

## 5. Änderung des Bebauungsplanes

# HAGENHEIM - "NORD 1"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Planverfasser:

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

Inhalt:	Seite 1-4	Begründung
	Seite 5	Übersichtsplan 5. Änderung
	Seite 6	Plan 5. Änderung
	Seite 7-9	Präambel / Satzung / Festsetzungen / Hinweise
	Seite 10-12	Umweltbericht
	Seite 13	Verfahrensvermerke

Issing, den 05.10.2011

## **5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

### **" HAGENHEIM - NORD 1 "**

Änderungsbereich: Flur Nr. 104, 104/1;104/3, 104/5, 104/7; 105/3

### **Begründung** in der Fassung vom **05. Okt. 2011**

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten hat am 04.05.2011 die 5. Änderung des seit 13.05.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde seit 1981 mit 4 Änderungen überplant.

**Die Gem. Hofstetten begründet die 5. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend:**

**Den Eigentümer der betroffenen Grundstücke durch nachfolgende Änderungen eine großzügigere, zeitgemäße und variabelere Bebauung zu ermöglichen:**

#### **Änderungen – PLAN- (Urplan vom 13.05.1981)**

- Auflassung der bisherigen Baufenster und Neufestsetzung von großzügigen Baugrenzen.
- Grundstücksnummern
- Grundstücksfläche
- Firstrichtungen
- Besteh. Schmutzwasserkanal
- Besteh. Tagwasserkanal

## Änderungen – Festsetzungen Text (aus Urplan vom 13.05.1981)

### **Pkt.3.) Festsetzung wird geändert und ergänzt**

#### Bisheriger Text

ID = E + DG zwingend  
Dachneigung 45° - 60°  
Dacheindeckung Ziegel o. Betondachsteine  
Dachüberstand Giebel max. 30cm, Traufe max. 40cm  
Kniestock max. 50cm  
Geschoßhöhe max. 290cm Fußboden EG max. 50cm  
über vorh. Terrain  
Überbaute Fläche max. 150qm.

#### NEUER Text

ID = E + D zwingend  
Satteldach  
Dachneigung 45° - 60°  
Dacheindeckung Ziegel o. Betondachsteine  
Dachüberstand Giebel max. 30cm, Traufe max. 40cm  
Kniestock max. 50cm  
Geschoßhöhe max. 290cm Fußboden EG max. 50cm  
über vorh. Terrain

**GRZ = Grundflächenzahl lt. § 19 BauNVO 0,21**

Die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren befestigten / versiegelten Zufahrten lt. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, darf die zulässige Grundfläche §19 BauNVO um max. 50 v. Hundert überschreiten.

**Pkt.3.1)** Zulässig sind je Grundstück max. 2 Nebenanlagen lt. §14 BauNVO

### **Pkt.3.2) Festsetzung wird neu aufgenommen**

#### Dachaufbauten / Gauben

Dachneigung: Satteldach 30° - 45°  
Dachneigung: Schlepp - Pultdach 23° - 30°  
Die Breite für Gauben darf max. 1/3 der Hauptgebäuelänge betragen.

### **Pkt. 3.3) Festsetzung wird neu aufgenommen**

#### WH- Anbauten

Dachneigung Satteldach wie Hauptgebäude  
Dachneigung Pult- Schleppdach 15° - 20°

**Pkt.4) Festsetzung entnommen**

G, GG Garagen

Satteldach Ausführung wie Hauptdach bzw. ins Hauptdach einbezogen.

Soweit die Baugrenze auf der besteh. oder geplanten Grundstücksgrenze verläuft ist Grenzbebauung festgesetzt. Dies jedoch nur wenn die im Bebauungsplan beibehaltenen, bestehenden oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen bei der Bildung der Baugrundstücke eingehalten werden.

Doppelgaragen müssen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Bei beidseitigem Grenzanbau ist Traufhöhe und Dachform einander anzugleichen.

Überbaute Fläche pro Garage max. 40qm

**Pkt. 4.) Festsetzung wird neu verfasst**

G, GG Garagen

Satteldach Ausführung wie Hauptdach bzw. ins Hauptdach einbezogen.

Garagen dürfen auch außerhalb der vorgeschlagenen Flächen errichtet werden.

Grenzgaragen sind in Traufhöhe und Dachform aneinander anzugleichen.

Grenzabstände werden durch die Baugrenze sowie BayBo Art. 6 geregelt.

**Pkt. 10 ) Festsetzung wird neu aufgenommen**

Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Baugebiet befinden sich unterirdische Kanäle / Leitungen und Kabel.

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut, bzw. mit Bäumen überpflanzt werden.

Der Mindestabstand von Bauteilen zur jeweiligen Leitungsachse muss 1,50m betragen.

Der Bauherr hat sich vor Baubeginn über deren genaue Lage zu informieren, es sind Leitungs- und Kabellagepläne bei den Betreibern einzuholen.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das überplante Baugebiet mit ca. 4.500 qm zwischen Kreisstraße und Kapellenstraße liegt ca. 150 m nord/ östlich des Ortskernes von Hagenheim. Die Höhenlage des Plangebietes ist nach Nord-West leicht ansteigend und mit geringem Baumbestand.

Es sind keine außergewöhnlichen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

Geplante / bestehende bauliche Nutzung:

die Art der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet als

**Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO** festgesetzt.

Bebaut ist das Plangebiet derzeit mit	vier	2-geschoßigen Wohngebäuden
Geplante Bebauung mit	einem	2-geschoßigen Wohngebäude.

Gesamtfläche/Nettobauland

**0,4496. ha**

Eingriffsregelung nach § 1a BauGB:

Aufgrund des bestehenden Baurechtes ist nach § 8 BauGB die Eingriffs – Ausgleichs - Regelung nicht anzuwenden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Erschließung:

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

Übersichtslageplan M 1 : 2500  
5. Änderung Bebauungsplan  
Gemeinde Hofstetten Hagenheim Nord 1



Issing, den 05.10.2011

Planung:

Baut.Ing.Büro  
Theo Bräu  
Gartenstrasse 4  
86948 Issing  
Tel. 08194/328, Fax: /1705  
E-Mail: info@braeu.com



# 5. Änderung Bebauungsplan

- 6 -

Gemeinde Hofstetten Hagenheim Nord 1 M 1:1000



Issing, den 05.10.2011

Planung:

Baut.Ing.Büro  
Theo Bräu  
Gartenstraße 4  
86946 Issing  
Tel. 08194/328, Fax: /1705  
E-Mail: info@bräu.com

Die **Gemeinde Hofstetten** erlässt aufgrund

§§1-4 sowie § 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB)  
Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom  
**Baut. Ing. Büro Theo Bräu** in Issing gefertigte

## 5. Änderung

des Bebauungsplanes "**HAGENHEIM - NORD 1**"  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

als

### Satzung

Es gelten die Planzeichnungen, die Festsetzungen und alle Hinweise des  
rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der amtlichen Bezeichnung  
"**HAGENHEIM - NORD 1**"  
in der ursprünglichen Fassung vom 21.04.1971 und der 1. - 4.Änderung,  
sowie nachfolgende **5. Änderung**:

#### A) Änderung der Festsetzungen durch Text:

##### A.3) Festsetzung ID = E + D zwingend

ID = E + D zwingend

Satteldach

Dachneigung 45° - 60°

Dacheindeckung Ziegel o. Betondachsteine

Dachüberstand Giebel max. 30cm, Traufe max. 40cm

Kniestock max. 50cm

Geschoßhöhe max. 290cm

Fußboden EG max. 50cm über vorh. Terrain

**GRZ = Grundflächenzahl lt. § 19 BauNVO**

**0,21**

Die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze  
mit ihren befestigten / versiegelten Zufahrten lt. §12 BauNVO  
sowie Nebenanlagen im sinne des §14 BauNVO, darf die  
zulässige Grundfläche §19 BauNVO um max. 50 v. Hundert  
überschreiten.



**A.3.1)** Zulässig sind je Grundstück max. 2 Nebenanlagen lt. §14 BauNVO

**Pkt.3.2) Dachaufbauten / Gauben**

Dachneigung: Satteldach 30° - 45°

Dachneigung: Schlepp - Pultdach 23° - 30°

Die Breite für Gauben darf max. 1/3 der Hauptgebäuelänge betragen.

**Pkt. 3.3) WH- Anbauten**

Dachneigung Satteldach wie Hauptgebäude

Dachneigung Pult- Schleppdach 15° - 20°

**A.4) Garagen**

G. GG Garagen

Satteldach Ausführung wie Hauptdach bzw. ins Hauptdach einbezogen.

Garagen dürfen auch außerhalb der vorgeschlagenen Flächen errichtet werden.

Grenzgaragen sind in Traufhöhe und Dachform aneinander anzugleichen.

Grenzabstände werden durch die Baugrenze sowie BayBo Art. 6 geregelt.

**B) Betroffene Planzeichen der Änderung:**

Pkt.9.0) Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO



Pkt.9.1) Baugrenze



Pkt.9.2) Aufzulassende Baugrenze








Pkt.12) Firstrichtung



Pkt.14) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



**Hinweise:**

- |          |   |   |
|----------|---|---|
| Pkt.2)   | Vorh. Gebäude   |    |
| Pkt.2.1) | Vorschlag für Gebäudeeinstellung WH + GA  |    |
| Pkt.3)   | Bestehende Grundstücksgrenze  |    |
| Pkt.5)   | Grundstücksnummern  | <b>z.B 1</b>  |
| Pkt.6)   | Flur Nummer   | <b>z.B. 104/3</b>   |
| Pkt.7)   | Grundstücksfläche   | <b>z.B. 769</b>   |
| Pkt.8)   | Besteh. Schmutzwasserkanal DN 400   |  |
| Pkt. 9)  | Besteh. Tagwasserkanal DN 250   |  |
| Pkt. 10) | <b><u>Ver- und Entsorgungsleitungen</u></b><br>Im Baugebiet befinden sich unterirdische Kanäle / Leitungen und Kabel.<br>Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut, bzw. Mit Bäumen überpflanzt werden.<br>Der Mindestabstand von Bauteilen zur jeweiligen Leitungsachse muß 1,50m betragen.<br>Der Bauherr hat sich vor Baubeginn über deren genaue Lage zu informieren, es sind Leitungs- und Kabellagepläne bei den Betreibern einzuholen. |   |

## **2.0) Umweltbericht**

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und nach §1a die voraussichtlichen erheblichen Umwelt-Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Bebauungsplan-Änderung keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

### **2.1) Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung**

**a) Auswirkungen auf Mensch und seine Gesundheit, sowie die gesamte Bevölkerung.**

Aufgrund der geringfügigen Änderungen ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

**b) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und auf die biologische Vielfalt:**

Das Planungsgebiet liegt in der Würm - Moränen- Landschaft und gehört zum Fürstenfeldbrucker Hügelland, bzw. zum Ammer – Loisach - Hügelland.

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der bestehenden Bauleitplanung nicht berührt und entsprechen somit der Eigenart der näheren Umgebung.

**c) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten:**

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

**d) Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter:**

Aufgrund der geringfügigen Änderungen ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

**e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:**

Durch die Umsetzung der 5. Bebauungsplan Änderung, der damit verbundenen Wohnraumerweiterung und durch die gesetzliche Regelung der EnEV werden nur geringfügige höhere Emissionen frei. Die Abwasserbeseitigung ist durch die Kanalisation der AZV "Pürgener Gruppe" sichergestellt.

Abfälle werden durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech sachgerecht entsorgt.

**f) Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energie, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:**

Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Planänderung zu erwarten.

**g) Auswirkungen auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen:**

Die Bebauungsplan- Änderung hat keine Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

**h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:**

Die Luftqualität wird durch die Bebauungsplan- Änderung nicht beeinträchtigt.

**2.2 Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung**

Die vorhandenen Grünstrukturen auf privaten Grundstücken werden durch die Bebauungsplan- Änderung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Festsetzungen im Urplan bezüglich der Bepflanzung stellen sicher, dass die Eingriffe in die Natur und Landschaft gering ausfallen werden.

**Ausgleichsmaßnahmen scheinen hierfür nicht notwendig zu werden.**

**Nach Durchführung von Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die 5. Bebauungsplan- Änderung keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.**

### 2.3 Monitoring - Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen des überplanten Baugebietes werden von der Gemeinde Hofstetten regelmäßig überprüft. Sollten sich unvorhergesehene negative Auswirkungen aus der Bebauungsplan-Änderung ergeben, werden hierfür umgehende Abhilfemaßnahmen eingeleitet.

#### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

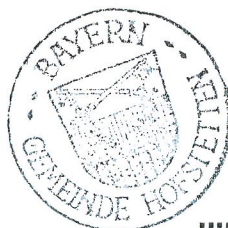
Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der amtlichen digitalen Flurkarte im Maßstab 1 : 1000.

**Aufgestellt am 05.10.2011**

**Dipl. Ing. Bräu Theo**  
Gartenstr. 4  
86946 Issing  
ingplan@braeu.com  
Teil. 08194/328 Fax. 1705

Hofstetten, den 05. Okt. 2011

  
.....  
**Planung**



  
.....  
**Berchthold 1. Bürgermeister**



## Verfahrensvermerke

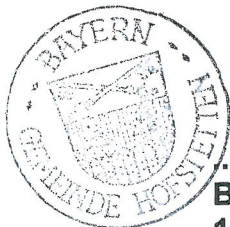
- 1) Der Gemeinderat Hofstetten hat in seiner Sitzung vom 23.03.2011 die 5. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)
- 2) Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB erfolgte vom 23.05.2011 bis 13.07.2011 und die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) vom 20.06.2011 bis 20.07.2011.
- 3) Der Gemeinderat Hofstetten hat am 05.10.2011 die 5. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung, beide in der Fassung vom 05.10.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.10.2011. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom ~~15.04.2011~~ in Kraft ( §10 Abs. 3 BauGB).



05. Okt. 2011

Pürgen, den 05.10.2011

(Siegel)



*Berchtold*

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