer, Erste Bürgermeisterin 

Planverfasser  
Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang  
Am Gewerbering 12  
86932 Pürgen-Lengenfeld  
  
.....  
(Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner)