

BEBAUUNGSPLAN - Wohngebiet " HOFSTETTEN - KREUZWIESE "



Gemeinde: Hofstetten
 Ortsteil: Hofstetten
 Verwaltungsgemeinschaft: Pürgen

Inhaltsverzeichnis:

Blatt 1	Bebauungsplan	M 1 : 1000
Blatt 2	Übersichtslageplan	M 1 : 2500
Blatt 3	Höhenschichtlinienplan	M 1 : 1000
Blatt 4 - 16	Präambel, Satzung mit Festsetzungen, Hinweise und Verfahrensvermerke.	
Blatt 17 - 23	Begründung	

Planung: Baut. Ing. Büro
 THEO BRÄU
 Gartenstraße 4
 86946 Issing
 Tel. 08194/328
 ingplan@braeu.com

Übersichtslageplan M 1:2500

Gemeinde Hofstetten "HOFSTETTEN – KREUZWIESE"



Issing, den 22.10.2008

Planung:

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

Bebauungsplan

"HOFSTETTEN - KREUZWIESE "

Inhaltsübersicht:

-Deckblatt	
-Bebauungsplan	M 1 : 1000
-Übersichtsplan	M 1 : 2500
-Höhenschichtlinienplan	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 Freiflächengestaltung
Pkt.A.10)	Ver - und Entsorgungsanlage
Pkt.A.11)	Immissionschutz
Pkt.B)	Festsetzungen durch Planzeichen
Pkt.C)	Hinweise
Pkt.D)	Verfahrensvermerke
Pkt.E)	Begründung

Bebauungsplan: " HOFSTETTEN - KREUZWIESE "

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 15.02.2008

für den Ortsteil Gemarkung **Hofstetten**

mit der amtlichen Bezeichnung

" HOFSTETTEN - KREUZWIESE "

als Satzung

A) **Festsetzungen durch Text**

=====

A.1) Art der baulichen Nutzung:

A.1.1) Das mit **(MI)** gekennzeichnete Gebiet wird nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als

"Mischgebiet" festgesetzt.

Unzulässig sind :
- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

A.2) Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung:

A.2.1) Haupt - Wohngebäude

A.2.1.1) Erd + Obergeschoß:

II	max. 2 Vollgeschoße Das 2. Vollgeschoß auch als Dachgeschoß zulässig.
TH 6,60 m	TH = Wandhöhe traufseitig max. 6,60 m gemessen von mittlerer Geländehöhe bis OK-Dachhaut an der Gebäudewand. Über dem 2. Vollgeschoß ist kein Kniestock zulässig.
FH 8,50 m	FH = Firsthöhe max. 8.50 m gemessen von mittlerer Geländehöhe bis OK-Dachhaut an der Gebäudewand.
DN	Dachneigung 24° - 37°

A.2.2) Grundflächen

Die max. überbaubare Fläche für Hauptgebäude Grdstck. 1 - 8 wird auf je:
145 qm Grundfläche für Einzelhäuser,
90 qm Grundfläche für Doppelhaushälften festgelegt.

Die Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren befestigten, versiegelten Zufahrten lt. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO darf die Grundfläche (in Pkt.A.2.2 festgesetzt) um max. 75 von Hundert lt. § 19 BauNVO Abs. 4 überschreiten. Davon max. 80 qm für Garagen mit Geräte und max. 25 qm für untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Kleintierhaltung, Carport, Holzschuppen, Pavillon.

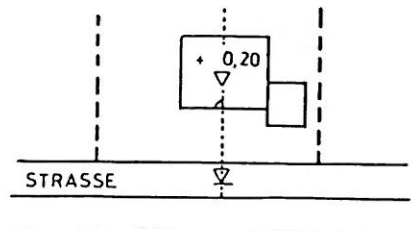
A.2.3) Es sind je Grundstück 2 Nebenanlagen zulässig.

A.2.4) Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

A.2.5) Höhenfestlegung, Haupt - Wohngebäude

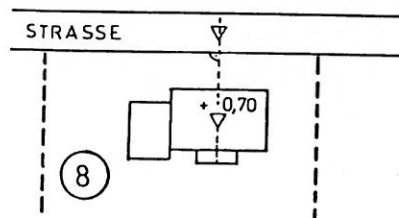
A.2.5.1) Grundstück 1 , 2 , 3 , 4 und 7

OK FFB EG (Oberkante-Fertigfußboden-Erdgeschoß) max. 0,20 m über Straßenscheitel Erschließungsstraße. Gemessen jeweils mittig der Straße zugewandten Gebäudeseite, siehe Skizze:



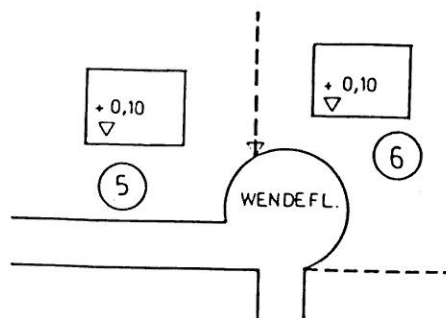
A.2.5.2) Grundstück 8

OK FFB EG (Oberkante-Fertigfußboden-Erdgeschoß) max. 0,70 m über Straßenscheitel Erschließungsstraße. Gemessen jeweils mittig der Straße zugewandten Gebäudeseite, siehe Skizze:



A.2.5.3) Grundstück 5 + 6

OK FFB EG (Oberkante -Fertigfußboden-Erdgeschoß) max. 0,10 m über Straßenscheitel Erschließungsstraße. Gemessen Grenzpunkt Wendehammer / Grenze zw. Grundstück Nr. 5 und Nr.6, siehe Skizze:




Hinweis:

Eine abweichende Höheneinstellung ist nur im Baugenehmigungsverfahren möglich.

Die gewachsenen Geländehöhen dürfen nicht wesentlich verändert / abgegraben / oder aufgefüllt werden.

A.3) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

- A.3.1)** Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO). (o)
- A.3.2)** Zulässig sind Einzel-oder Doppelhäuser bei entsprechender Grundstücksgröße. 
- A.3.3)** Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.
- Abweichend davon sind Garagen und Nebengebäude nur in einem mindest Abstand von 1,50m zur Grundstücksgrenze zulässig (Siehe Pkt. A.6.1).

A.4) Grundstücksgrößen

- A.4.1.)** Als Mindestgröße der Baugrundstücke 1 -8 werden 380 qm für Einzelhäuser und je Doppelhaushälfte festgesetzt.

A.5) Bauliche Gestaltung

- A.5.1)** Hauptgebäude sind auf rechteckigen Grundrissen zu errichten, Verhältnis mindestens 1 : 1,16.
- A.5.2)** Als Dachform Sattel - oder / und Pultdach zulässig.
- A.5.3)** Firstsrichtung wahlweise, jedoch nur parallel zur längeren Gebäudeseite.
- A.5.4)** Solar - Photovoltaikflächen auf Dachflächen sind zulässig
- A.5.5)** Dachüberstand an Giebel und Traufe wird auf mind. 0,40 m festgesetzt.
- A.5.6)** Einschnitte im Dach oder sogen. Dachterrassen sind nicht zulässig.
- A.5.7)** Gebäudefassaden sind nur mit hellen Putzflächen, Holzverkleidungen und Plattenverkleidungen mit nichtreflektierenden Oberflächen zulässig.
- A.5.8)** Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Fenstergliederung, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- A.5.9)** Dachaufbauten (bei Hauptgebäude)
Zulässig sind: Schleppegauben ab 35°DN Hauptgebäude, Satteldachgauben bei Satteldächer, und Quergiebel.
Dachneigung / Dachdeckung wie Hauptdach.

A.6) Garagen und Stellplätze:

- A.6.1) Grenzgaragen sind abweichend von §6 Abs. 9 BayBO nicht zulässig, siehe Pkt. A.3.3)
- A.6.2) Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- A.6.3) Vor den Garagen ist im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Freiraum von mind. 5,00 m Tiefe und 2,50 m Breite je GA-Stellplatz zu schaffen.
- Einfriedungen (auch als Tor) zur öffentl. Verkehrsfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- A.6.4) Freistehende Garagen sind in erdgeschoßiger Bauweise zu errichten.
- A.6.5) Freistehende Garagen können mit einer geringeren Dachneigung als die Hauptgebäude errichtet werden, die Firstrichtung der Garage ist frei wählbar.
Extensiv begrünte Garagendächer sind als leicht geneigtes Flachdach zulässig.
- A.6.6) Für den Stellplatznachweis wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Hofstetten verwiesen.
- Stellplätze sind mit Bezug bereit zu stellen.

A.7.) Verkehrsflächen und Erschließung

Hinweis:

Das Straßenprofil mit Versorgungs - und Entsorgungshöhe, Gehweg - und Straßenhöhe ist in der Straßen -Versorgungs - und Entsorgungsplanung der Gemeinde Hofstetten festgelegt.
Die Hauptzufahrtsstraße ist bereits erstellt.

A.8) Einfriedung:

- A.8.1) Einfriedungen sind zulässig :
Maschendraht nur entlang der Nachbargrenze.
Massive Einfriedungen wie Mauerwerk - Beton nur im Zufahrts -/ Eingangsbereich.
Höhe mind. 0,80 m bis max. 1,20 m.

Durchgehende massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

A.9) Grünordnung und Freiflächengestaltung:

A.9.1) Bindung für die Begrünung:

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

A.9.2) Neupflanzungen:

- a) Private Baugrundstücke / Freiflächen:
Eingrünung, 1 Laubbaum auf 300 qm Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen oder Obstbäumen.

A.10) Ver- und Entsorgungsanlagen:





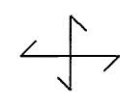






A.10.1) Sämtliche Ver - und Entsorgungsleitungen sind im Erdreich zu führen.

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

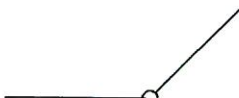






A.11) Immissionsschutz:

A.11.1) Sämtliche Fenster der Gebäude mit den Grundstücksnummern 4, 5, 6, müssen mind. die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 " Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (neueste Ausgabe) erfüllen.

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 |  |
| B.5) | Firstrichtung wahlweise |  |
| B.6) | Verbindliche Maßangabe in Metern | z.B.  |
| B.7) | Offene Bauweise
BauGB §9 Abs.1 Nr.2, BauNVO §§22 und 23 |  |
| B.8) | Mischgebiet
BauNVO § 6 |  |
| B.9) | Gebäudetypen Erd.- und Obergeschoss | E+I |
| B.10) | Einzel.- und Doppelhäuser sind zulässig
BauGB §9 Abs.1 Nr.2, BauNVO §§22 und 23 |  |
| B.11) | Baumbestand
§9 Abs.1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB |  |
| B.12) | Sträucherbestand
§9 Abs.1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB |  |

C) Hinweise:

- | | | |
|-------|---|---|
| C.1) | Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| C.2) | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung |  |
| C.3) | Höhenschichtlinien,(Plan Seite 3) |  |
| C.4) | Flurstücksnummern | z.B 185 |
| C.5) | Vorschlag für Gebäudeeinstellung Wohngebäude |  |
| C.6) | Bestehende Gebäude |  |
| C.7) | Vorgeschlagene Flächen für Garageneinstellung |  |
| C.8) | Grundstücksnummer z.B. |  |
| C.9) | Ca. Größe der Grundstücke z.B. | 650 qm |
| C.10) | Wegen der Nähe zu landwirtsch. Grundstücken ist mit Geruchs- u. Lärmbelastigungen durch deren Nutzung/Düngung zu rechnen. | |
| C.11) | Um der Versiegelung des Bodens entgegen zu wirken, sollte soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, die Garageneinfahrten, Park- 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.12) Straßenbeleuchtung mit Spiegel



C.13) Oberflurhydrant



C.14) Dachabwasser sowie sonstiges Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle auf dem eigenem Grundstück zu versickern.

C.15) "Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Es ist eine Flächenversickerung anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Einzelsickerschächte ist zu vermeiden und nur anzuwenden wenn zwingende Gründe die vorgenannte Lösungen ausschließt.

Bei jeder Versickerung ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickersversuch nachzuweisen.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) zu beachten.

Grundwasser: Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor.

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

C.16) Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Gemeinde oder dem Landratsamt bekannt zu geben.

- C.17) Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen. Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBODSchG (Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Baut. Ing. Büro
THEO BRÄU
Gartenstr. 4
86946 Issing
Tel. 08194/328
ingplan@braeu.com

.....
Planverfasser

Issing, den 22.10.2008



.....
1. Bürgermeister

Hofstetten, den 24. April 2009