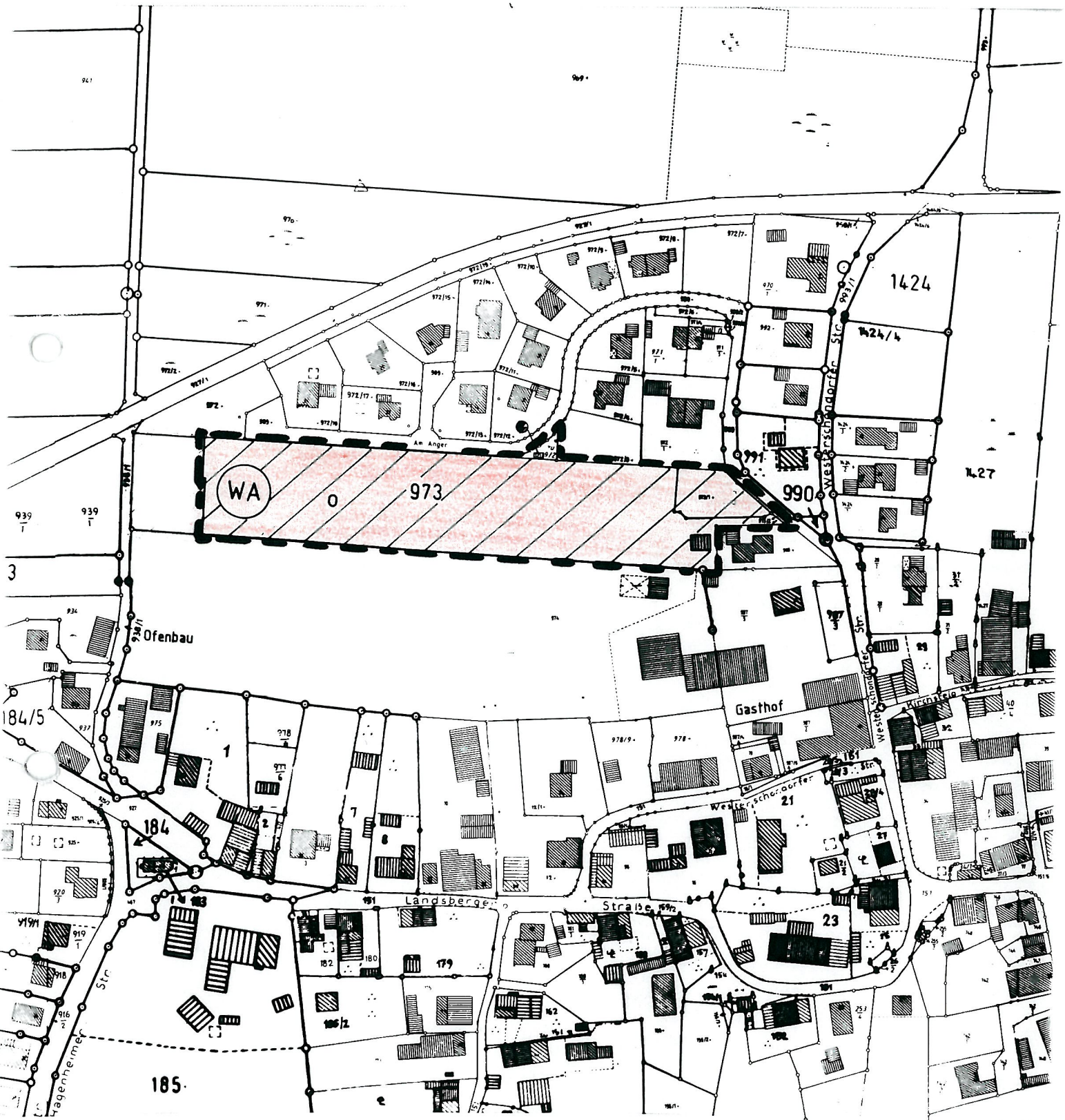


" Hofstetten - NORD II "



ISSING, DEN 19.06.1997  
 (ENTW. V. 08.08.1996  
 GEÄ. 12.12.1996  
 GEÄ. 15.04.1997

BERATENDER INGENIEUR UND ARCHITECTEN  
 VSIA  
 76496 V  
 VERBAND SELBSTÄNDIGER INGENIEURE UND ARCHITECTEN

**THEO BRÄU**  
 BAUTECHN. ING. BÜRO  
 Beratung - Planung - Überwachung im Bau  
 86946 ISSING, Gartenstraße 4  
 Tel. 08194/328 - FAX 17 05

Planung:

# B E B A U U N G S P L A N

” HOFSTETTEN - NORD II ”

Gemeinde: Hofstetten

Verwaltungsgem.: Pürgen

## Inhaltsverzeichnis:

Blatt 1                      Bebauungsplan    M 1 : 1000

Blatt 2                      Übersichts            M 1 : 2500  
lageplan

Blatt 3-15                  Präambel,Satzung mit Fest-  
setzungen, Hinweise und  
Verfahrensvermerke.

Blatt 16 (1-7)              Begründung

Planung:                    Baut. Ing. Büro  
                                  Theo Bräu  
                                  Gartenstrasse 4  
                                  86946 Issing  
                                  Tel. 08194/328

Issing, den 19.06.1997

(ENTWURF VOM 08.08.1996)  
(GEA.            12.12.1996)  
(GEA.            15.04.1997)

27+

# Bebauungsplan

BEBÜHNII

## "Hofstetten - NORD II"

### Inhaltsübersicht:

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

### Inhaltsverzeichnis:

Pkt. A )	<u>Festsetzungen durch Text</u>
Pkt. A 1)	Art der baulichen Nutzung
" A 2)	Bauweise
" A 3)	Maß der baulichen Nutzung
" A 4)	Mindestgröße der Baugrundstücke
" A 5)	Gebäudetypen
" A 5.1)	Wohngebäude
" A 5.2)	Garagen und Stellplätze
" A 6)	Gestaltung
" A 7)	Einfriedung
" A 8)	Grünordnung
" A 9)	Ver.- und Entsorgungsanlagen
" A 10)	Verschiedenes
" A.11)	Schallschutz
Pkt. B )	<u>Festsetzungen durch Planzeichen</u>
Pkt. C )	<u>Hinweise durch Zeichen</u>
Pkt. D )	<u>Hinweise durch Text</u>
Pkt. E )	<u>Verfahrensvermerke</u>
Pkt. F )	<u>Begründung</u>

Bebauungsplan:


**" Hofstetten - NORD II "**

Die Gemeinde **Hofstetten**  
erläßt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie 8 ff Baugesetzbuch  
(BauGB), §1, Abs. 2 BauGB.-Maßnahmengesetz, des Art. 23 der  
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98  
der Bayer. Bauordnung (Bay.B0), sowie der Baunutzungsver-  
ordnung ( BauNVO ) folgenden vom Ingenieurbüro Theo Bräu,  
Issing gefertigten Bebauungsplan,  
für den Ortsteil **Hofstetten**,  
mit der amtlichen Bezeichnung

**"Hofstetten - NORD II"**  
**als Satzung**

**A) Festsetzungen durch Text**

A.1) Art der baulichen Nutzung:

Das mit  gekennzeichnete Gebiet wird nach  
§9 des Baugesetzbuches und § 4 der Baunutzungsver-  
ordnung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.  
Unzulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften.

A.2) Bauweise:

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

A.2.1) Zulässig sind Einzel-oder Doppelhäuser.



A.2.2) Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die  
Abstandsflächen nach Art.6BayB0 eizuhalten. Vor  
Außenwänden von Garagen u. Nebengebäuden beträgt  
die Tiefe der Abstandsfläche 0,5H, mind. 1,5m .



An

**A.3) Maß der baulichen Nutzung:**

A.3.1) GRZ = Grundflächenzahl **0,25**

Jedoch max. 180 qm überbaute Fläche.  
Die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten der in § 19 Abs. 4, BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu 60 v.H. überschreiten.

A.3.2) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 50 qm zulässig.

Es ist nur eine Nebenanlage je Grundstück zulässig.

A.3.3) Je Wohngebäude, ob Einzelhaus o. Doppelhaushälfte sind  
-bis 450 qm Grundstücksfläche max 1 Wohnung,  
-ab 450 - 600 qm Grundstücksfläche max. 2 Wohnungen,  
-ab 600 -1000 qm Grundstücksfläche max. 3 Wohnungen,  
zulässig.

**A.4) Mindestgröße der Baugrundstücke:**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser wird auf 550 qm und je Doppelhaushälfte auf 450 qm festgesetzt.

1. Änderung, DHH auf 350 m<sup>2</sup>

**A.5) Gebäudetypen:**

A.5.1) Wohngebäude(WA) (Wahlweise beide Gebäudetypen zulässig)

A.5.1.1)a) **E+D** 1 oder 2 Vollgeschoße, das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig.  
**1,25** Kniestock max. 1,25 m von OK Rohdecke -  
**28-35°** UK Sparren an der Außenwand gemessen.  
Dachneigung 28 - 35°

b) **E+D** 1 oder 2 Vollgeschoße, das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig.  
**0,75** Kniestock max. 0,75m von OK Rohdecke -  
**35-42°** DN, Dachneigung 35 - 42°

A.5.2) Garagen und Stellplätze:

- A.5.2.1) Für den Stellplatznachweis wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Hofstetten verwiesen.
- A.5.2.2) Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Freiraum zu schaffen.  
Dieser wird je Garage auf mind. 5,00m Tiefe und 3,00m Breite festgesetzt.  
Einfriedungen (auch als Tor) zu öffentl. Verkehrsflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- A.5.2.3) Garagen sind in erdgeschoßiger Bauweise zu errichten ausgenommen An-/Einbau ins Wohngebäude.
- A.5.2.4) Dachneigung von Garagen wie Wohngebäude.
- A.5.2.5) Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen auch außerhalb der dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden.
- A.5.2.6) Freistehende Garagen sind mit Satteldach zu versehen, die Firstrichtung der Garagen ist frei.
- A.5.2.7) Garagen unterhalb des Geländes sogenannte Keller - garagen mit Rampenzufahrt sind nur zulässig, wenn der Garagenboden max. 0,50m unter Straßen OK liegt.

**A.6.0) Gestaltung:**

- A.6.1) Gebäude sind auf rechteckigen Grundrissen zu errichten, Verhältnis mindestens 1 : 1,15;
- A.6.2) Firstrichtung wahlweise jedoch nur parallel zur längeren Gebäudeseite.
- A.6.3) Gebäude können auch außerwinklig zur Grundstücksgrenze erstellt werden.
- A.6.4) Doppelhäuser sind in Dachneigung, Trauf und Firsthöhe, Material und Farbe einheitlich zu gestalten, jedoch nicht Spiegelbildlich.
- A.6.5) Als Dachform für Wohngebäude, Gauben und Garagen sind nur Satteldächer zulässig.  
Ausnahme:  
Bei Wohngebäuden über 40 ° Dachneigung sind Schleggauben zulässig.
- A.6.6) Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei  
Hauptgebäude auf mind. 0,70 m  
bei Nebengebäuden und Garagen auf mind. 0,50 m  
festgesetzt.
- A.6.7) Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.
- A.6.8) Fensterflächen ab 1,40 qm Größe (Rohbaumaß) sind mit Sprossen zu gliedern oder mehrflüglig auszuführen. Fensterläden sind anzubringen, ausgenommen im Bereich von Holzverkleidungen und großen Fensterelementen.
- A.6.9) Die Glasfläche von einzelnen liegenden Dachflächenfenster ist auf max. 1,3 qm begrenzt.  
Je Dachfläche sind max. 3 Dachfenster zulässig.
- A.6.10) Der Einbau von Sonnenkollektoren in/auf die Dachflächen ist zulässig.

A.6.11) Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.

A.6.12) Dachaufbauten (Wohngebäude)

Dachgauben sind (allseitig von Dachflächen umgeben) bis zu einer Breite von 1,70m, Zwerch.-u.Quergiebel (mit der Traufwand bündig, bzw. aus der Trauflinie heraustretend) bis zu einer Breite von max.40% der Gebäudelänge zulässig.

Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel muß mind. 1,50m betragen.

Die Firste von Dachaufbauten / Quergiebeln müssen mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig

A.6.13) Es sind Massiv-, Holz-Fertig u. Blockhäuser zulässig. Putzflächen sind in möglichst hellem Farbton auszuführen.

Sehr stark auffallende profilierte Putzmuster sind unzulässig.

Holzverkleidungen sind erwünscht und zulässig

A.6.14) Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- u. Aluminiumplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.

A.6.15) Der Kniestock ist ab 1,10 m Höhe an der Traufseite mit einer Holzschalung zu verkleiden.

A.7) Einfriedung:

A.7.1) Einfriedungen sind nicht vorgeschrieben.

A.7.2) Bei Einfriedung wird festgesetzt:  
In den Wohngebieten entlang der Straßenfront Holzzaun aus senkrechten Latten.  
Höhe max. 100 cm über Gelände.

Zwischen den Grundstücken, zu den Nachbarn:  
Zaun wie vor, oder Maschendraht an Eisenprofilstützen. Max. Höhe 1,0 m von Oberkante Gelände.



**A.8) Grünordnung:**

**A.8.1) Bindung für die Begrünung:**

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen hat mit Erstellung der Außenanlagen zu erfolgen.

**A.8.1.1) 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.

**A.8.2) Raseneinsaat: Normalgräser**

**A.8.3) Neupflanzungen:**

- a) Eingrünung der Siedlung auf den priv. Grund - stücken:  
Mit je 1 Laubbaum auf 300 qm Fläche, nach Möglichkeit im Vorgartenbereich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hoch- oder halbstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Birke usw.
  - 10 % Laubbäume: Erste Wuchsklasse:  
Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldulme.
  - 10 % Laubbäume: Zweite Wuchsklasse:  
Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.
  - 80 % Sträucher: Haselnuß, Bluthartriegel, Liguster, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Wildrose, wolliger Schneeball.
- b) Schutz der Neupflanzung gegen Wild und Weidevieh

A.9) Ver- und Entsorgungsanlagen:

- A.9.1) Sämtliche Strom u. Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
- A.9.2) Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken die Aufstellung von Stromkabelverteilerschränken mit den Ausmaßen von L= 1 m, B= 0,35 m, H= 1,20 m zu gestatten. Die Kabelverteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, daß die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.

A.10) Verschiedenes:

- A.10.1) 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.10.2) Höhenfestlegung der Gebäude:  
Oberkante-Erdgeschoß-Fertigfußboden darf max. 50 cm über mittl. Straßenscheitel (Erschließungsstraße) liegen.  
Eine abweichende Höheneinstellung ist nur im Baugenehmigungsverfahren möglich.
- A.10.3) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen, sowie Holz.-Lattenverkleidung zulässig.

- A.10.4) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art im Freien ist unzulässig.
- A.10.5) Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind.
- A.10.6) Das Abstellen von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.
- A.10.7) Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer.Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Gemeinde oder dem Landratsamt bekannt zu machen.










#### A.11) Schallschutz

- A.11.1) Auf den Grundstücken 8,9 u.10 entlang der Kreisstraße LL 6, muß das resultierende Schalldämm-Maß  $R'w$  mind. 35 dB betragen.

Sämtliche Aufenthaltsräume in den Nordfassaden sind so zu planen, daß die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

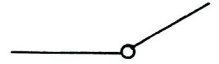
Sind dennoch - nach Abwägung aller Möglichkeiten - Fenster für Belüftungszwecke von Aufenthaltsräumen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, in den Nordfassaden notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sog. Wandlüftungsgeräte oder Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten gewährleisten im geschlossenen Zustand ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen:

B.1)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes;	
B.2)	Baugrenze	
B.3)	Straßenbegrenzungslinie	
B.4)	Öffentliche Verkehrsfläche	
B.5)	Firstrichtung wahlweise	
B.6)	Verbindliche Maßangabe in Metern	
B.7)	Offene Bauweise	<b>0</b>
B.8)	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	
B.9)	Gebäudetypen Erd.-und Dachgeschoss	<b>E+D</b>
B.10)	Nur Einzel.-u.Doppelhäuser sind zulässig	
B.11)	Symbolisches Zeichen für neu zu pflanzende Bäume auf priv. u./od. öffentl.Grünflächen.	

**C: Hinweise durch Zeichen:**

C.1) Bestehende Grundstücksgrenzen



C.2) Aufzulassende Grundstücksgrenzen



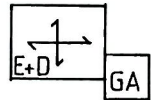
C.3) Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung



C.4) Flurstücksnummern

z. B. 914

C.5) Vorschlag für Gebäudeeinstellung mit Garagen



C.6) Vorgeschlagene Flächen für Garagen



C.7) Grundstücksnummer z.B.



C.8) Ca. Größe der Grundstücke z.B.

ca. 750 qm

C.9) Besth. Trafostation



C.10) 20-kV Kabel





**D: Hinweise durch Text:**

- D.1) Wegen der teilweise angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Geruchs.- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen.
- D.2) Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegen zu wirken, sollten - soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - die Garageneinfahrten, Park- u. Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotter-, Pflaster, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden, sowie Steinbeläge mit offenen Fugen und in Splittverlegung.

- D.3) Dachabwasser ist an Ort und Stelle auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf dem Baugrundstück ausreichend bemessen Rückhalteeinrichtungen /z.B. als unterirdische Wasserbehälter ohne Boden für zusätzliche Versickerung) oder naturnah gestaltete Teiche vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter zu schaffen.

Die Rückhalteeinrichtungen sind dabei so zu bemessen, das der Niederschlagswasserabfluß zurückgehalten wird, der den Abfluß aus der ursprünglich unbebauten Fläche übersteigt.

- D.4) Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte und den Vorfluter darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhungen nicht eintreten.

Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261, Teil 1 auszubilden.

Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte durch einen Sickerversuch nachgewiesen werden.

THEO BRÄU  
BAUTECHN. ING. BÜRO  
Beratung - Planung - Überwachung im Bau  
86946 ISSING, Gartenstraße 4  
Tel. 08194/328 - FAX 1705

VERBAND SELBSTÄNDIGER INGENIEURE UND ARCHITECTEN  
Beratender Ingenieur  
VSIA  
76496 V

Planunge: .....

Issing, den 19.06.1997  
(Entw. vom 08.08.1996)  
(Geä. 12.12.1996)  
(Geä. 15.04.1997)