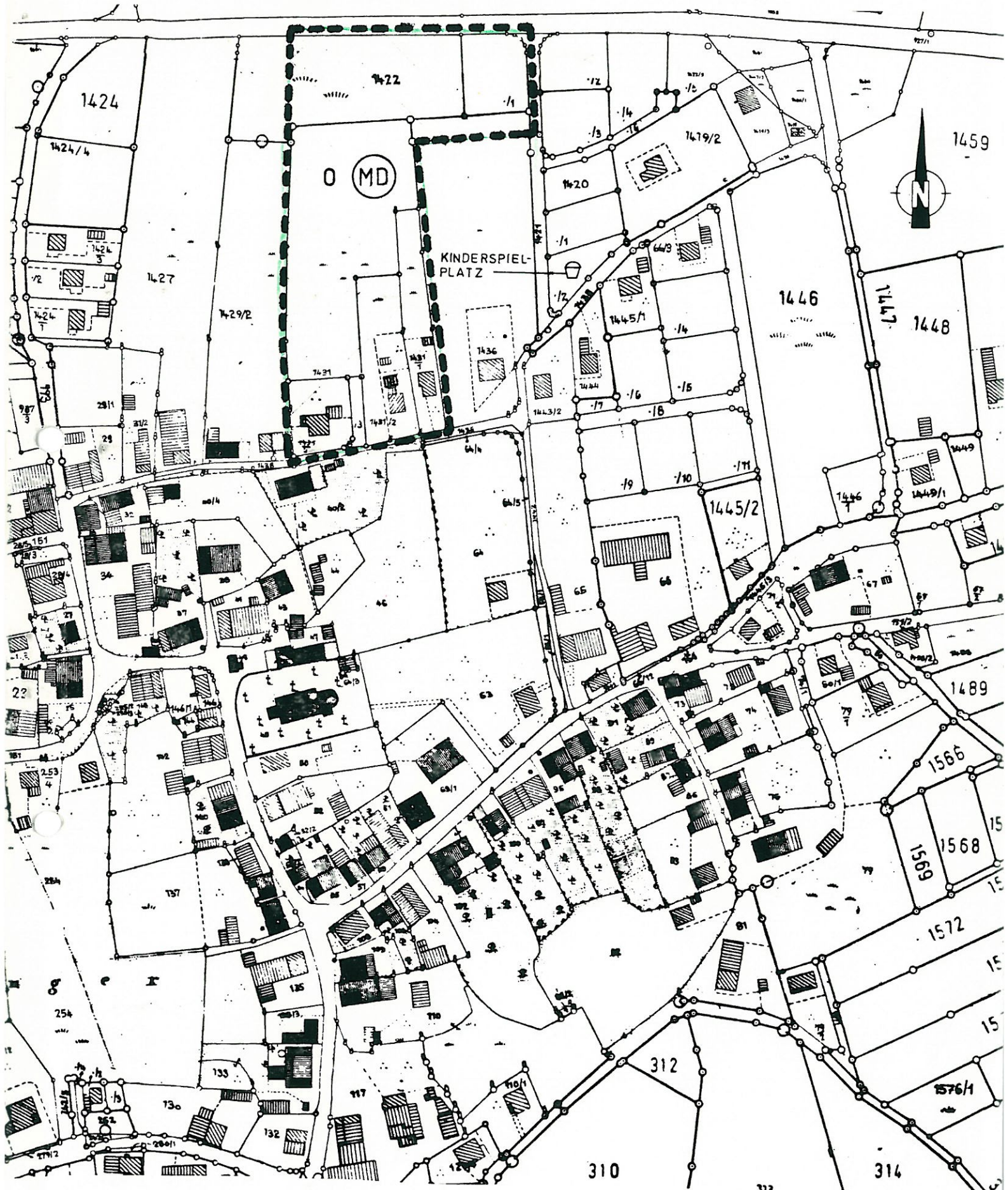


ÜBERSICHTSLAGEPLAN AM KIRCHSTEIG II

M 1 : 2500



Issing , den 12.9.82
geä. 24.9.82

Planung: **THEO BRAU**
BAUTECHN. ING. BÜRO
Beratung - Planung - Überwachung im Bau
8911 ISSING, Gartenstraße 4
Telefon 09194/928

Die Gemeinde

HOFSTETTEN (VG - PÜRGEN)

erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, § 9, § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art.91, der Bay. Bauordnung (Bay. BO) sowie die einschlägige Fassung der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) folgenden vom Ingenieurbüro Theo Bräu, Issing im Aug. 1982 gefertigten Plan, für den Bereich der Gemeinde **H o f s t e t t e n**, mit der amtlichen Bezeichnung **"AM KIRCHSTEIG II"**

S a t z u n g

A) F e s t s e t z u n g e n

1.) Das mit **MD** gekennzeichnete Gebiet ist nach § 9 des Bundesbaugesetzes und § 5 der Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet festgesetzt.

2.) Maß der baulichen Nutzung:

GRZ = Grundflächenzahl 0,25

GFZ = Geschossflächenzahl 0,35

Bei Grundstücksgrößen über 1000 qm dürfen max. 250 qm **einschl. Nebengebäude überbaut werden.**

Mindestgröße der Baugrundstücke 600 qm.

3.) Gebäudetypen: (Nachfolgende Geschoßfestsetzungen gelten als Höchstgrenze)

3.1 **II** Maximal 2 Vollgeschoße. Kein Kniestock zulässig. Wahlweise ist auch ein Gebäude entsprechend den Festsetzungen der Nr. 3.2. zulässig.

3.2. **I+D** 1 oder 2 Vollgeschoße, das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig Kniestock bis max. 1,25m von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.

Gebäude auf Grundstück Nr.1-4 max. Wandhöhe an der Nordseite 3,20m von OKFFB EG - UK Sparren an der Außenseite.

4.) Garagen

4.1. Garagen dürfen auch außer in den dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen jedoch nicht überschritten werden. Angebaute Garagen sind nach Möglichkeit ins Hauptdach einzubeziehen.



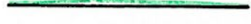



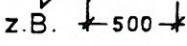


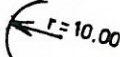
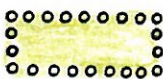



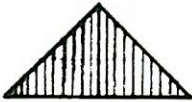
Bebauungsplan Am Kirchsteig II

- 4.2 Freistehende Garagen sind mit Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude zu versehen, First - richtung der Garagen kann parallel oder winkelrecht zur Hauptfirstrichtung sein.
- 4.3 Garagen sind mindestens 5,0 m, Stellplätze 3/5 m von der Straßengrenze entfernt zu errichten.
- 4.4 Vor den Garagen ist ein von der öffentlichen Verkehrsfläche freier Stellplatz zu schaffen. Je Garagen mind. 5,00 / 3,00 m. Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche, in diesem Bereich (auch als Tor) nicht zulässig.
5. G e s t a l t u n g :
- 5.1 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird auf mind. 0,70 m festgesetzt.
- 5.2 Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelroter Färbung zu erfolgen.
- 5.3 Einschnitte oder Dachterrassen sind nicht zugelassen, Jedoch einzelne Satteldachgauben mit max. Breite von 2,00 m sind zulässig.
- 5.4 Die Gebäude sind zu verputzen. Der Fassadenanstrich ist in weißen oder möglichst hellem Farbton auszuführen. Stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.
- 5.5 Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Asbestzement- u. Aluminiumplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.
- 5.6 Im Kniestockbereich sind die Gebäude an den Traufseiten mit senkrechter Holzverschalung zu verkleiden.
- 5.7 Dachneigung 27 - 35°
6. Nur Satteldächer zulässig.
7. Schallschutz:
- Die Gebäude entlang der Kreisstraße LL 6 sind mit ausreichendem Schalldämmmaß für die Gebäudewände, Dächer und Fenster zu errichten, sodaß Schallschutz nach Lärmpegelbereich III an der Nordseite restliche Umfassungen Pegelbereich II eingehalten werden. Ruheräume sollen zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.
8. Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrenzungen nicht wesentlich verändert werden. In begründeten Einzelfällen sind Ausnahmen möglich.

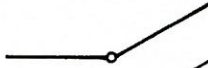



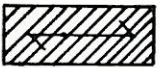
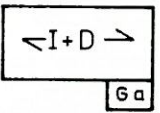




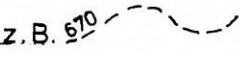
Bebauungsplan Am Kirchsteig II

9. Die Wandhöhe der Gebäude E + D wird an der Außenwand auf 5 m von OK Sparren bis OK FFB festgesetzt.
10. Doppelhäuser in spiegelbildlicher Gestaltung nicht zulässig.
 - 10.1 OK FFB EG = Fertiger Fußboden Erdgeschoß max. 35 cm über mittl. Straßenscheitelhöhe, im Zweifelsfall nach Höhenfestlegung des Bauamtes.
 - 10.2 Straßenhöhe wird vor Bebauung von Gemeinde festgelegt (Straßenplanung).
11. Als Einfriedung wird festgesetzt:
 In den Wohngebieten entlang der Straßenfront Holzzaun aus senkrechten Latten an verdeckten Pfosten, höhe max. 1,00 m, mit Hecken aus standortgemäßen Sträuchern hinterpflanzt, zwischen den Grundstücken Maschendraht an Eisenprofilstützen, max. Höhe 1,30 m. Die Höhenmaße gelten auch für Hecken und ähnliche natürliche Einfriedung. Im übrigen gilt die Gemeindeverordnung über Einfriedungen vom ... *23. 11. 1970* Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.
12. Grünordnung:
 - 12.1 Bepflanzung der privaten Grundstücke
 Es sind auf den Grundstücken mind. so viele Bäume zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgrenze auf je 300qm Grundstücksfläche ein Baum kommt. Dabei sind die Art. 71 ff des Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch vom 9.6.1899 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern usw. zu beachten.
 - 12.2 Öffentliche Grünfläche:
 Art der Bepflanzung z. B.
 Bäume: Heister, Ahorn, Linden Eichen, ect.
 Sträucher: Hasel, Schlehe, Liguster, ect.
 - 12.3 Entlang der Kreisstraße LL 6 (Umgehungsstraße sind 2,00 m von der Straßengrenze mit der Bepflanzung freizuhalten.
13. Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
14. Soweit erforderlich, ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken die Aufstellung von Kabelverteilerschränken mit den Ausmaßen von L = 1,0 m B = 0,35 m, H = 1,2 m zu gestatten. Die Kabelverteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

Bebauungsplan **Am Kirchsteig II**

15. Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostation, Masten usw. (LEW-Anlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) belastet.
16. Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche ist nach Art. 6 und 7 Abs. 6 Bay. BO auch innerhalb der Baugrenze einzuhalten. Grenzbebauung mit Nebengebäuden nach Art. 7 Abs. 5 Bay BO ist nicht zulässig.
17. Durch Zeichen werden festgesetzt:
- | | | |
|-------|--|--|
| 17.1 | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes |  |
| 17.2 | Baugrenze |  |
| 17.3 | Straßenbegrenzungslinie |  |
| 17.4 | öffentliche Verkehrsfläche |  |
| 17.5 | neu-festgesetzte Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grundstücksflächen |  |
| 17.6 | einzuhaltende Hauptfirstrichtung bzw. wahlweise Firstrichtung |  |
| 17.7 | verbindliche Maßangabe in Metern | z.B.  |
| 17.8 | offene Bauweise nur Einzelhäuser |  |
| 17.9 | Dorfgebiet § 5 Bau NVO |  |
| 17.10 | Kurfenradius | z.B.  |
| 17.11 | Umgrenzung von öffentl. u. priv. Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzung v. Bäumen u. Sträuchern wie Pkt. 12.1 ; |  |
| 17.12 | Private-Schallschutzpflanzung bei Grundstück-Nr. 1-4 von ca. 10 m Breite. Riegelförmige Bepflanzung n. System Beck. |  |
| 17.13 | Neu zu pflanzende Bäume. |  |
| 17.14 | Neu zu pflanzende Sträucher |  |
| 17.15 | Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe über Fahrbahnmitte freizuhalten. Erlaubt sind jedoch Bäume mit hohem Stamm, wenn und solange der Durchblick gewährleistet ist. | 
z.B. 20 |

Bebauungsplan **Am Kirchsteig II**18. Hinweise

- | | | |
|-------|--|--|
| 18.1 | Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| 18.2 | Auflassung besth. Grundstücksgrenzen |  |
| 18.3 | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung. |  |
| 18.4 | Flurstücksnummern | z.B. FLNR.1422 |
| 18.5 | Vorhandene Nebengebäude |  |
| 18.6 | Vorhandene Wohngebäude |  |
| 18.7 | Vorschlag für Gebäudeeinstellung mit Garagen |  |
| 18.8 | Vorgeschlagene Flächen für Garagen |  |
| 18.9 | Kinderspielplatz |  |
| 18.10 | Straßenbeleuchtung geplant |  |
| 18.11 | Platznummern | z.B.  |
| 18.12 | ca. Größe der Grundstücke | z.B. (800 qm) |
| 18.13 | Höhenschichtlinien | z.B.  |

Bebauungsplan Am Kirchsteig II

c) V e r f a h r e n s h i n w e i s

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom *09.05.83* bis *10.06.83* in Hofstetten öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Hofstetten, den *11. August 1983*



[Handwritten signature]

.....
Siegel, Bürgermeister

2. Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluß des Gemeinderates vom *26.07.1983* den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hofstetten, den *11. August 1983*



[Handwritten signature]

.....
Siegel, Bürgermeister

3. Das Landratsamt Landsberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom *24.11.1983*AZ *610-4.0* gemäß § 11 BBauG i. V. m. § 3 der Delegationsverordnung genehmigt.

Landsberg am Lech, den.....

.....

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung am *08.06.1984* bis..... in

der Vj-Platz gemäß § 12 BBauG öffentlich *bekannt gemacht* ausgelegt. Die ~~Genehmigung und die~~ Auslegung ~~ist~~ sind am *07.06.1984* ortsüblich durch *Anschlag*

bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtverbindlich.

Gemeinde Hofstetten, den

.....
Siegel, Bürgermeister