

Bebauungsplan - Gewerbegebiet " HOFSTETTEN - SÜD V "



Gemeinde: Hofstetten
Ortsteil: Hofstetten
Verwaltungsgemeinschaft: Pürgen

Inhaltsverzeichnis:

Blatt 1	Bebauungsplan	M 1 : 1000
Blatt 2	Übersichtslageplan	M 1 : 2500
Blatt 3	Übersichtsplan Emissionskontingente	M 1 : 1000
Blatt 4-17	Präambel, Satzung mit Festsetzungen, Hinweise und Verfahrensvermerke.	
Blatt 18-24	Begründung	
Planverfasser:	Baut. Ing. Büro THEO BRÄU Gartenstraße 4 86946 Issing Tel. 08194/328 ingplan@braeu.com	

Bebauungsplan M 1:1000

Gemeinde Hofstetten "HOFSTETTEN - SÜD V"



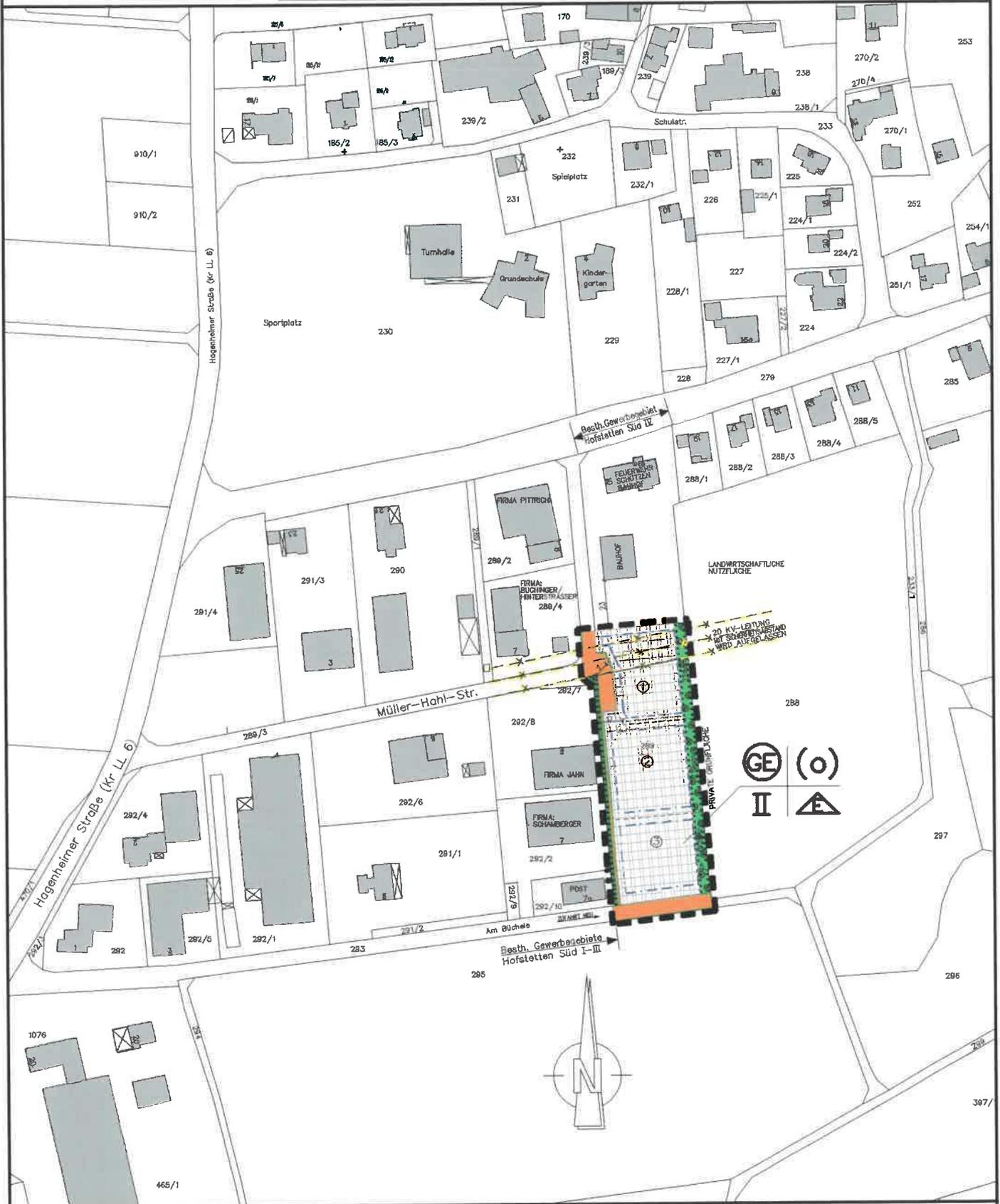
Baut. Plan. u. Ing. Büro
 Theo Bräu
 Gartenstrasse 4
 86946 Issing
 Tel. 08194/328, Fax/1705
 E-Mail: ingplan@braeu.com

Planung:

Issing, den 22.10.2008

Übersichtslageplan M 1 : 2500

Gemeinde Hofstetten Bebauungsplan "HOFSTETTEN – SÜD V"



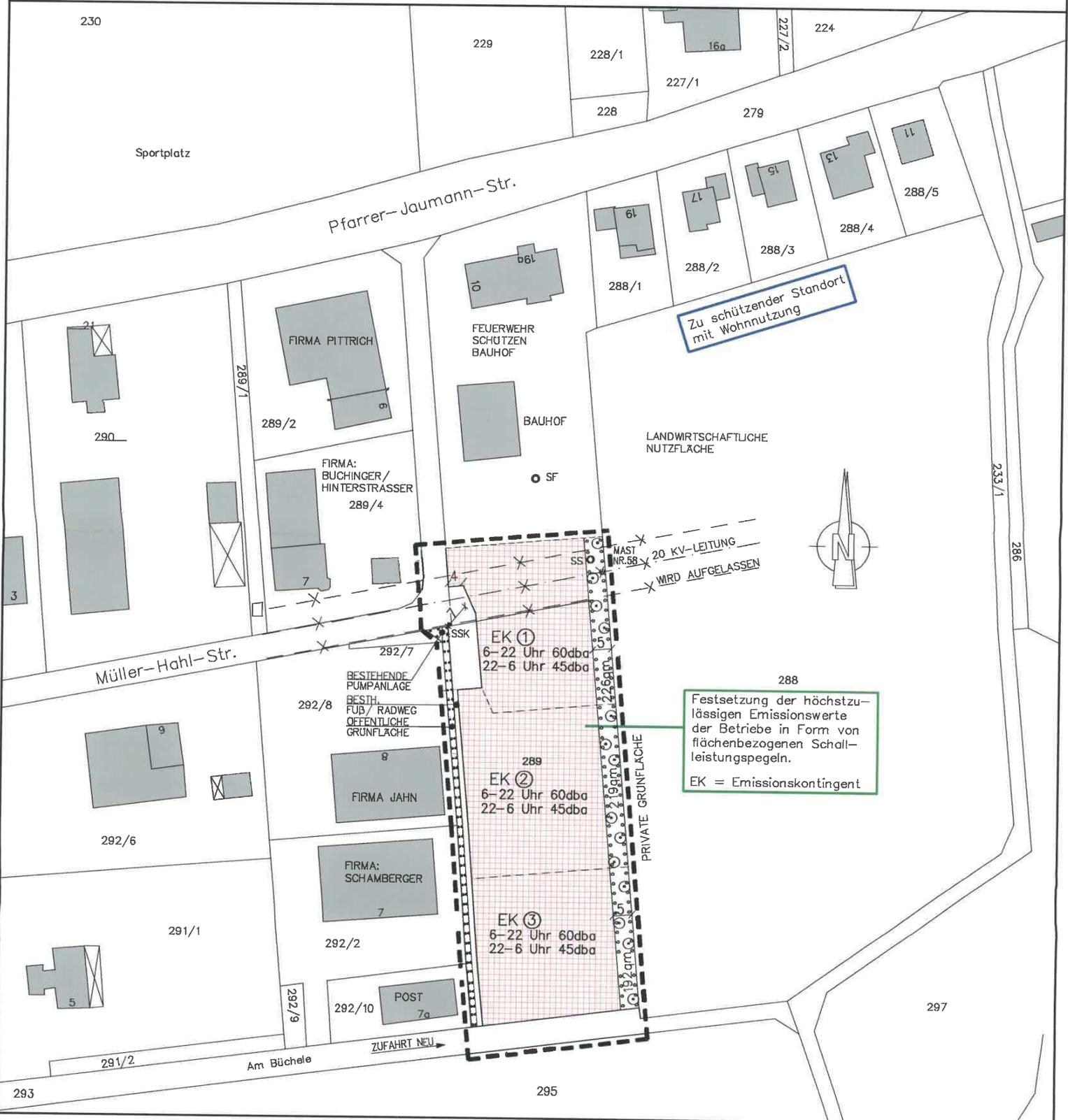
Issing, den 22.10.2008

Baut. Plan. u. Ing. Büro
 Theo Bräu
 Gartenstraße 4
 86946 Issing
 Tel. 08194/328-1105
 E-Mail: info@bbaeu.com
 Planung: *[Handwritten Signature]*

Übersichtslageplan Emissionskontingente M1:1000

Gemeinde Hofstetten

Bebauungsplan "HOFSTETTEN – SÜD V"



Issing, den 22.10.2008

Baut. Plan. u. Ing. Büro
 Theo Bräu
 Gartenstrasse 4
 86946 Issing
 Tel. 08194/328, Fax/1705
 E-Mail: ingplan@braeu.com

Planung:

Bebauungsplan Gewerbegebiet " HOFSTETTEN - SÜD V "

Inhaltsübersicht:

- Deckblatt
- Bebauungsplan M 1 : 1000
- Übersichtsplan M 1 : 2500
- Übersichtsplan
Emissionskontingente M 1 : 1000
- Präambel, Satzung mit
Festsetzung und
Hinweise
- Begründung

Inhaltsverzeichnis:

- Pkt. A) Festsetzung durch Text
- Pkt. A.1) Art der Baulichen Nutzung
- Pkt. A.2) Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung
- Pkt. A.3) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Pkt. A.4) Grundstücksgröße
- Pkt. A.5) Bauliche Gestaltung
- Pkt. A.6) Garagen und Stellplätze
- Pkt. A.7) Verkehrsflächen und Erschließung
- Pkt. A. 8) Einfriedungen
- Pkt. A. 9) Grünordnung und Freiflächen
- Pkt. A.10) Ver,- und Entsorgungsanlagen
- Pkt. A. 11) Immissionsschutz
- Pkt. B) Festsetzungen durch Planzeichen
- Pkt. C) Hinweise
- Pkt. D) Verfahrensvermerke
- Pkt. E) Begründung

Bebauungsplan: **Gewerbegebiet " HOFSTETTEN - SÜD V "**

Die Gemeinde **Hofstetten**

erläßt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie 8 ff des Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (Bay.BO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgenden, vom Planungs - und Ingenieurbüro Theo Bräu, Issing gefertigten Bebauungsplan vom 02.07.2008

für den Ortsteil Gemarkung **Hofstetten**

mit der amtlichen Bezeichnung

" HOFSTETTEN - SÜD V "

als Satzung

A) **Festsetzungen durch Text**

A.1) Art der baulichen Nutzung:

A.1.1) Das mit **(GE)** gekennzeichnete Gebiet wird nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 8 Baunutzungsverordnung (BAUNVO) als

"Gewerbegebiet"
festgesetzt.

A.1.1.a) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Max. jedoch nur 2 Wohnungen je Baugrundstück / Gewerbebetrieb

A.1.1.b) Nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten, Tankstellen

A.2) Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung:**A.2.1) Gewerbe.-/ Wohngebäude****A.2.1.1a) GRZ 0,60** Grundflächenzahl für Gebäude (lt. BauNVO §19)

Die Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren befestigten Zufahrten lt. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die Grundfläche (in Pkt. A.2.1.1.a. festgesetzt) um max. 50 von Hundert lt. § 19 BauNVO überschreiten.

II max 2 Vollgeschoße zulässig**TH: 7,50 m** Wandhöhe traufseitig max. 7,50 m von OK-FFB-EG (OK-Fertigfußboden-EG) bis UK-Sparren an der Außenwand, außenseitig gemessen.**FH: 12,00 m** FH = Firsthöhe
max. 12,00 m
gemessen von OK-Fertigfußboden-EG bis OK-Dachhaut an der Gebäudewand.**DN** Dachneigung 10-35°

A.2.1.1b) Höhenfestlegung Gewerbe.-/Wohngebäude
OK-Erdgeschoß-Fertigfußboden darf max. 0,25 m über mittl. Straßenscheitel im Bereich der Grundstückszufahrt liegen.
Mind. jedoch auf 658,50 ü. NN.

Bei einer Geländehöhendifferenz innerhalb des Baugrundstück von mehr als 1,00 m ist mit Vorlage des Eingabeplanes ein Geländeschnitt / Höhenplan des vorh. und geplanten Geländes mit genauen Koten des Geländes vorzulegen.

Eine abweichende Höheneinstellung ist nur im Baugenehmigungsverfahren möglich.

A.3) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

A.3.1) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt (§22BauNVOAbs. 2). (o)

A.3.2) Zulässig sind Gewerbe,-/Wohngebäude als Einzelhäuser



A.3.3) Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

A.3.4) Werden Grenzen verschoben oder aufgelassen muß die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Grenze mitverschoben bzw. aufgelassen werden.

A.4) Grundstücksgrößen

A.4.1) Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 1000 qm festgesetzt.

A.5) Bauliche Gestaltung

A.5.1) Als Dachform für Hauptgebäude sind Sattel,- und Pultdächer zulässig.

A.5.2) Firstrichtung wahlweise, jedoch nur parallel zur längeren Gebäude-seite.

A.5.3) Dachaufbauten (Gauben) sind ab 25° Dachneigung zulässig.

A.5.4) Gebäudefassaden sind nur mit hellen Putzflächen, Holzverkleidungen und Plattenverkleidungen mit nichtreflektierenden Oberflächen zulässig.

A.5.5) Keller sind wasserdicht auszuführen.

A.6) **Garagen und Stellplätze:**

- A.6.1) Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- A.6.2) Fassade / Dacheindeckung wie Gewerbe,-/Wohngebäude (Pkt.5.4).
- A.6.3) Für den Stellplatznachweis wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Hofstetten verwiesen.

A.7) **Verkehrsflächen und Erschließung**

- A.7.1) Das Straßenprofil mit Versorgung - und Entsorgungshöhe / Geweg - und Straßenhöhe wird vor der Bebauung von der Gemeinde festgelegt, mit sogen. Straßen - Ver - und Entsorgungsplanung.

A.8) **Einfriedung**

- A.8.1) Einfriedungen sind zulässig als:
Holzzaun; Maschendrahtzaun oder Gitterzaun bis zu einer max. Höhe von 1,80 m.
Massive Einfriedungen wie Mauerwerk oder Beton sind nur im Zufahrts -/Eingangsbereich bis 1,80 m Höhe zulässig.

Durchgehende massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

A.9) **Grünordnung und Freiflächengestaltung:**

A.9.1) Bindung für die Begrünung:

Mind. 25% der Grundstücksfläche ist als Grün -/ Rasen -/ Gehölzfläche bzw. sickerfähige Fläche (z.b. bei Garagenzufahrten / Stellplätzen mit Schotterrasen, Rasengitter etc.) herzustellen.

Die Bepflanzung der Grundstücksfläche und der Privaten Grünfläche ist mit der Außenanlage, Abnahme / Inbetriebnahme des Gewerbes fertigzustellen.

A.9.2) Neupflanzung:

- a) Private Baugrundstücke:
Eingrünung, ca. 10 % der Grundstücksgröße ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen oder Obstbäumen zu bepflanzen
- b) Öffentliche / Private Grünflächen / Ortsrandbepflanzung:
Eingrünung mit Sträuchern, Baumgruppen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen nach folgendem Anteil:
- | | |
|----------------|---|
| 5% Laubbäume: | Erste Wuchsklasse:
Bergahorn, Stieleiche,
Winterlinde, Feldulme. |
| 5% Laubbäume: | Zweite Wuchsklasse:
Feldahorn, Eberesche,
Vogelkirsche, Salweide,
Hainbuche. |
| 90% Sträucher: | Haselnuß, Bluthartriegel,
Liguster, Kornelkirsch,
Heckenkirsche, Wildrose,
wolliger Schneeball |
- c) Am Ortsrand ist der Schutz der Neupflanzung gegen Wild und Weidevieh vorzusehen.
- d) 2-reihige Bepflanzung des priv. Grünstreifens mit Bäume zweiter Wuchsklasse.

A.10) Ver- und Entsorgungsleitungen:

A.10.1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Erdreich zu führen.

Im Baugebiet können sich unterirdische Kanäle / Leitungen und Kabel befinden.

Der Bauherr hat vor Baubeginn auf die Lage der besteh. Leitungen Kanäle zu achten. Hierzu sind Leitungs- und Kabellagepläne einzuholen.

A.10.2) Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen auch innerhalb der Baugrenzen nicht überbaut bzw. mit Bäumen überpflanzt werden.
Der Mindestabstand zur jeweiligen Leitungssachse muß 1,0 m betragen.

A.11) Immissionsschutz

A.11.1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (6.00h-22.00h) noch nachts (22.00h - 6.00h) überschreiten.

Emissionskontingent tags: 60 dB(A)/qm
Emissionskontingent nachts: 45 dB(A)/qm

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

A.11.2) Die Einhaltung der angegebenen Emissionskontingente 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 Landsberg möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

A.11.3) Die unter Ziffer 11.1) festgesetzten Emissionskontingente dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten, schutzbedürftigen Gebieten überprüfen zu können. sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten, die direkt an sein Baugrundstück grenzen, die jeweils aktuellen Bestimmungen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise die Immissionsrichtwerte der TALärm einzuhalten.

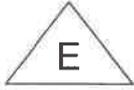
HINWEIS:

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

A.11.4) Büro - und Sozialräume und dgl. sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI2719)

- A.11.5)** Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes gemäß §8Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und dergleichen sind so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 35/30dB(A) tags/nachts sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45/40dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).
- A.11.6) Nicht zulässig sind:**
- A.11.6.1)** Anlagen oder Betriebe, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren, oder deren Hauptzweck die Verarbeitung oder Anwendung von Lösemitteln oder lösemittelhaltigen Zubereitungen ist.
- A.11.6.2)** "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 Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 03.03.2005 Az: ID2-2212.17-1) sind unzulässig."
- A.11.6.3)** Betriebe in denen gefährliche Stoffe im Sinne des § 7a, Abs. 1, Satz 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden.

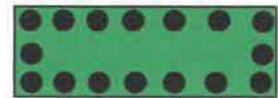
B) Festsetzungen durch Planzeichen:

- | | | |
|------|---|--|
| B.1) | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
BauGB § 9 Abs.7 |  |
| B.2) | Baugrenze
BauGB § 9 Abs.1,Nr.2,BauNVO §§22 und 23 |  |
| B.3) | Straßenbegrenzungslinie
BauGB §9 Abs. 1 Nr.2, BauNVO §§22 und 23 |  |
| B.4) | Öffentliche Verkehrsfläche
BauGB §9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6.1 |  |
| B.5) | Verbindliche Maßangabe in Metern | z.B.  |
| B.6) | Offene Bauweise
BauGB §9 Abs.1 Nr.2, BauNVO §§22 und 23 |  |
| B.7) | Einzelhäuser sind zulässig
BauGB §9 Abs.1 Nr.2, BauNVO §§22 und 23 |  |
| B.8) | Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig |  |

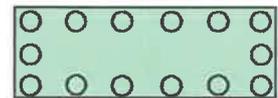
- B.9) Gewerbegebiet
BauNVO §8 und BauGB §9
Festsetzungen siehe Pkt A.1.1)



- B.10) Öffentliche Grünflächen, mit Bindung für
Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern
siehe Grünordnung Pkt.A.9)
BauGB §9 Abs.1,Nr.25 Buchstabe b) u.Abs.6



- B.11) Private Grünflächen, mit Bindung für
Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern
siehe Grünordnung Pkt.A.9)
BauGB §9 Abs.1,Nr.25 Buchstabe a) u.Abs.6

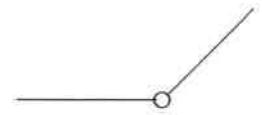


- B.12) Symbolisches Zeichen für neu zu pflanzende
Bäume auf privaten und öffentlichen Grünflächen.
BauGB §9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe b) u.Abs.6

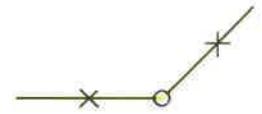


C) Hinweise:

C.1) Bestehende Grundstücksgrenzen



C.2) Aufzulassende Grundstücksgrenzen



C.3) Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung



C.4) Höhengichtlinien



C.4) Flurstücksnummern

z.B 289

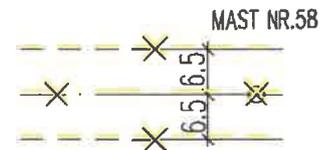
C.5) Grundstücksnummer z.B.



C.6) Ca. Größe der Grundstücke z.B.

1450 qm

C.7) Aufzulassende 20 KV-Freileitung mit Sicherheitsabstand



C.8) Aufzulassender Strommast



C.9) Schlammfang



C.10) Sickerschacht



C.11) Pumpanlage



C.12) Straßensinkkasten



- C.13)** Wegen der Nähe zu landwirtschaftl. Grundstücken ist mit Geruchs- u. Lärmbelastigungen durch deren Nutzung/Düngung zu rechnen.
- C.14)** Um der Versiegelung des Bodens entgegen zu wirken, sollte soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, die Garageneinfahrt, Park-, Lager und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotter- Öko-Pflaster u. Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden, sowie Steinbeläge mit offenen Fugen und in Splittverlegung.
- C.15)** Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht belastet.
- C.16)** Dachabwasser sowie sonstiges Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle auf dem eigenem Grundstück zu versickern.
- C.17)** "Für die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)."
- Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
Es ist eine Flächenversickerung anzustreben.
Eine punktuelle Versickerung über Einzelschächte ist zu vermeiden und nur anzuwenden wenn zwingende Gründe die vorgenannte Lösung ausschließt.
- Bei jeder Versickerung ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
- Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.
- Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlage sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153- Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser- zu beachten.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

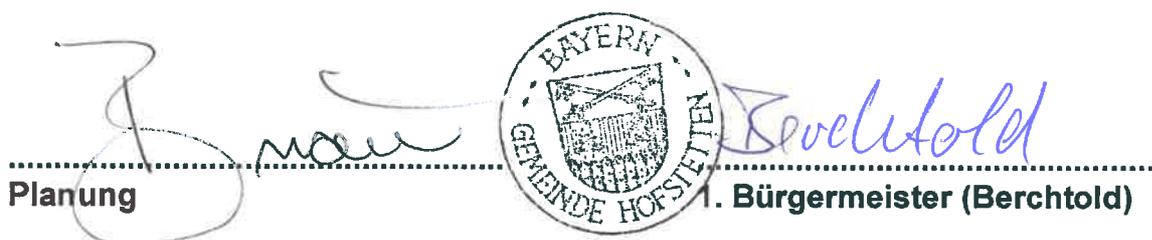
Diese Vorgaben gelten sinngemäß auch für das Ableiten des Niederschlagwassers der öffentlichen Straßen und Wege. Bei der Straßenquerschnittsgestaltung ist eine flächige Ableitung in straßenbegleitende Grünstreifen anzustreben und ein Sammeln des Niederschlagwassers möglichst zu vermeiden.

Grundwasser: Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor.

Dies ist von der Gemeinde bzw. dem Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ggf. wird empfohlen, Kellerschoß, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile in wasserdichter Bauweise zu errichten.

C.18) Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Gemeinde oder dem Landratsamt bekannt zu geben.

C.19) Sollte bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeit des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeutet, ist unverzüglich das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem Art. 2 BayBodSchG)


.....
Planung 1. Bürgermeister (Berchtold)

Issing, den 22.10.2008

Hofstetten, den 24. April 2009

Bebauungsplan: **Gewerbegebiet**

" HOFSTETTEN - SÜD V"

D) Verfahrensvermerke:

- 1) Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 02.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- 2) Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 11.08.2008. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 01.08.2008 hingewiesen. (§3 Abs. 1 BauGB).
- 3) Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) hat in der Zeit vom 25.08.08 bis 25.09.08 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB)
- 4) Der Billigungs- und Auslegungsbeschuß wurde am 22.10.2008 gefasst.
- 5) Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2) erfolgte vom 10.11.2008 bis 12.12.2008 und die öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB) vom 24.11.2008 bis 24.12.2008.
- 6) Der Gemeinderat Hofstetten hat am 28.01.2009 die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung vom 22.10.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 7) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 24. April 2009. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
- 8) Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 22.10.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hofstetten, den 24.04.2009



Berchtold
1. Bürgermeister

