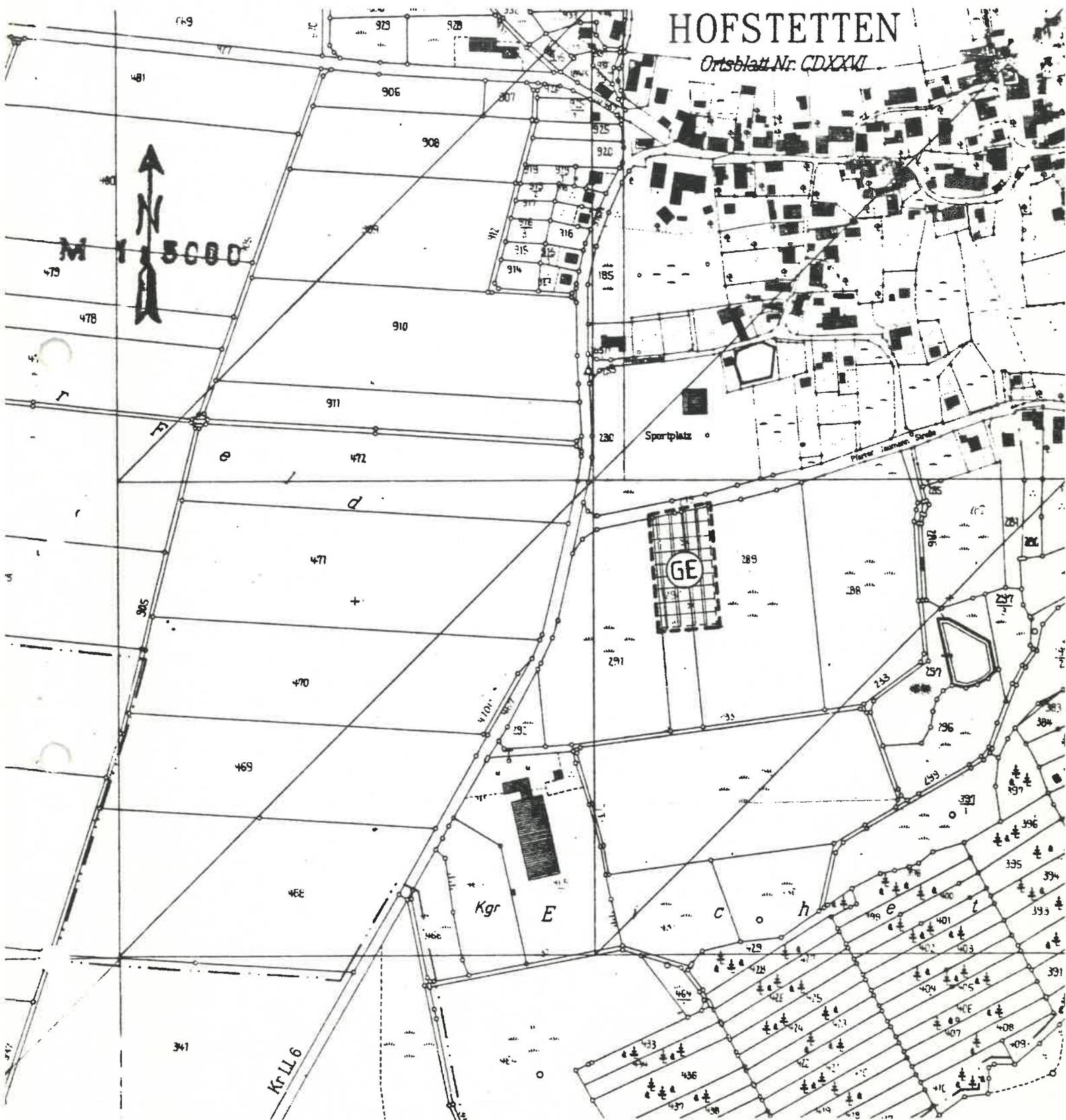


" Gewerbegebiet - Hofstetten - Süd



THEO BRAU
BAUTECHN. ING. BÜRO
 Beratung - Planung - Oberwachung im Bau
 89118 Issing, Gartenstraße 4
 Telefon 08194/328

Issing, 05.08.83
 geä. 01.12.83
 " 12.06.84

Planung

Die Gemeinde **HOFSTETTEN**
 erläßt auf Grund der §§2 Abs. 1, § 9, § 10 des Bundesbau-
 gesetzes (BBauG), des Art.23 der Gemeindeordnung für den
 Freistaat Bayern (GO), des Art. 91, der Bay. Bauordnung
 (Bay.Bo) sowie die einschlägige Fassung der Baunutzungs-
 verordnung (Bau NVO) folgenden vom Ingenieurbüro Theo Bräu,
 Issing im Aug. 1983 gefertigten Plan, für den Bereich der
 Gemeinde **H o f s t e t t e n**, mit der amtlichen Bezeich-
 nung **GEWERBEGEBIET-HOFSTETTEN-SÜD**

ALS SATZUNG

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

- 1.) Das mit **GE** gekennzeichnete Gebiet ist nach § 9
 des Bundesbaugesetzes und § 8 der Baunutzungsverord-
 nung als " Gewerbegebiet " festgesetzt.
 Im Gewerbegebiet sind nur Wohnungen für Betriebs-
 inhaber und nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.
- 2.) Maß der baulichen Nutzung:

GRZ	= Grundflächenzahl	0,30
GFZ	= Geschoßflächenzahl	0,40

 Mindestgröße der Baugrundstücke 1500 qm.
- 3.) Gebäudetypen: (Nachfolgende Geschoßfestsetzungen
 gelten als Höchstgrenze)
 - 3.1 Wohn/Bürogebäude
 - 3.1.1 **II** 2 Vollgeschoße zulässig
 - 3.2 Gewerbegebäude
 - 3.2.1 **I** 1 Vollgeschoß zulässig
 - 3.3 PKW-Garagen
 - 3.3.1 Garagen sind in erdgeschoßiger Bauweise zu errichten,
 ausgenommen Einbau in Wohn - oder Bürogebäude.

Bebauungsplan Gewerbegebiet-Hofstetten-Süd

- 3.3.2 Freistehende Garagen sind mit Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude zu versehen, Firstrichtung der Garagen kann parallel oder winkelrecht zur Hauptfirstrichtung sein.
- 3.3.3 Garagen sind mindestens 5,0 m von der Straßengrenze und 3,0 m von der seittl. Grundstücksgrenze entfernt zu errichten, siehe Pkt. 8.1

4. G e s t a l t u n g :

- 4.1 Wohn-/Bürogebäude sind auf rechteckigen Grundrissen zu errichten.
- 4.2 Die Firstrichtung der Wohngebäude ist parallel zur längeren Gebäudeseite zu legen.
- 4.3 Max. GeschöBhöhen
- | | |
|--------------------|--------|
| bei Wohngebäude | 3,50 m |
| bei Gewerbegebäude | 5,50 m |
- 4.4 Dachneigung
- | | |
|----------------|-----------|
| Wohngebäude | 22° - 28° |
| Gewerbegebäude | 15° - 22° |
- 4.5 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.
- 4.6 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei Wohngebäude auf mind. 70 cm festgesetzt.
- 4.7 Dacheindeckung
- 4.7.1 Wohngebäude mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton.
- 4.7.2 Gewerbegebäude mit Pfannen wie Wohngebäude.
- 4.8 Fenster sind zu gliedern.

Bebauungsplan Gewerbegebiet-Hofstetten-Süd

- 4.9 Die Gebäude sind zu verputzen oder teilweise mit Holz zu verkleiden. Der Fassadenanstrich ist in weißem oder möglichst hellem Farbton auszuführen.
- 4.10 Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Asbestzement- und Aluminiumplattenverkleidungen usw. sind nur in Ausnahmefällen zu verwenden.
- 4.11 Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrenzungen nicht wesentlich verändert werden. In begründeten Einzelfällen sind Ausnahmen in Absprache mit dem Bauamt möglich.
- 4.12 OK FFB EG = Fertiger Fußboden Erdgeschoß max. 50 cm über mittl. Straßenscheitelhöhe, im Zweifelsfall nach Höhenfestlegung des Bauamtes.

5.0 Einfriedung

- 5.1 Als Einfriedung ist zulässig:
Holzstaketenzaun max. 1,80 m hoch, eventuell mit 2 Reihen aufgesetztem Stacheldraht.
Die Einfriedung ist zu hinterpflanzen.

6.0 Grünordnung:

- 6.1 ca. 15 % der Grundstücksfläche ist als Grün-/Gehölzfläche herzustellen.
- 6.2 Bindungen für die Begrünung:
Die Eingrünung der Gewerbe-/Grünfläche ist mit Abnahme/Inbetriebnahme der Gebäude fertigzustellen.
- 6.2.1 Sicherstellung des Raumes für Rasen und Gehölzflächen.
- a) Schutz des Oberbodens (§ 39 BBauG) - Lagerung nicht höher als 1,20 m.
- b) Oberbodenauftrag bei Rasenflächen 20 cm Oberbodenauftrag bei Gehölzpflanzung 40 cm.

Bebauungsplan Gewerbegebiet-Hofstetten-Süd

- 6.3 Raseneinsaat: Normalgräser
- 6.4 Neupflanzungen:
- a.) Eingrünung der privaten Grün- und Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen.
- | | |
|------------------|---|
| 3 % Nadelgehölze | |
| 7 % Laubbäume | 1. Wuchsklasse: Ahorn, Eiche, Ulme, Linde; |
| 10% Laubbäume | 2. Wuchsklasse: Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche; |
| 80% Sträucher | Haselnuß, Hartriegel, Maiblumenstrauch, Schneebere, Schlehdorn, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Salweide, wolliger Schneeball, Liguster; |
- b.) 2-reihige Pflanzung des Grünstreifens 1,0 x 1,0 m Pflanzabstand, Pflanzgröße bei Baumheister 2,0 / 2,5 m, bei Sträuchern 1,2 / 1,5 m. Hochstämme 14 - 16 cm Stammumfang, Bäume zweiter Wuchsklasse.
- 6.5 Die Höhe von Anpflanzungen im Schutzbereich der LEW - Freileitungen darf max. 4,50 m betragen.
- 7.0 Ver- und Entsorgungsanlagen
- 7.1 Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
- 7.2 Soweit erforderlich, ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken die Aufstellung von Kabelverteilerschränken mit den Ausmaßen von L=1,00 m; B=0,35 m; H=1,20 m zu gestatten. Die Kabelverteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

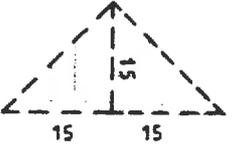
Bebauungsplan Gewerbegebiet-Hofstetten-Süd

- 7.3 Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostation, Masten usw. (LEW-Anlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) belastet.
- 7.4 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.
Der Mindestabstand von Bauteilen muß 2 m von Leitungssachse betragen.

8. Abstandsflächen

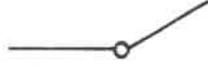
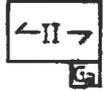
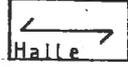
- 8.1 Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche ist nach Art. 6 und 7 Abs. 6 Bay. BO auch innerhalb der Baugrenze einzuhalten. Grenzbebauung mit Nebengebäuden nach Art. 7 Abs. 5 Bay BO ist nicht zulässig.

9. Durch Zeichen werden festgesetzt:

- | | | |
|------|--|---|
| 9.1 | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes |  |
| 9.2 | Baugrenze |  |
| 9.3 | Straßenbegrenzungslinie |  |
| 9.4 | Öffentliche Verkehrsfläche |  |
| 9.5 | Verbindliche Maßangabe in Metern | z. B. +5,00+ |
| 9.6 | Allgemeines Gewerbegebiet § 8 Bau NVO |  |
| 9.7 | Neu zu pflanzende Bäume |  |
| 9.8 | Neu zu pflanzende Sträucher |  |
| 9.9 | 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. |  |
| 9.10 | Umgrenzung von priv. Grünflächen |  |
| 9.11 | Umgrenzung von öffentl. Grünflächen |  |

Bebauungsplan Gewerbegebiet-Hofstetten-Süd

10. Hinweise

- | | | |
|-------|---|---|
| 10.1 | Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| 10.2 | Auflassung besth. Grundstücksgrenzen |  |
| 10.3 | Vorgeschlagene Firstrichtungen |  |
| 10.4 | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung. |  |
| 10.5 | Flurstücksnummern | z. B. 290 |
| 10.6 | Vorschlag für Wohn-/Bürogebäude-einstellung mit Garagen |  |
| 10.7 | Vorgeschlagene Flächen für Hallen |  |
| 10.8 | Straßenbeleuchtung geplant |  |
| 10.9 | ca. Größe der Grundstücke | z. B. 800 qm |
| 10.10 | 20 KV - Freileitung mit Schutzabstand. |  |
| 10.11 | Trafostation |  |
| 10.12 | Holzmast |  |
| 10.13 | Betonmast |  |

T H E O B R A U
BAUTECHN. U. BÜRO
 Bautechnik-Planung, Bauvermessung, Bau
 89114 Hofstetten, Postfach 2024
 Telefon 0815-4/328

Planung

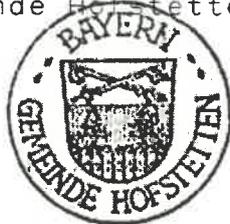
Issing, den 05.08.83
 geä. 01.12.83
 " 12.06.84

Bebauungsplan Gewerbegebiet-Hofstetten-Süd

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 2.1.84 bis 3.2.84 in Hofstetten i. der VG öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Hofstetten, den 6. Februar 1984



Karl J. Müller
.....
Siegel, Bürgermeister

2. Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.7.84 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Gemeinde Hofstetten, den 17. Juli 1984



Karl J. Müller
.....
Siegel, Bürgermeister

3. Das Landratsamt Landsberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 6.8.84 AZ 610-3.2 gemäß § 11 BBauG i. V. m. § 3 der Delegationsverordnung genehmigt.

Landsberg am Lech, den.....

.....

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 10.08.1984 bis 27.08.1984 in der VG Pürgen gemäß § 1 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am 10.08.1984 ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafel bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 3 BBauG rechtverbindlich.

Gemeinde Hofstetten, den 10.08.1984



Karl J. Müller
.....
Siegel, Bürgermeister