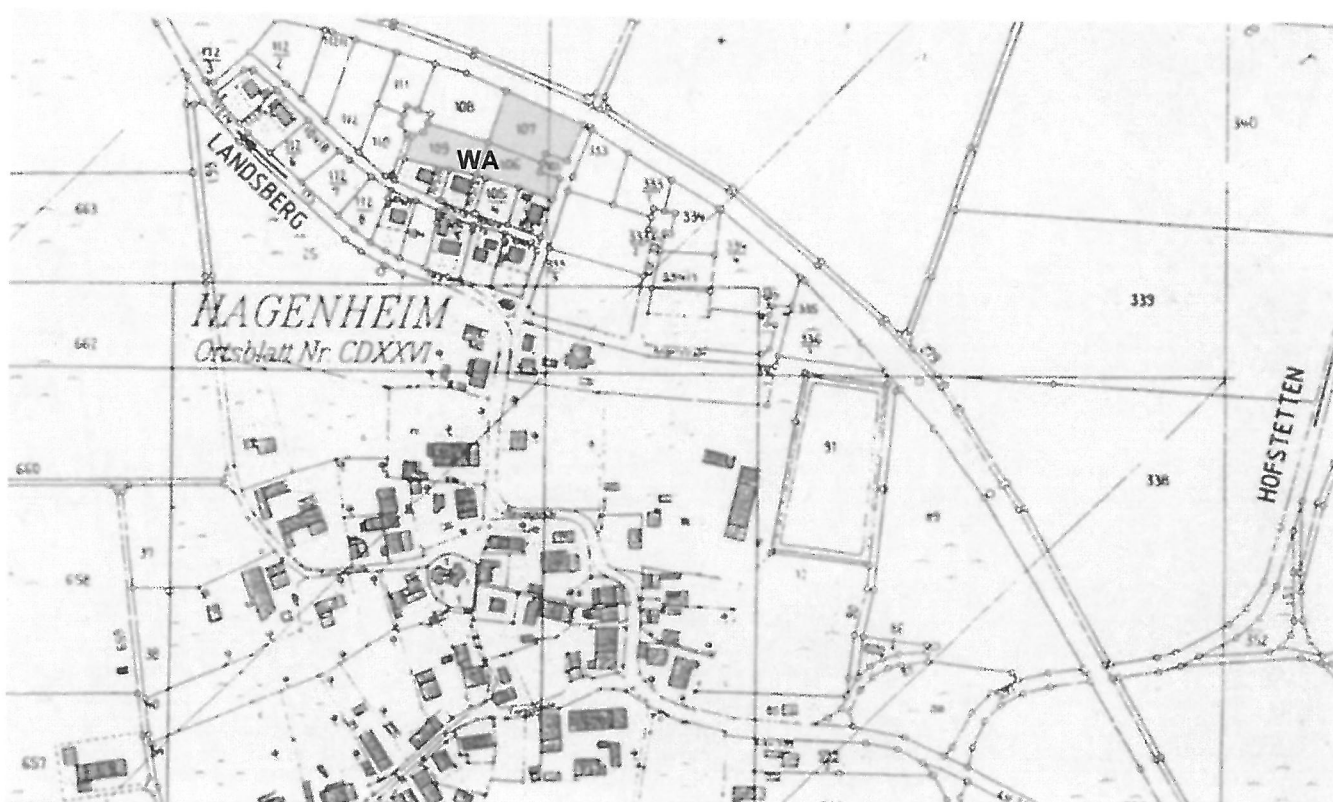


GEMEINDE HOFSTETTEN

Bebauungsplan mit Grünordnung

Hagenheim Nord 1 4. Änderung



Übersichtplan 1 : 5000

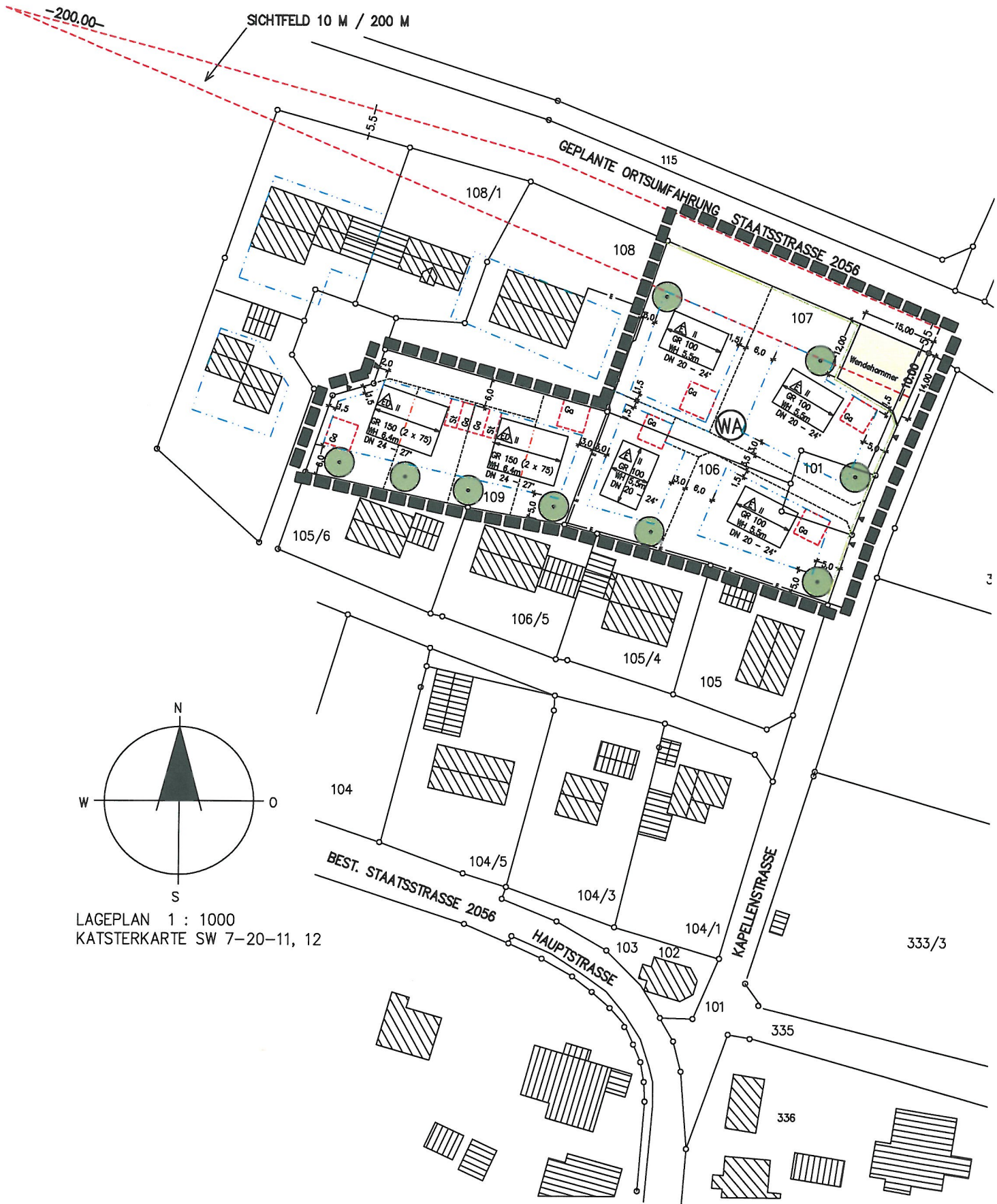
Planverfasser

Dipl.Ing. Architekt
Fritz Siegel

Alter Münchner Weg 5
82041 Oberhaching
Ruf 089 613 27 54

Datum

7. März 2006
12. Juni 2007




Die Gemeinde Hofstetten erläßt aufgrund §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -(BayBO)- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - für die Grundstücke Flur Nummern 106, 107 und 109 der Gemarkung Hagenheim

diesen Bebauungsplan als


SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „ Hagenheim Nord 1 „ - rechtsverbindlich seit 21.04.1971 letztmalig geändert am 8. 10. 1993 - werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben





2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig



3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 150
(2 x 75) maximale Grundfläche in einer überbaubaren Fläche (§19 Abs.2 BauNVO), zum Beispiel 150 m² für die Grundfläche bei Einzelhäusern, bzw. 75 m² je Doppelhaushälfte
Die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten der in § 19, Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu 70 v. H. überschreiten.
- 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 m² zulässig.
- 3.3 II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse,
zum Beispiel zwei Vollgeschosse
- 3.4 WH 6.4 maximale Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO, zum Beispiel 6,40 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche





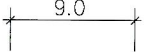
- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Baulinie
- 4.3  nur Einzelhaus zulässig
- 4.4  Einzelhaus und Doppelhaus zulässig

5 Gestaltung


- 5.1  verbindliche Firstrichtung
Der First ist in gleicher Höhe über das Gebäude zu führen
- 5.2  Firstrichtung wahlweise
- 5.3 Für Grundstück Fl. Nr. 106 und 107 wird eine Dachneigung von 20° bis maximal 24° festgesetzt
Für Grundstück Fl. Nr. 109 wird eine Dachneigung von 24° bis maximal 27° festgesetzt
Bei untergeordneten bzw. angebauten Dächern sind auch geringere Dachneigungen als die der Hauptgebäude zulässig, mindestens jedoch 20°.
- 5.4 Doppelhäuser sind in Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Material und Farbe einheitlich zugestalten, jedoch nicht spiegelbildlich.

- 5.5 Der Dachüberstand der Hauptgebäude an Giebel und Traufe wird auf mindestens 60 cm festgesetzt.
- 5.6 Dachflächenfenster sind nur mit einer maximalen Einbaugröße von 1,3 m² als Hochformate zulässig. Die Summe der Breiten der auf einer Dachseite eingebauten Dachflächenfenster darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der Giebelwände des Hauptbaukörpers.
- 5.7 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 5.8 Garagen sind mit einem Satteldach, mit allseitigem Dachüberstand von mindestens 25 cm, oder mit einem flachgeneigten Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis maximal 15° als extensiv begrünte Dachflächen zulässig.
Bei gegenseitigem Grenzanbau sind die Garagen profil- und höhengleich auszuführen.
- 5.9 Die Oberkante Erdgeschoss-Fussboden darf maximal 30 cm über dem vorhandenen Gelände liegen.
- 5.10 Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem oder anthrazitem Farbton zu erfolgen.
- 5.11 Putzflächen sind in möglichst hellem Farbton auszuführen.
Sehr stark auffallende profilierte Putzmuster sind unzulässig.

6. Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3  Grundstücksein- und ausfahrt
- 6.4  Sichtdreiecke gemäß Art. 26 BayStrWG
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen und Bepflanzungen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, ausgenommen sind Hochstammbäume
- 7.0  Maßkette in Meter,
zum Beispiel 9,0 m

8.0 Grünordnung

- 8.1  zu pflanzender klein- bis mittelkroniger Baum oder hochstämmiger Obst- bzw. Nußbaum; Mindestpflanzgröße gemessen in 1 Meter 18 bis 20 cm Umfang.
- 8.2 Bei den zu pflanzenden Bäumen sind nur heimische Laubbäume zugelassen. Unwesentliche Abweichungen hinsichtlich des in der Planzeichnung festgelegten Standortes sind zulässig.
- 8.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die durch Planzeichen 8.1 festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet.
- 8.4 Bei der Eingabeplanung ist die nach diesem Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

9. Bodenschutz

- 9.1 Die befestigte Fläche auf den Baugrundstücken ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 9.2 Die Befestigung von Garagenzufahrten, Stellplätzen, Terrassen ist in wasserdurchlässiger Form (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

10. Einfriedungen

- 10.1 Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur sockellose, braune oder naturbelassene Holzstaketenzäune mit einheitlicher Höhe von 1,10 m, geschnittene Hainbuchenhecken oder freiwachsende Hecken aus heimischen Sträuchern zugelassen.
Davon ausgenommen sind Mauerpfeiler für Grundstückszufahrten oder -zugänge sowie Mauerscheiben, soweit sie der Abschirmung von Mülltonnenstandplätzen dienen.

- 10.2 Als Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind nur freiwachsende Hecken aus heimischen Sträuchern, sockellose bis maximal 1,0 m hohe Holzzäune, Maschendrahtzäune oder sog. Wildschutzzäune zulässig.
- 10.3 Bei Doppelhaushälften sind in Verlängerung der Kommunwand sowie zwischen einzelnen ebenerdigen Wohnungen Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m ab Geländeoberkante und einer maximalen Tiefe von 3,50 m zugelassen.
- 10.4 Vor den Garagenzufahrten sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zugelassen.

11. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

11.1  Fläche für Garagen

11.2  Fläche für Stellplätze

- 11.3 Eine unwesentliche Verschiebung der unter diesem Punkt 11 festgesetzten Flächen ist zulässig, sofern diese sich im Rahmen der Eingabeplanung als sinnvoll oder erforderlich erweist
- 11.4 Für Grundstück Fl.Nr. 109 sind Grenzgaragen im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 11.5 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Für eine Abweichung von den Mindestabstandsflächen wird eine Befreiung gemäss Art. 7 Abs. 1 BayBO festgelegt.

12. Stellplätze und Garagen:

- 12.1 Anzahl der Stellplatz für Kraftfahrzeuge (KFZ) nach der jeweils gültigen Ortssatzung der Gemeinde Hofstetten
- 12.2 Vor den Garagenzufahrten ist ein Freiraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zu schaffen. Dieser wird je Garage auf eine Mindestbreite von 2,50 m und eine -tiefe von 5,0 m festgesetzt.
- 12.3 Die oberirdischen Stellplätze sind mit einer Mindestbreite von 2,50 m sowie einer Tiefe von 5,0 m herzustellen; diese können auch ohne Freiraum zur öffentlichen Verkehrsfläche gestaltet werden.

13. Anzahl der Wohneinheiten

Für die Gebäude auf Grundstück Fl.Nr. 106, 107, 109 sind in den Einzelhäusern und Doppelhaushälften maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (Auf den Stellplatzschlüssel gemäß Festsetzung 12.1 wird hingewiesen)





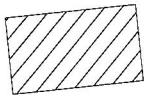

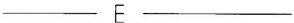
14. Lärmschutz

Folgende Schallschutzmaßnahmen gelten für die beiden Wohngebäude entlang der Ortsumfahrung St 2056:

- 14.1 Sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer, mit Sichtverbindung zur Strasse, so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmer in Sichtverbindung zur Ortsumfahrung St 2056 notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit oder es sind sogenannte Wandlüftungsgeräte einzubauen. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.
- 14.2 Eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen, Rolladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Die Einhaltung der Schalldämmmaße ist bei der jeweiligen Eingabeplanung über ein Schallschutzgutachten, gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe), nachzuweisen.

B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Hinweise in der Planzeichnung

- 1.1  dargestellter Baukörper im Bauraum
- 1.2  Flurnummer, zum Beispiel 83
- 1.3  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.4  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.5  bestehendes Hauptgebäude
- 1.6  bestehendes Nebengebäude
- 1.7  bestehende Kabelleitung
Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt beiderseits der Trasse 1 m und ist von einer tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Unumgängliche Geländeänderungen sind mit den LEW Lechwerken abzustimmen.


2. Hinweise und Empfehlungen durch Text

- 2.1 Vor Baubeginn ist der vorhandene Oberboden gemäß DIN 18915 zu behandeln.
- 2.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist davon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- 2.3 Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (Versickerungsschächte oder -mulden).
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern.
Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.
Regentonnen werden ausdrücklich empfohlen.
- 2.4 Es wird empfohlen, bereits im Freiflächenplan einen Kompostplatz vorzusehen.
- 2.5 Es wird empfohlen, Standort und Gestaltung eines vorgesehenen Schuppens sogleich in der Eingabeplanung darzustellen.
- 2.6 Zur Luftreinhaltung und Energieeinsparung wird die Verwendung von Erdgas- und Solaranlagen empfohlen. Auf die Möglichkeit der Kraftwärmekoppelung und der automatischen Holzhackgutheizung (Biomasse) wird hingewiesen.
Es wird Niedrigenergiebauweise empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 07.03.2006 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) hat in der Zeit vom 20.04.2006 bis 22.05.2006 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 04.05.2006. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.04.2006 hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 12.06.2007 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte vom 19.06.2007 – 23.07.2007 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 02.07.2007 bis 02.08.2007.
6. Der Gemeinderat Hofstetten hat am 12.03.2008 die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung vom 12.06.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.04.2008. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes hingewiesen.
8. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 12.06.2007, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hofstetten, den 11.04.2008



Sanktjohanser
1. Bürgermeister

