

B E B A U U N G S P L A N**" AM GRÜBLE "**

Gemeinde: Hofstetten
Verwaltungsgem.: Pürgen
Ortsteil: **HOFSTETTEN**

INHALTSVERZEICHNIS:

Blatt 1	Bebauungsplan	M	1 : 1000
Blatt 2	Übersichtsplan	M	1 : 2500
Blatt 3-16	Präambel, Satzung mit Festsetzungen Berechnung der Ökoausgleichsfläche, Hinweise, und Verfahrensvermerke.		
Blatt 17 (1-7)	Begründung		
Planung:	Baut. Ing. Büro Theo Bräu Gartenstrasse 4 86946 Issing Tel. 08194/328		
Issing, den	26.03.2003		
Entwurf v.	15.10.1999		
geändert	22.01.2003		

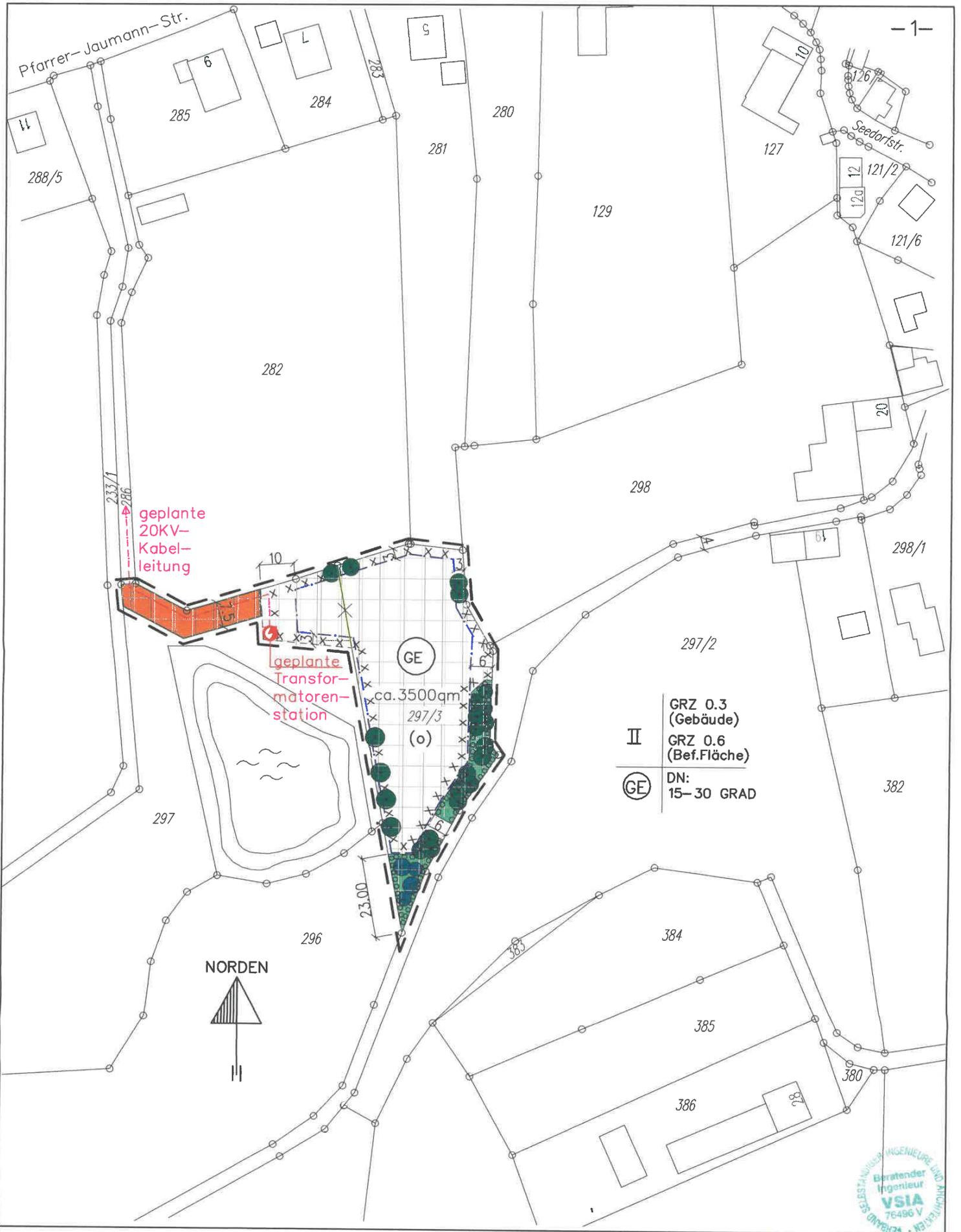
Bebauungsplan " AM GRÜBLE "

Inhaltsübersicht:

Deckblatt	
Bebauungsplan	M 1 : 1000
Übersichtslageplan	M 1 : 2500
Präambel, Satzung mit Festsetzung und Hinweise	
Begründung	

Inhaltsverzeichnis:

Pkt. A)	Festsetzungen durch Text
Pkt. A.1)	Art der baulichen Nutzung
Pkt. A.2)	Bauweise
Pkt. A.3)	Maß der baulichen Nutzung
Pkt. A.4)	Mindestgröße der Baugrundstücke
Pkt. A.5)	Gebäudetypen
Pkt. A.5.1)	Gewerbegebäude
Pkt. A.6)	Gestaltung
Pkt. A.7)	Einfriedung
Pkt. A.8)	Grünordnung
Pkt. A.9)	Ver.- und Entsorgungsanlagen
Pkt. A.10)	Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs
Pkt. A.11)	Verschiedenes
Pkt. B)	Festsetzungen durch Planzeichen
Pkt. C)	Hinweise
Pkt. D)	Verfahrensvermerke
Pkt. E)	Begründung



II	GRZ 0.3 (Gebäude)
	GRZ 0.6 (Bef.Fläche)
GE	DN: 15-30 GRAD

Bebauungsplan M 1 : 1000
"Am Grüble"

THEO BRÄU
BAUTECHN. BÜRO
Gartenstraße 4
56948 ISSING
Tel. 02194/328 FAX 1705

PLANUNG:
ISSING, DEN 26.03.2003
(Entwurf vom 15.10.1999)
geä. den 22.01.2003

Beratender Ingenieur
VSIA
75496 V

"AM GRÜBLE"



NORDEN



SELBSTÄNDIGER INGENIEUR
Beratender
Ingenieur
VSIA
16480 V
VERBAND
SCHAFTEN

Issing, den 26.03.2003
(Entwurf v. 15.10.1999)
geä. den 22.01.2003

THEO BRAU
BAU-TECHN. INGEBÜRO
Dorfstr. 3 - Pflanzweg - 86946 Issing
86946 ISSING, Gartenstraße 4
Tel. 081 84/328 - FAX 1705

Bebauungsplan:

"AM GRÜBLE"

Die Gemeinde Hofstetten erläßt aufgrund der §§ 1 bis 4, sowie § 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgenden vom Planungsbüro Theo Bräu, Issing gefertigten Bebauungsplan
für den Ortsteil **Hofstetten**
mit der amtlichen Bezeichnung

"A M G R Ü B L E "

als Satzung

A) Festsetzungen durch Text:

A.1.) Art der baulichen Nutzung:

A.1.1) Das mit **GE** gekennzeichnete Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) festgesetzt.

A.1.1.1) Allgemein zulässig sind:

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

Innerhalb des festgesetzten Gebiets sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die zulässigen, flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w von 60 dB(A)/qm tagsüber und 47 dB(A)/qm nachts (von 22.00-06.00 Uhr) nicht überschreiten.

A.1.1.2) Nicht zulässig sind:

Anlagen oder Betriebe, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren, oder deren Hauptzweck die Verarbeitung oder Anwendung von Lösemitteln oder lösemittelhaltigen Zubereitungen ist.

-Anlagen oder Betriebe welche unter die Gefahrenklasse II od. III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bay.Staatsministeriums des Inneren v. 16.8.84)

-Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

-Vergnügungsstätten § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

-Tankstellen § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

-Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

-Betriebe, in denen gefährliche Stoffe im Sinne des § 7 a, Abs. 1, Satz 3, Wasserhaushaltsgesetz (WHG), hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden.

A.2.)

Bauweise:

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 BauNVO).

A.3.)

Maß der baulichen Nutzung:

3.1)

Die in dem Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahlen von 0,3 für Gebäude, 0,6 für alle befestigten Flächen, incl. Bebauung, sowie der Flächen nach §19 Abs. 4 BauNVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
§ 19 Abs.4 findet darüberhinaus keine Anwendung.

A.4.)

Mindestgröße des Baugrundstückes:

Die Mindestgröße des Baugrundstück wird auf 3000qm festgesetzt

A.5.)

Gebäudetypen:

A.5.1)

Gewerbegebäude:

A.5.1.1)

II
DN:15-30°

2 Vollgeschoße max. zulässig,
Dachneigung (DN)= 15 - 30°

A.8.0) Grünordnung:

A.8.1) Mind. 20% der Grundstücksfläche sind als Grün-/Gehölzflächen bzw. sickerfähige Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Schotterrasen, Rasengitter ect.) herzustellen.

A.8.2) Die Bepflanzung der Grundstücks/Grünfläche ist mit Abnahme/ Inbetriebnahme des Gewerbes fertigzustellen.

A.8.2.1) Sicherstellung des Raumes für Rasen und Gehölzflächen.

a) Schutz des Oberbodens-Lagerung nicht höher als 1,20 m.

b) Oberbodenauftrag bei Gehölzpflanzung mind. 40 cm stark.

A.8.3) Raseneinsaat: Normalgräser

A.8.4) Neupflanzungen:

a) Eingrünung der privaten Grün-/Grundstücksflächen mit Sträucher, Baumgruppen und standortgerechten heimischen Gehölzen.

5% Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldulme.

5% Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.

90% Sträucher: Haselnuß, Bluthartriegel, Liguster, Knorpelkirsche, Heckenkirsche, Wildrose, wolliger Schneeball.

b) 2-reihige Pflanzung des priv. Grünstreifens 1,0 x 1,0 m, Pflanzabstand, Pflanzgröße bei Baumheister 2,0 / 2,5 m, bei Sträucher 1,20/1,50 m.

c) Schutz der Neupflanzung gegen Wild u. Weidevieh (Forstschutzzaun, ausreichend Pfähle).

A.9.0) Ver.-und Entsorgungsanlagen:

- A.9.1) Stromanschluß ist vorhanden.
Telefonanschluß als Erdkabel- oder Freileitung.
- A.9.3) Das Gebiet ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.
- A.9.4) Die Abwasserbeseitigung erfolgt über bereits besth. Kanalanschluß der öffentlichen Entwässerungsanlage (AWZV-Pürgener Gruppe) der Gemeinde Hofstetten.
Einleitung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben, sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c BayWG besteht.

A.10.0) Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs:
(gemäß Art.6 b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG)

- A.10.1) Bestandsaufnahme
Die Fläche des geplanten Baugebiets wird bereits derzeit im wesentlichen als Lagerfläche für Altfahrzeuge und Ersatzteile genutzt.
- A.10.2) Bewertung
Im Baugebiet "Hofstetten-Grüble" ist eine Grundflächenzahl von 0,6 für befestigte Flächen incl. Bebauung vorgesehen.
Das Plangebiet wird auf einer Grundlage vor der Bebauung eingestuft in **Kategorie II, Typ B, Feld B I**.
Die Fläche des Grundstückes Fl.-Nr. 297/3 der Gemarkung Hofstetten beträgt 0,3042 ha.
- A.10.3) Kompensationsfaktor
Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung, hier bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen)
Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs-bzw.Nutzungsgrad)
Feld B II beträgt der Kompensationsfaktor 0,5 - 0,8.
Bei der Nutzung als Lagerfläche von Altkraftfahrzeugen und der Lage am Ortsrand wird ein Faktor von 0,5 angenommen.

A.10.4) Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen kann der Kompensationsfaktor heruntergesetzt werden. Im Folgenden werden die konkreten Maßnahmen für die betroffenen Schutzgüter, sowie grünordnerische Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, dargestellt.

Schutzgut	geeignete Maßnahmen lt. Liste 2 Leitfaden	Konkrete Maßnahmen im Gebiet
Boden	-schichtgerechte Lagerung	-Abhebung des Oberbodens vor Beginn jeder Maßnahme und Erhalt in nutzbarem Zustand, Schutz vor Vernichtung und Vergeudung -Ausführung von Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsfläche(Schotterrasen,Pflaster- rasen,Rasengittersteine)oder in durchlässigem Verbundpflaster
Wasser	-Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge -Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalt. Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde	-Ausführung von Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befest. Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflaster- rasen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster -Versickerung in benachbarten gemeindlichen Sickerteich. Das Versickern von Niederschlagswasser aus dem gewöhnlich genutzten Grundstück ist genehmigungspflichtig. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen. Bei der Planung u. Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK, Merkbl. M 153 zu beachten.

Grundwasser		Anfallendes Hangwasser und Grundwasserstände sind von der Gemeinde bzw. vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Es wird empfohlen Keller, Lichtschächte und tieferliegende Bauteile in wasserdichter Bauweise zu errichten.
Landschaftsbild	-Schaffung von gut in die Landschaft eingebundene Ortsränder	-Anlage von privaten Grünstreifen am süd/östlichen Rand des Baugebietes
Arten und Lebensräume	-Verbot tiergruppenschädlicher Anlagen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	-Einfriedung mit Maschendraht

Grünordnerische Maßnahmen zur Gewerbeumfeldgestaltung:

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung der Gewebefläche

Konkrete Maßnahmen im Gebiet:

- Pflanzung von standortheimischer Vegetation (Bäume und Sträucher) auf privatem Grünstreifen im Süd/Osten des Baugebiets
- Je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum, keine Exoten

10.5) Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Flächenermittlung:

Befestigte Flächen

incl. Bebauung 3 500 qm x 0,6 = 2 100 qm

10.6) Größe der Ausgleichsfläche:

Beeinträchtigungsintensität x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche
 0,2 100 ha x 0,5 = 0,1050 ha

10.7) Maßnahmen der Kompensation
Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Kompensation des Eingriffs Maßnahmen außerhalb des Baugebiets erbracht. Hierzu werden heimische Pflanzen auf einer Fläche von

0,1050 ha auf dem Grundstück Fl.Nr. 297 der Gemarkung Hofstetten gepflanzt. Die Pflanzgröße=Forstware, die Pflanzdichte = 1x1m Neupflanzung lt. Pkt. 8.4) Grünordnung

Mit Durchführung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Baufläche und beschriebenen Pflanzmaßnahmen auf der Ersatzfläche kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden.

A.11.0) Verschiedenes:

A.11.1) Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf andere Weise Gebäude auf dem Grundstück nicht sinnvoll zu verwirklichen sind.

A.11.2) Vor Rückbau von baulichen Anlagen ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, jeweils neuester Stand, orientiert.

A.11.3) Durchführung einer fachlich qualifizierten Aushubüberwachung bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich von Verdachtsflächen und sonstigen bestehenden baulichen Anlagen, (Verkehrsflächen, Fundamente), im Bereich ehemaliger Anlagenstandorte und Bauwerkshinterfüllungen - anschüttungen sowie sonstigen Auffüllungen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme von Haufwerken hat sich an den Vorgaben der Broschüre des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz "Die Beprobung von Haufwerken", BayLfU Okt. 1998, zu orientieren. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern.

- A.11.4) Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen, ggf. Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle und -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.
- A.11.5) Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt LL abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 nach TR LAGA bzw. bis zur Einbauklasse Z 1.1 zulässig.
- A.11.6) Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bzgl. des Wirkungspfades Boden - Mensch sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist eine mindestens 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.
- A.11.7) Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt-LL **mindestens eine Woche vorher** mitzuteilen.
- A.11.8) Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA, Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt-LL nach Abschluß der Maßnahme vorzulegen. Die wesentlichen Inhalte der Dokumentation sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Verwertungsmaßnahmen unter Verwendung von Erdmaterial und Bodenaushub sind im Plan zu kennzeichnen (z.B. "Straße mit Unterbau aus Erdmaterial, Einbauklasse Z 1.1"). Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten

(NachwV v. 10.09.1996, BGBl I 1996, S.1382).

Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

- A.11.9) Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der TBG sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.
- A.11.10) Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,6 qm sind genehmigungsfrei.
- A.11.11) Lagerungen sind nur auf der befestigten Grundstücksfläche mit einer maximalen Stapelhöhe von 4,00m zulässig.
- A.11.12) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblick zu schützen.
- A.11.13) Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage treten. ist dies unverzüglich dem Bayer.Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

B) Durch Zeichen werden festgesetzt:

- B.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
BauGB 9 Abs.7 

- B.2) Baugrenze
BauGB 9 Abs.1,Nr.2,BauNVO 22 und 23 

- B.3) Straßenbegrenzungslinie
BBauG 9 Abs.1,Nr.11 und Abs. 6 

- B.4) Öffentliche Verkehrsfläche
BBauG 9 Abs.1,Nr.11 und Abs. 6 

- B.5) Verbindliche Maßangabe in Metern
z.B. $\overbrace{\quad\quad}^6$

- B.6) Gewerbegebiet
BauNVO 8 und Baugesetzbuch 9
Festsetzungen siehe Pkt A) 1.1) 

- B.7) Umgrenzung der für bauliche Nutzungen
vorgesehenen Flächen, deren Böden
erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind.
BauGB 5 Abs.3 Nr.3 und Abs. 4 

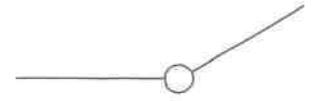
- B.7) Umgrenzung von privaten Grünflächen
mit Bindung für die Bepflanzung von
Bäumen und Sträuchern
Grünordnung Punkt A.8)
BauGB 9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe a) u.Abs.6 

- B.8) Symbolisches Zeichen für neu zu pflanzende
Bäume auf privaten Grünflächen
BauGB 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs.6 BBauG 

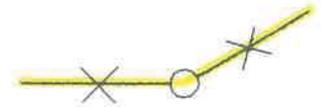
- B.9) Symbolisches Zeichen für bestehende Bäume
auf privaten Grünflächen
BauGB 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs.6 BBauG 

C) HINWEISE:

C.1) Bestehende Grundstücksgrenzen



C.2) Auflassung bestehender Grundstücksgrenzen



C.3) Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung



C.4) Flurstücksnummer

z. B. 297/3

C.5) Ca. Größe der Grundstücke

ca. 3500 qm

C.6) Geplante 20-KV-Kabelleitung



C.7) Geplante Transformatorstation



C.8) Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit gelegentlichen Lärm- u. Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Nutzung/Düngung zu rechnen

C.9) Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie vorhandene oder neu verlegte Oberflächenwasserkanäle werden die Grundstücke mit Leitungsrecht belastet.



Issing, den 26.03.2003
(Entwurf vom 15.10.1999)
geä.den 22.01.2003

Planung:

"Am Grüble"

D) Verfahrensvermerke

- D.1) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde 19.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
- D.2) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.10.1999 hat am 02.10.2002 stattgefunden.
- D.3) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom vom 22.10.2002 bis 29.11.2002 beteiligt.
- D.4) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.1999, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2002 bis 28.11.2002 öffentlich ausgelegt.
- D.5) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.2003 wurde **erneut** in der Zeit vom 24.02.03 bis 10.03.03 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

D.5) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.03.2003 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.2003 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

D.6) Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am 01. APR. 2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, sowie auf die Einsichtbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 26. MRZ. 2003 ist damit in Kraft getreten.

Hofstetten, den 01. APR. 2003

1. Bürgermeister

M. Gohlme

