

Gemeinde Hofstetten



### 3. Änderung des Bebauungsplanes

**Gewerbegebiet:**

## **HOFSTETTEN - " SÜD II"**

**im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Planverfasser:

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

Inhalt:	Seite 1-3	Begründung	
	Seite 4	Übersichtslageplan 3. Änderung	M 1 : 2500
	Seite 5	Bebauungsplan 3. Änderung	M 1 : 1000
	Seite 6	Übersichtsplan	
		Emissionskontingente	M 1 : 1000
	Seite 7-10	Präambel / Satzung / Festsetzungen / Hinweise	
	Seite 11-13	Umweltbericht	
	Seite 14	Verfahrensvermerke	

Issing, den 17.08.2011

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

#### **Gewerbegebiet: " HOFSTETTEN – SÜD II "**

**Änderungsbereich: Flur Nr. 291; 291/3; 291/4**

#### **Begründung in der Fassung vom 17. August 2011**

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten hat am 04.05.2011 die 3. Änderung des seit 24.10.1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde seit 1986 mit 2 Änderungen überplant.

Die Gem. Hofstetten begründet die 3. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend:

Dem Bauwerbern durch nachfolgende Änderungen der Festsetzungen eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen:

##### **Änderungen – Plan      Bereich GE1      (Fl. Nr. 291/4):**

- Teilweise Auflassung der bisherigen Baugrenze.  
Geringe Verschiebung der Baugrenze für gepl. Baumaßnahme.
- Zufahrten und Zuwege über Kreisstraße LL6 zulässig.

**Änderungen – Text**      **Bereich GE1**      **(Fl. Nr. 291; 291/3; 291/4):**  
 (Urplan vom 24.10.1986)

<b>Pkt. 4.3)</b>	Vorh. Text Festsetzung: Dachneigung: Wohngebäude      22° - 32° Gewerbegebäude      15° - 30°	<b>Festsetzung wird ersatzlos gestrichen</b>
<b>Pkt. 4.5)</b>	Vorh. Text Festsetzung: Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig	<b>Festsetzung wird ersatzlos gestrichen</b>
<b>Pkt. 4.6)</b>	Vorh. Text Festsetzung: Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird auf mind. 60cm festgesetzt.	<b>Festsetzung wird ersatzlos gestrichen</b>
<b>Pkt. 4.7.1)</b>	Vorh. Text Festsetzung: Wohn- und Gewerbegebäude: Dachpfannen in Ziegelrotem Farbton oder Wellasbest ziegelrot in kurzen Längen ca. 1,25 m	<b>Festsetzung wird ersatzlos gestrichen</b>
<b>Pkt. 4.8)</b>	Vorh. Text Festsetzung: Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig.	<b>Festsetzung wird ersatzlos gestrichen</b>
<b>Pkt. 4.9)</b>	Vorh. Text Festsetzung: Die Gebäude sind zu verputzen oder teilweise mit Holz zu verkleiden. Der Fassadenanstrich ist in weißem oder möglichst hellem Farbton auszuführen.	<b>Festsetzung wird ersatzlos gestrichen</b>
<b>Pkt. 4.10)</b>	Vorh. Text Festsetzung: Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Asbestzement- und Aluminiumplatten – Verkleidungen sowie vergleichbare Baustoffe sind nicht zulässig. Ihre Verwendung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese das Orts – und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.	<b>Festsetzung wird ersatzlos gestrichen</b>
<b>Pkt.7)</b>	<b>Ver- und Entsorgungsleitungen</b>	<b>Festsetzung wird neu Aufgenommen /ergänzt</b>
<b>Pkt.7.5)</b>	Im Baugebiet liegen unterirdische Kanäle / Leitungen und Kabel. Der Bauherr hat sich vor Baubeginn über deren genaue Lage zu informieren, es sind Leitungs- und Kabel- Lagepläne bei den Betreibern einzuholen.	

### Allgemeine Beschreibung

- 1) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:  
Das überplante Baugebiet mit ca. 8.555 qm liegt ca. 300 m westlich des Ortskernes von Hofstetten.  
Die Höhenlage des Plangebietes ist nach Nord leicht ansteigend und mit geringem Baumbestand.  
Es sind keine außergewöhnlichen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
  
- 2) Geplante bauliche Nutzung:  
die Art der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet als  
  
**Gewerbegebiet § 8 BauNVO** festgesetzt.  
  
3 Grundstücke im Plangebiet sind mit Gewerbe- Wohngebäuden bebaut.  
Grundstück Fl. Nr. 291 ist noch unbebaut.  
  
Gesamtfläche/Nettobauland **ca.8.660 ha**
  
- 3) Eingriffsregelung nach § 1a BauGB:  
Aufgrund des bestehenden Baurechtes nach § 8 BauGB ist 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.
  
- 4) Erschließung:  
Das Baugebiet ist über das bestehende Wegenetz Kreisstraße LL6 , Pfarrer Jaumann Straße sowie Müller – Hahl – Straße angeschlossen.  
Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung ( Kanalisation, Wasser, Strom) sind in den öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden.

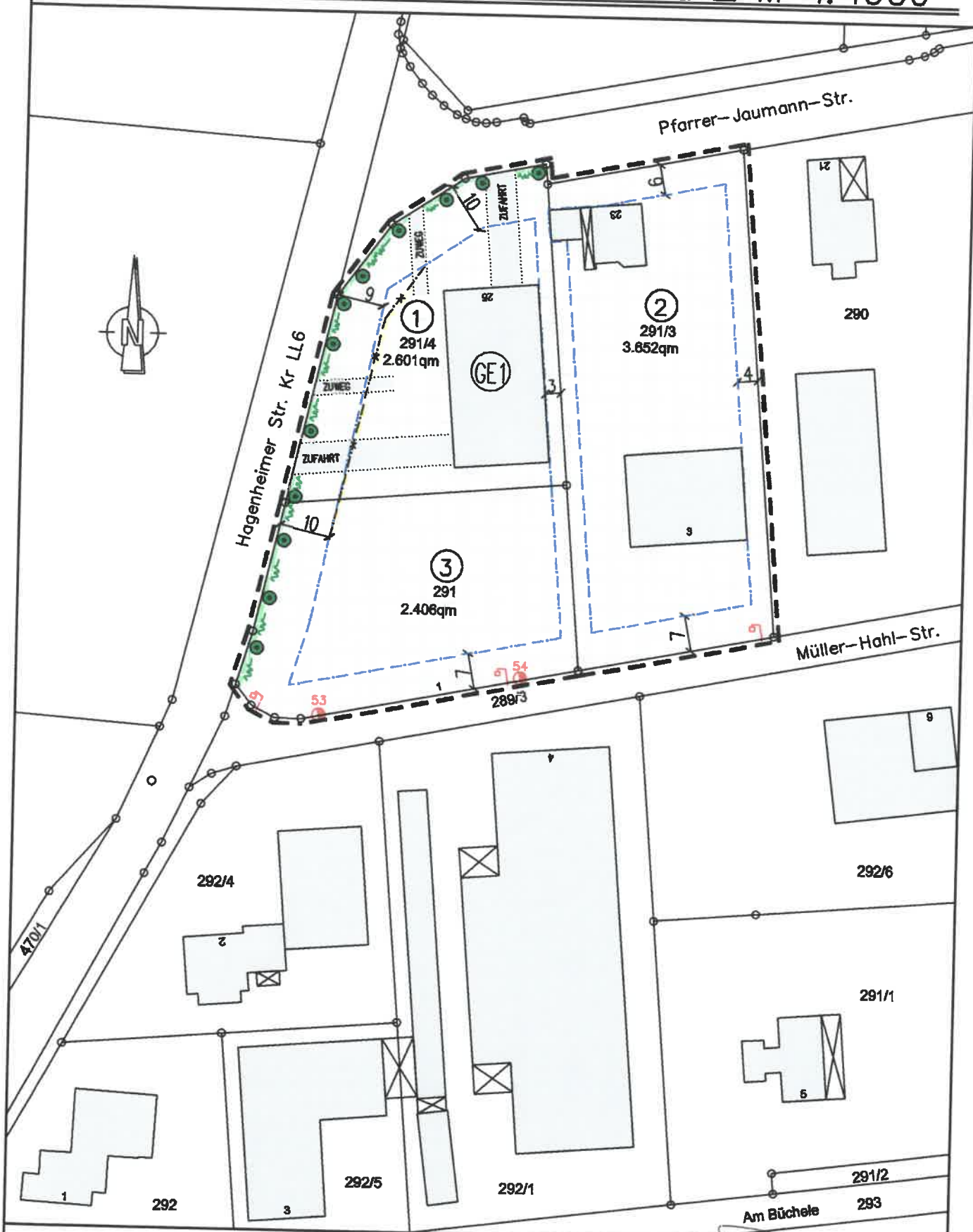
Übersichtslageplan M 1 : 2500  
3. Änderung Bebauungsplan  
Gewerbegebiet – Hofstetten Süd II



ISSING, DEN 17.08.2011

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

# 3. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet – Hofstetten Süd II M 1:1000



ISSING, DEN 17.08.2011

PLANUNG:

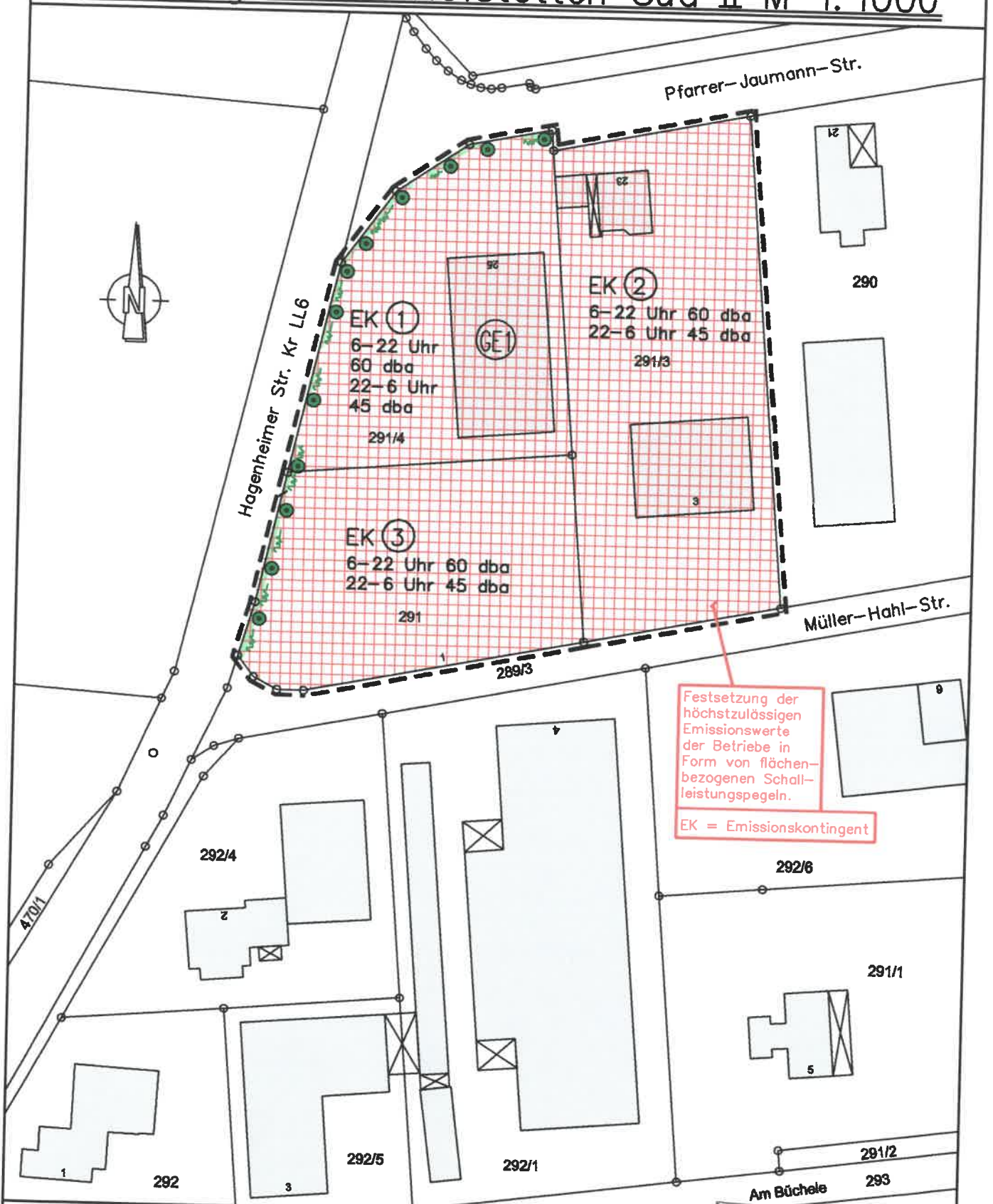
Baut.Ing.Büro  
 Theo Bräu  
 Gartenstrasse 4  
 86946 Issing  
 Tel. 08194/328, Fax /1705  
 E-Mail: info@braeu.com

-6-

# Übersichtslageplan – Emissionskontingente

## 3. Änderung Bebauungsplan

### Gewerbegebiet – Hofstetten Süd II M 1:1000



Festsetzung der höchstzulässigen Emissionswerte der Betriebe in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln.

EK = Emissionskontingent

ISSING, DEN 17.08.2011

PLANUNG:

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

Die **Gemeinde Hofstetten** erlässt aufgrund

§§1-4 sowie § 8 ff und § 13 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

### **3. Änderung**

des Bebauungsplanes

## **Gewerbegebiet " HOFSTETTEN – SÜD II "** im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

als

## **Satzung**

Es gelten die Planzeichnungen, die Festsetzungen und alle Hinweise des  
rechtskräftigen Bebauungsplanes " **HOFSTETTEN – SÜD II** "  
in der ursprünglichen Fassung vom 24.10.1986 und der 1. - 2.Änderung,  
sowie nachfolgender 3. Änderung:

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

##### **Pkt.1.1) Gebietscharakter unverändert**

Gewerbegebiet mit eingeschränkter  
Nutzung ( §8 BauNVO).  
„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen),  
deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente  
LEK nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (6.00h – 22.00h)  
noch nachts (22.00h – 6.00h) überschreiten.

GE 1



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

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente 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 Immissions- Schutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).“

**Pkt.4) Gestaltung:**

- 4.3) Festsetzung Dachneigung: wird ersatzlos gestrichen
- 4.5) Festsetzung Dachform: wird ersatzlos gestrichen
- 4.6) Festsetzung Dachüberstand: wird ersatzlos gestrichen
- 4.7.1) Festsetzung Dacheindeckung: wird ersatzlos gestrichen
- 4.8) Festsetzung Fensterbänder: wird ersatzlos gestrichen
- 4.9) Festsetzung Fassade: wird ersatzlos gestrichen
- 4.10) Festsetzung Fassadengestaltung u. Material: wird ersatzlos gestrichen

**Pkt.7) Ver- und Entsorgungsleitungen**

Ergänzung:

- 7.5) Im Baugebiet befinden sich unterirdische Kanäle / Leitungen und Kabel.  
Der Bauherr hat sich vor Baubeginn über deren genaue Lage zu Informieren, es sind Leitungs- und Kabellagepläne bei den Betreibern einzuholen.

## **B) Betroffene Planzeichen der Änderung:**

**Pkt. 9) Durch Zeichen werden festgesetzt:**

Pkt.9.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereich  
der Bebauungsplan- Änderung



Pkt.9.2) Baugrenze



Pkt.9.2.1) Aufzulassende Baugrenze



Pkt.9.6) Allgemeines Gewerbegebiet §8 BauNVO



Pkt.9.16) Zulässige Zufahrten und Zuwege  
Auf Flur Nr. 291/4 über Kreisstraße LL 6



Pkt.9.17) Fläche der festgesetzten  
Emissionskontingente = EK



**Pkt 10) Hinweise:**

Pkt. 10.1) Bestehende Grundstücksgrenze



Pkt. 10.4) Flurstücksnummer

z.B. 291

Pkt. 10.5) Straßenbeleuchtung geplant



Pkt. 10.9) Holzmast



Pkt. 10.16 Ca. Größe der Grundstücke

2.600 qm

Pkt. 10.17) Private Hinterpflanzung



Pkt. 10.20) Bestehende Gebäude



## **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 zusätzlichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

**a) 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, als auch 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.

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

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

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

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

**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 Bebauungsplan Änderung, der damit verbundenen Gewerbeerweiterung 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 3. 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 umgehen Abhilfemaßnahmen eingeleitet.

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

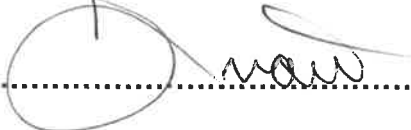
Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

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

Aufgestellt am 17.08.2011

Hofstetten, den.....03. Feb. 2012.....

Dipl. Ing. Bräu Theo  
Gärtenstraße. 4  
86946 Issing  
Tel. 08194/328  
ingplan@braeu.com

  
.....

  
.....

**Berchthold Benedikt**  
1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Hofstetten hat in seiner Sitzung vom 13.04.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)
- 2) Die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 BauGB in V. m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011 stattgefunden. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 17.06.2011 hingewiesen.
- 3) Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2) erfolgte vom 23.05.2011 bis 18.07.2011
- 4) Der Gemeinderat Hofstetten hat am 17.08.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung, beide in der Fassung vom 17.08.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen
- 5.) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 03.02.2012. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
- 6) Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 17.08.2011 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Hofstetten, den 03.02.2012



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