

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

"An der Pfarrer-Jaumann-Strasse"

Gemeinde: Hofstetten

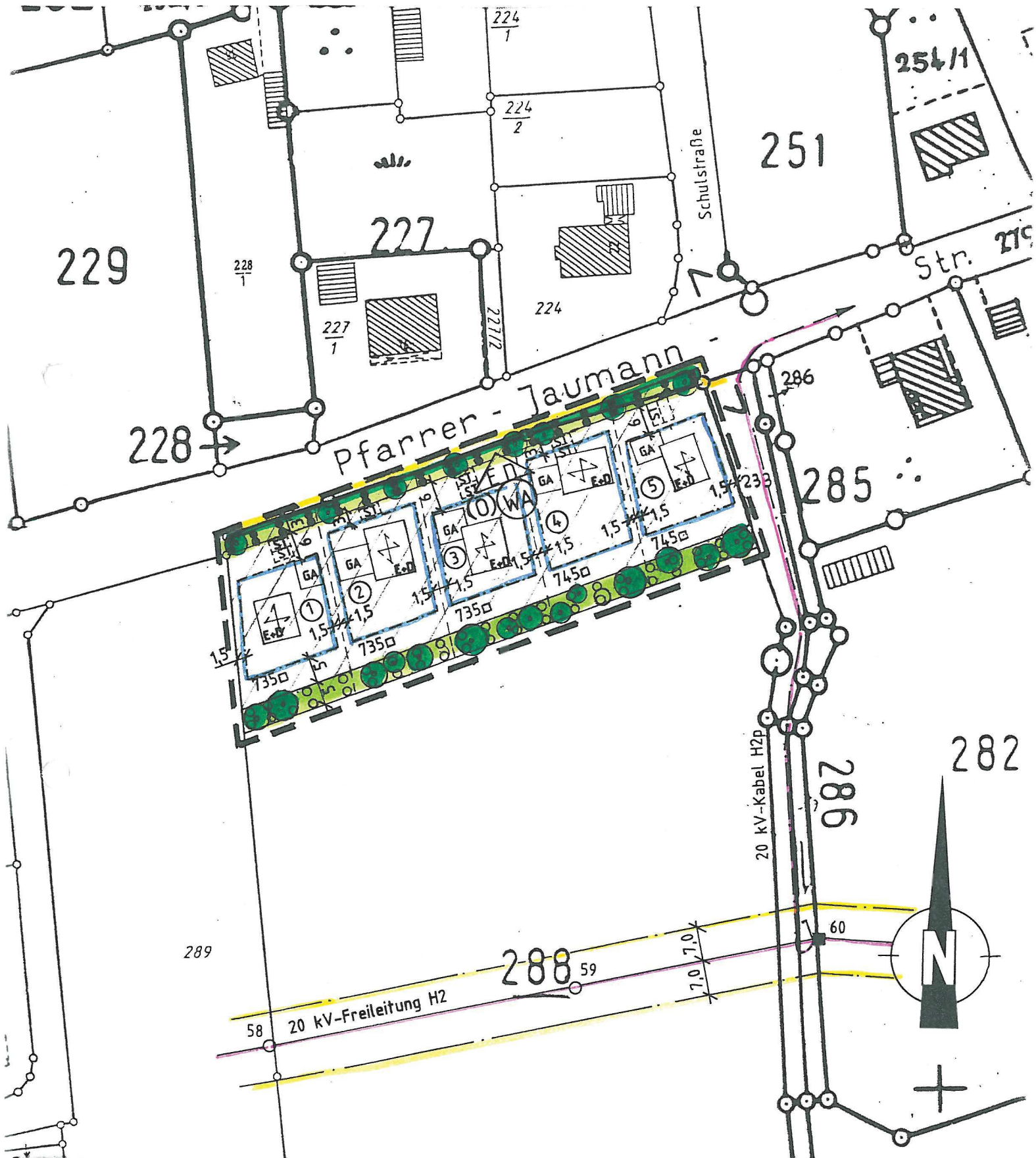
Verwaltungsge- Pürgen
meinschaft:

Inhaltsverzeichnis:

Blatt 1	Bebauungsplan M 1:1000
Blatt 2	Übersichts- M 1:2500 lageplan
Blatt 3-11	Präambel, Satzung mit Festsetzungen, Hinweise und Verfahrenshinweise
Blatt 12 (1-7)	Begründung
Planung	Baut. Plan.-Ing. Büro Theo Bräu Gartenstr. 4 8911 Issing Tel. 08194/328 Fax. 08194/1705

Issing, den 26.11.92
geä. am 13.08.92
Entwurf v. 16.07.92

"An der Pfarrer-Jaumann-Strasse"



ISSING, DEN 26.11.92
 GEÄ. AM 13.08.92
 ENTWURF V. 16.07.92

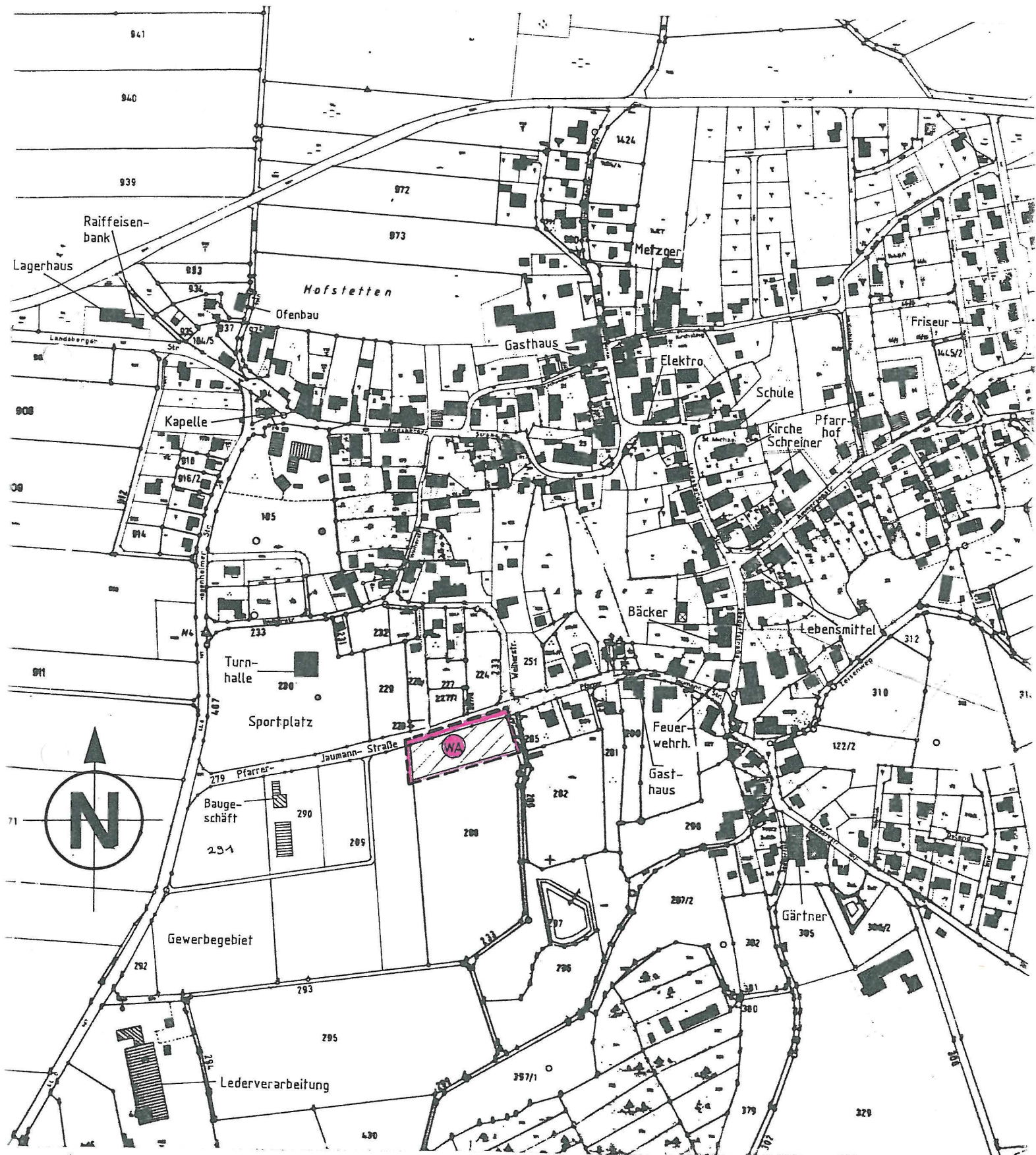
PLANUNG:

THEO BRÄU
 BAUTECHN. ING. BÜRO
 Beratung-Planung-Überwachung im Bau
 4911 ISSING, Gartenstraße 4
 T. 0 81 54 / 328 - FAX 1706

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1 : 5000

"An der Pfarrer-Jaumann Straße"



ISSING, den 26.11.92
GEÄ. AM 13.08.92
ENTWURF V.16.07.92

THEO BRÄU
PLANUNG: BAUTECHN. ING. BÜRO
Beratung-Planung-Überwachung im Bau
8211 ISSING, Gartenstraße 4
Tel. 0 81 94 / 328 - FAX 1705

Rebauungsplan:

" AN DER PFARRER-JAUMANN-STRASSE "

Die Gemeinde **H O F S T E T T E N**
erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, § 9, § 10 des Baugesetzbuches
(BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bay-
ern (GO), des Art. 91, der Bayer. Bauordnung (Bay.BO) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgenden vom Ingenieurbüro
Theo Bräu, Issing gefertigten Rebauungsplan,
für den Ortsteil **H O F S T E T T E N**
mit der amtl. Bezeichnung

" AN DER PFARRER-JAUMANN-STRASSE "

ALS SATZUNG

A) Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung:

Das mit **WA** gekennzeichnete Gebiet wird nach §9 des
Baugesetzbuches und § 4 der Baunutzungsverordnung
als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

2.) Bauweise:

Für das Baugebiet wird als Bauweise die offene Bau -
weise (O) festgesetzt (§ 22 BauNVO).

2.1) Zulässig sind Einzel-oder Doppelhäuser..

3.) Maß der baulichen Nutzung:

3.1) GRZ = Grundflächenzahl 0,25

3.2) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne
des § 14 Abs.1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Bauge-
bietes dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 25 qm
zusätzlich zulässig.

3.3) Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4.) Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 550 qm
festgesetzt.

5.) Gebäudetypen:

5.1.) Wohngebäude:

5.1.1) wahlweise beide Gebäudetypen zulässig.
1 oder 2 Vollgeschoße, das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig.
E+D, 1,25 Kniestock max. 1,25m von OK Rohdecke—
28-34° UK Sparren an der Außenwand gemessen.
DN, Dachneigung 28 - 34°

5.1.2) 1 oder 2 Vollgeschoße, das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig.
E+D, 0,50 Kniestock max. 0,50m von OK Rohdecke—
36-42° UK Sparren an der Außenwand gemessen.
DN, Dachneigung 36 - 42 °

5.1.3) Die Zahl der in Ziffer 5.1.1) - 5.1.2) festgelegten Vollgeschoße gilt als Höchstgrenze, darf jedoch unterschritten werden.

5.2.) Garagen und Stellplätze:

5.2.1) Für jede Wohneinheit (WE) sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Der Freiraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche wird nicht als Stellplatz anerkannt.

5.2.2) Garagen sind in erdgeschoßiger Bauweise zu errichten, ausgenommen An-/Einbau ins Wohngebäude.

5.2.3) Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen auch außerhalb der dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden.

5.2.4) Angebaute Garagen können ins Hauptdach einbezogen werden.

5.2.5) Freistehende Garagen sind mit Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude zu versehen, die Firstrichtung der Garagen ist frei wählbar.

5.2.6) Garagen sind mindestens 6,00 m von der Straßengrenze entfernt zu errichten.

5.2.7) Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Freiraum zu schaffen. Je Garage mind. 6,00/3,00 m. Einfriedungen (auch als Tor) zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

5.2.8) Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche ist nach Art. 6 und 7 Abs.6 Bay.80 auch innerhalb der Baugrenze einzuhalten.
Unterschreitung der Abstandsfläche von 3,0m für Garagen mit Nebenräumen auf mind. 1,5 m innerhalb der Baugrenze ist zulässig.

5.2.9) Kellergaragen sind nicht zulässig.

6.0) Gestaltung.

- 6.1) Wohngebäude sind mit rechteckigen Grundrissen zu errichten, Breite/Länge-Verhältnis mindestens 1:1,14.
- 6.2) Firstrichtung wahlweise, jed. nur parallel zur längeren Gebäudeseite.
Bei Doppelhäusern ist als Firstrichtung nur Nord/Süd zulässig.
- 6.3) Doppelhäuser dürfen nicht spiegelbildlich gestaltet werden.
- 6.4) Als Dachform für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig, ausgen. Pkt. 5.2.4;
- 6.5) Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei Hauptgebäuden auf mind. 0,70m
bei Nebengebäuden u. Garagen auf mind. 0,50m festgesetzt.
- 6.6) Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.
- 6.7) Fensterflächen ab 1,25 qm Größe (Rohbaumaß) sind mit Sprossen zu gliedern oder 2-flügelig auszuführen. Fensterläden sind anzubringen, ausgenommen im Bereich von Holzverkleidungen und großen Fensterelementen nach Rücksprache mit dem Bauamt.
- 6.8) Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.
- 6.9) Je Dachseite sind max. 2 Gauben, Gesamtbreite höchstens 1/3 der Hauslänge zulässig.
Bei Typ E+D(0,50) sind Schlepp.-oder Satteldachgauben zulässig.
Bei Typ E+D(1,25) sind nur Satteldachgauben zulässig.
- 6.10) Die Gebäude sind zu verputzen. Der Fassadenanstrich ist im weißen oder möglichst hellem Farbton auszuführen. Stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.
- 6.11) Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Asbestzement- und Aluminiumplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.
- 6.12) Der Kniestock ist ab 50 cm Höhe an der Traufseite mit senkr. Holzschalung zu verkleiden.
- 6.13) Traufseitige Wandhöhe ab EG-Rohfußboden darf max. 4,50m betragen.
- 6.14) Durch die leichte Geländeneigung nach Süd ist es zulässig, daß das Untergeschoß über das besth. Gelände ragt, zusätzliche Abgrabungen sind jedoch unzulässig.

7.0) Einfriedung:

- 7.1) Als Einfriedung wird festgesetzt:
In den Wohngebieten entlang der Straßenfront Holzzaun aus senkrechten Latten an verdeckten Pfosten ohne Sockel. Holzzäune anderer Art nur in Absprache mit Bauamt/ Gemeinde.
Zwischen den Grundstücken. Zaun wie vor, oder Maschendraht an Eisenprofilstützen. Max.Höhe 1,0m v.OK Gelände.

8.0) Grünordnung:

8.1) Bindung für die Begrünung:

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

- 8.1.1) Sicherstellung des Raumes für Rasen und Gehölzflächen.
a) Schutz des Oberbodens-Lagerung nicht höher als 1,20m
b) Oberbodenauftrag bei Gehölzpflanzung mind.40 cm stk.

8.2) Raseneinsaat: Normalgräser

8.3) Neupflanzungen:









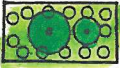


- a) Durchgrünung der Siedlung mit je 1 Laubbaum auf 300 qm Fläche, nach Möglichkeit im Vorgartenbereich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Birke usw.
- b) Eingrünung der Siedlung auf den öffentlichen Grünflächen, Sträucher, Baumgruppen mit standortgerecht, heimischen Gehölzen.
- 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.
- c) 2-reihige Pflanzung des priv.Grünstreifens 1,0x1,0 m Pflanzabstand, Pflanzgröße bei Baumheister 2,0/2,5m, bei Sträucher 1,20/1,50 m.
- d) Schutz der Neupflanzung gegen Wild und Weidevieh (Forstschutzzaun, ausreichend Pfähle).
- e) Auf der öffentlichen Grünfläche, entlang der Straße ist im Abstand von ca.20m je 1 Alleebaum zu pflanzen Linde, Ahorn ect..
- f) Die privaten Eigentümer der Grundstücke stimmen einer Unterschreitung der Grenzabstände für Bäume und Sträucher zwischen öffentlicher Grünfläche und Privatgrundstücken zu.

9.0) Ver- und Entsorgungsanlagen:

- 9.1) Sämtliche Strom und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
- 9.2) Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken die Aufstellung von Stromkabelverteilerschränken mit den Ausmaßen von $L=1\text{ m}$, $B=0,35\text{ m}$, $H=1,20\text{ m}$ zu gestatten.
Die Kabelverteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, daß die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.
- 9.3) Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostation, Masten usw. (LEW - Anlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet.
- 9.4) Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht belastet. Sonst wie Pkt. 9.3).
- 9.5) Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden.
Der Mindestabstand zur jeweiligen Leitungsachse muß 1,5 m betragen.

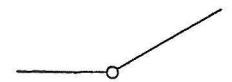
10.0) Verschiedenes:

- 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.
- 10.2) Die Höhenfestlegung der Gebäude erfolgt durch die Gemeinde und das Bauamt.
- 10.3) Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflaster - rasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 10.4) Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit gelegentlichen Geruchsbelästigungen durch landwirtsch. Nutzung zu rechnen.
- 10.5) Bis zur Möglichkeit des Kanalanschlusses sind die anfallenden Abwässer übergangsweise über 3-Kammer-Ausfaulgruben und Rieselrohrnetze in den Untergrund einzuleiten.

- 11.0) Durch Zeichen werden festgesetzt:
- 11.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes: 
- 11.2) Baugrenze siehe Punkt 5.2.8 
- 11.3) Straßenbegrenzungslinie 
- 11.4) Öffentliche Verkehrsfläche 
- 11.5) Frischrichtung wahlweise 
- 11.6) Verbindliche Maßangabe in Metern z.B. 
- 11.7) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser (0)
- 11.8) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 
- 11.9) Nur Einzel- u. Doppelhäuser sind zulässig. 
- 11.10) Gebäudetypen Erd.- u. Dachgeschoss E+D
- 11.11) Umgrenzung von privaten Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern, Grünordnung Pkt. 8) 
- 11.12) Umgrenzung von öffentlichen Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern, Grünordnung Pkt. 8) bzw. gleichzeitig Zugangs- und Zufahrtsfläche zu den Bauparzellen. Keine versiegelten Zugänge und Zufahrten. siehe Punkt 10.3) 
- 11.13) Neu zu pflanzende Bäume auf privaten / öffentlichen Flächen. 

12.0) Hinweise:

12.1) Bestehende Grundstücksgrenzen



12.2) Auflassung besth. Grundstücksgrenzen



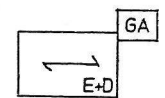
12.3) Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung



12.4) Flurstücksnummern

z.B. 288

12.5) Vorschlag für Gebäudeeinstellung mit Garagen



12.6) Vorgeschlagene Flächen mit Garagen



12.7) Stellplatz



12.8) Platznummern

z.B. ②

12.9) Ca. Größe der Grundstücke

ca. 735 qm

12.10) 20-kV-Freileitung
mit Sicherheitsabstand



12.11) Holzmast



12.12) Gittermast mit Schalter



12.13) 20-kV-Kabel



THEO BRÄU
BAUTECHN. ING. BÜRO
Beratung-Planung-Überwachung im Bau
2911 ISSING, Gartenstraße 4
Tel. 0 81 94 / 328 - FAX 1705

Planung:

Issing, den 26.11.1992
geä. am 13.08.1992
Entwurf vom 16.07.1992

Bebauungsplan " HOFSTETTEN - An der Pfarrer-Jaumann-Straße"

VERFAHRENSVERMERKE

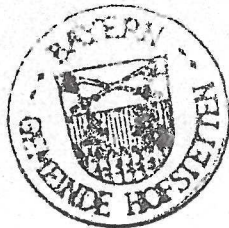
A) Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Hofstetten am 16.07.92 gefasst und am 14.08.92 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Hofstetten, den ... 22. JAN. 1993

1. Bürgermeister *Karl Johann*

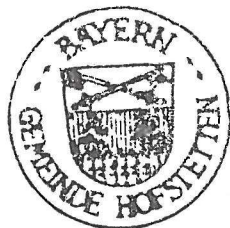
B) Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.08.92 hat am 29.08.92 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



Hofstetten, den ... 22. JAN. 1993

1. Bürgermeister *Karl Johann*

C) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.08.92 hat in der Zeit vom 29.08.92 - 05.10.92 stattgefunden (§4 BauGB)



Hofstetten, den ... 22. JAN. 1993

1. Bürgermeister *Karl Johann*

D) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 13.08.92 hat in der Zeit vom 04.09.92 bis 05.10.92 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).



Hofstetten, den ... 22. JAN. 1993

1. Bürgermeister *Karl Johann*

E) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.11.92 wurde vom Gemeinderat Hofstetten am 26.11.92 gefasst (§ 10 BauGB).



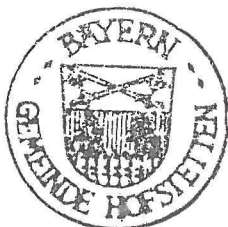
Hofstetten, den

22. JAN. 1993

1. Bürgermeister

.....
Karl Gohmann

F) Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.11.92 wurde mit Schreiben der Gemeinde Hofstetten vom 22.03.93 an das Landratsamt Landsberg eingeleitet. Das Landratsamt Landsberg hat ~~mit Schreiben vom~~ innerhalb der AZ Frist..... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Hofstetten, den

8. OKT. 1993

1. Bürgermeister

.....
Karl Gohmann

G) Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 08.10.93.; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.11.92 in Kraft (§ 12 BauGB).



Hofstetten, den

8. OKT. 1993

1. Bürgermeister

.....
Karl Gohmann
