

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

” HAGENHEIM - WEST II ”

Gemeinde: Hofstetten

Verwaltungsgem.: Pürgen

Ortsteil: Hagenheim

## Inhaltsverzeichnis:

Blatt 1                      Bebauungsplan    M 1 : 1000

Blatt 2                      Übersichts            M 1 : 2500  
lageplan

Blatt 3-16                  Präambel,Satzung mit Fest-  
setzungen, Hinweise und  
Verfahrensvermerke.

Blatt 17 (1-7)              Begründung

Planung:                    Baut. Ing. Büro  
                                  Theo Bräu  
                                  Gartenstrasse 4  
                                  86946 Issing  
                                  Tel. 08194/328

Issing, den 17. AUG. 2000  
Entwurf vom 01.06.1995  
geändert 12.12.1996  
10. FEB. 2000

**Bebauungsplan****" Hagenheim - WEST II "**Inhaltsübersicht:

Deckblatt	
Bebauungsplan	M 1 : 1000
Übersichtslageplan	M 1 : 2500
Präambel Satzung mit Festsetzung und Hinweise	
Begründung	

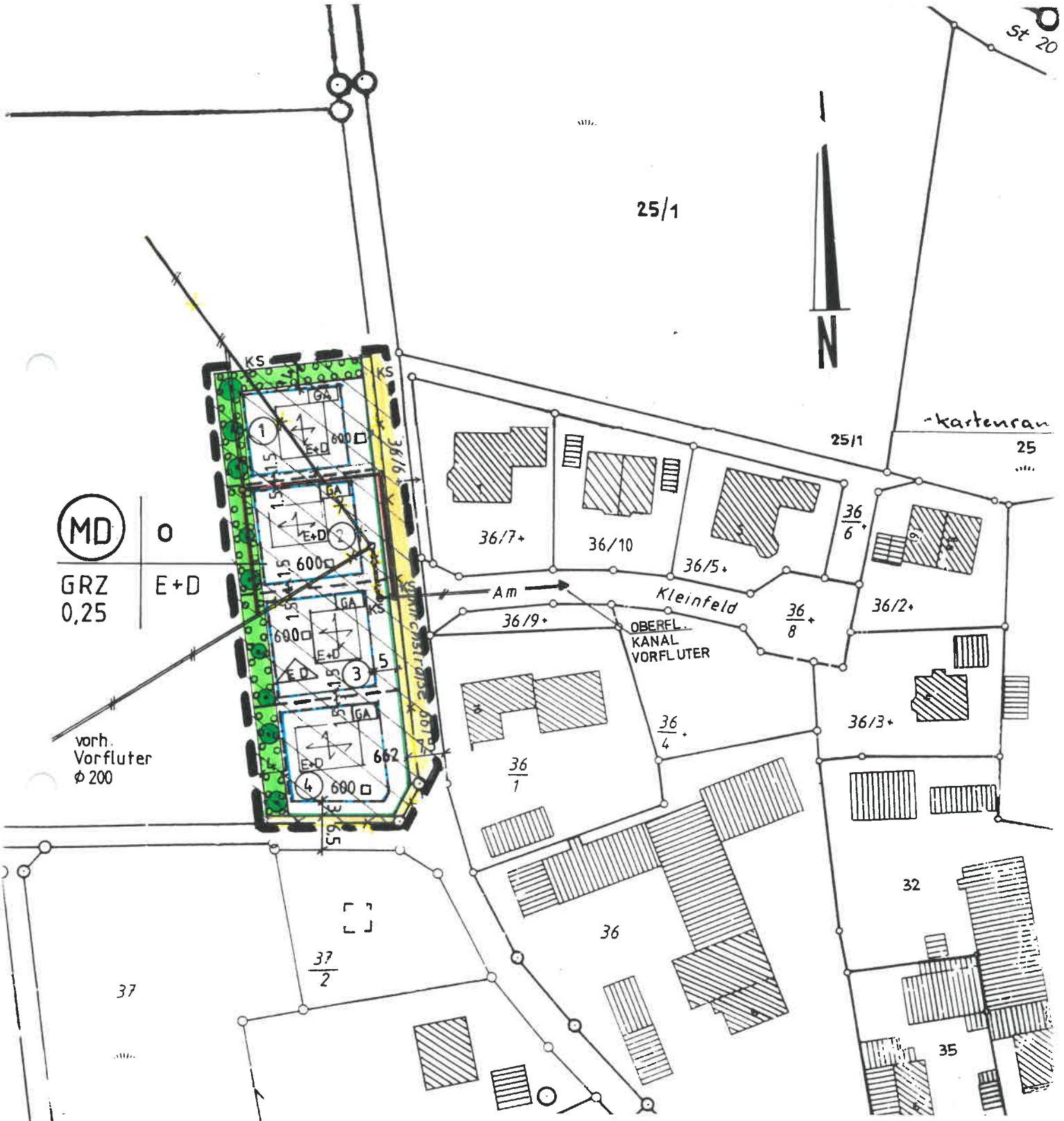
Inhaltsverzeichnis:

Pkt. A )	<u>Festsetzungen durch Text</u>
Pkt. A 1)	Art der baulichen Nutzung
" A 2)	Bauweise
" A 3)	Maß der baulichen Nutzung
" A 4)	Mindestgröße der Baugrundstücke
" A 5)	Gebäudetypen
" A 5.1)	Wohngebäude
" A 5.2)	Garagen und Stellplätze
" A 6)	Gestaltung
" A 7)	Einfriedung
" A 8)	Grünordnung
" A 9)	Ver.- und Entsorgungsanlagen
" A 10)	Verschiedenes
Pkt. B )	<u>Festsetzungen durch Planzeichen</u>
Pkt. C )	<u>Hinweise</u>
Pkt. D )	<u>Verfahrensvermerke</u>
Pkt. E )	<u>Begründung</u>

# BEBAUUNGSPLAN

# M 1:1000

## "HAGENHEIM - WEST II"



MD 0

GRZ 0,25

E+D

vorh. Vorfluter  
Ø 200

Issing, den 17. AUG. 2000  
 Entwurf vom 01.06.1995  
 geändert 12.12.1996  
 10. FEB. 2000

**THEO BRÄU**  
**BAUTECHN. ING. BÜRO**  
 Beratung Planung-Überwachung im Bau  
 86946 ISSING, Gartenstraße 4  
 Tel. 0 81 94 3 28 - FAX 17 05

Planung:

# Übersichtslageplan

M 1:2500

## "HAGENHEIM - WEST II"



Issing, den 17. AUG. 2000  
Entwurf vom 01.06.1995  
geändert 12.12.1996  
10. FEB. 2000

Planung:

**THEO BRÄU**  
BAUTECHN. ING. BÜRO  
Beratung-Planung-Überwachung im Bau  
86946 ISSING, Gartenstraße 4  
Tel. 081947328 - FAX 1705

THEO BRÄU  
BAUTECHN. ING. BÜRO  
86946 ISSING, Gartenstraße 4  
Tel. 081947328 - FAX 1705

Bebauungsplan:

**"Hagenheim - WEST II"**


Die Gemeinde **Hofstetten**  
erläßt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie 8 ff Baugesetzbuch  
(BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat  
Bayern (GO), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (Bay.BO), sowie  
der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) folgenden, vom  
Ingenieurbüro Theo Bräu, Issing gefertigten Bebauungsplan,  
für den Ortsteil **Hagenheim**,  
mit der amtlichen Bezeichnung

**"Hagenheim - WEST II"**

als Satzung


**A) Festsetzungen durch Text**

A.1) Art der baulichen Nutzung:

Das mit  gekennzeichnete Gebiet wird nach  
§9 des Baugesetzbuches und § 5 der Baunutzungsver-  
ordnung als " Dorfgebiet" festgesetzt.

Unzulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften.

A.2) Bauweise:

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise  festgesetzt (§ 22 BauNVO).

A.2.1) Zulässig sind Einzelhäuser.



A.2.2) Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die  
Abstandsflächen nach Art.6BayBO einzuhalten.  
Vor Außenwänden von Garagen u. Nebengebäuden  
betr. die Tiefe der Abstandsfl.0,5H;mind.1,5m.

A.3) Maß der baulichen Nutzung:

A.3.1) GRZ = Grundflächenzahl **0,25**

Die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten der in § 19 Abs. 4, BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu 60 v.H. überschreiten.

A.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 30 qm zulässig.  
Es ist nur eine Nebenanlage je Grundstück zulässig.

A.3.3) Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

A.4) Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 550 qm festgesetzt.

A.5) Gebäudetypen:

A.5.1) Wohngebäude(WA)(Wahlweise beide Gebäudetypen zulässig)

A.5.1.1)a) **E+D** 1 oder 2 Vollgeschoße, das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig.  
**1,25** Kniestock max. 1,25 m von OK Rohdecke - UK Sparren an der Außenwand gemessen.  
**DN** Dachneigung 28 - 35°

b) **E+D** 1 oder 2 Vollgeschoße, das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig.  
**0,75** Kniestock max. 0,75m von OK Rohdecke - UK Sparren an der Außenwand gemessen.  
**DN** Dachneigung 35 - 42 °

A.5.2) Garagen und Stellplätze:

- A.5.2.1) Grenzgaragen sind nicht zulässig.
- A.5.2.2) Für den Stellplatznachweis wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Hofstetten verwiesen.
- A.5.2.3) Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Freiraum zu schaffen.  
Dieser wird je Garage auf mind. 5,00 m Tiefe und 3,00 m Breite festgesetzt.  
Einfriedungen (auch als Tor) zu öffentl. Verkehrsflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- A.5.2.4) Garagen sind in erdgeschoßiger Bauweise zu errichten ausgenommen An-/Einbau ins Wohngebäude.
- A.5.2.5) Dachneigung von Garagen wie Wohngebäude.
- A.5.2.6) Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen auch außerhalb der dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden.
- A.5.2.7) Freistehende Garagen sind mit Satteldach zu versehen, die Firstrichtung der Garagen ist frei.
- A.5.2.8) Garagen unterhalb des Geländes sogenannte Keller - garagen mit Rampenzufahrt sind nur zulässig, wenn der Garagenboden max. 0,50m unter Straßen OK liegt.

A.6.0) Gestaltung:

- A.6.1) Gebäude sind auf rechteckigen Grundrissen zu errichten, Verhältnis mindestens 1 : 1,15;
- A.6.2) Firstrichtung wahlweise jedoch nur parallel zur längeren Gebäudeseite.
- A.6.3) Als Dachform für Wohngebäude, Gauben und Garagen sind nur Satteldächer zulässig, bei Wohngebäuden über 40 ° Dachneigung sind Schlepp- gauben zulässig.
- A.6.4) Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei  
Hauptgebäuden auf mind. 0,70 m  
bei Nebengebäuden und Garagen auf mind. 0,50 m  
festgesetzt.
- A.6.5) Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.
- A.6.6) Fensterflächen ab 1,40 qm Größe (Rohbaumaß) sind mit Sprossen zu gliedern oder mehrflügelig auszuführen. Fensterläden sind anzubringen, ausgenommen im Bereich von Holzverkleidungen und großen Fensterelementen.
- A.6.7) Die Glasfläche von einzelnen liegenden Dachflächenfenster ist auf max. 1,3 qm begrenzt.  
Je Dachfläche sind max. 3 Dachfenster zulässig.
- A.6.8) Der Einbau von Sonnenkollektoren in/auf die Dachflächen ist zulässig.



- A.6.9 ) Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.
- A.6.10) Dachaufbauten (Wohngebäude)  
Dachgauben sind (allseitig von Dachflächen umgeben) bis zu einer Breite von 1,70m, Zwerch.-u.Quergiebel (mit der Traufwand bündig, bzw. aus der Trauflinie heraustretend) bis zu einer Breite von max.40% der Gebäudelänge zulässig.  
Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.  
Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel muß mind. 1,50m betragen.  
Die Firste von Dachaufbauten / Quergiebeln müssen mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.  
In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig
- A.6.11) Es sind Massiv-, Holz-, Fertig- und Blockhäuser zulässig.  
Putzflächen sind in möglichst hellem Farbton auszuführen.  
Sehr stark auffallende profilierte Putzmuster sind unzulässig.  
Holzverkleidungen sind erwünscht und zulässig.
- A.6.12) Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faser - zement-u. Aluminiumplattenverkleidungen usw.sind unzulässig.
- A.6.13) Der Kniestock ist ab 1,10 m Höhe an der Traufseite mit einer Holzschalung zu verkleiden.

A.7) Einfriedung:

- A.7.1) Einfriedungen sind nicht vorgeschrieben.
- A.7.2) Bei Einfriedung wird festgesetzt:  
In den Wohngebieten entlang der Straßenfront Holz- zaun aus senkrechten Latten.  
Höhe max. 100 cm über Gelände.  
Zwischen den Grundstücken, zu den Nachbarn:  
Zaun wie vor, oder Maschendraht an Eisenprofil- stützen. Max. Höhe 1,0 m von Oberkannte Gelände.

**A.8) Grünordnung:**

**A.8.1) Bindung für die Begrünung:**

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

**A.8.1.1) Sicherstellung des Raumes für Rasen und Gehölzflächen.**

- a) Schutz des Oberbodens-Lagerung nicht höher als 1,20 m
- b) Oberbodenauftrag bei Gehölzpflanzung mind. 40 cm.

**A.8.2) Raseneinsaat: Normalgräser**

**A.8.3) Neupflanzungen:**

- a) Eingrünung der Siedlung auf den priv. Grundstücken:  
Mit je 1 Laubbaum auf 300 qm Fläche, nach Möglichkeit im Vorgartenbereich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hoch- oder halbstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Birke usw.
  - 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.
- b) Schutz der Neupflanzung gegen Wild und Weidevieh

A.9) Ver- und Entsorgungsanlagen:

A.9.1) Sämtliche Strom u. Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.

A.9.2) Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken die Aufstellung von Stromkabelverteilerschränken mit den Ausmaßen von L= 1 m, B= 0,35 m, H= 1,20 m zu gestatten. Die Kabelverteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, daß die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.






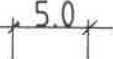

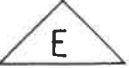
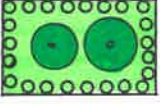

A.10) Verschiedenes:

A.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.

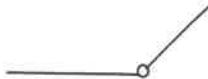


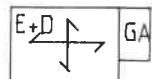




A.10.2) Höhenfestlegung der Gebäude:  
Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden darf max. 50 cm über mittl. Straßenscheitel (Erschließungsstraße) liegen.  
Eine abweichende Höheneinstellung ist nur im Baugenehmigungsverfahren möglich.

- A.10.3) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen, sowie Holz.-Lattenverkleidung zulässig.
- A.10.4) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art im Freien ist unzulässig.
- A.10.5) Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind.
- A.10.6) Das Abstellen von oberirdischen Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.
- A.10.7) Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer.Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Gemeinde oder dem Landratsamt bekannt zu machen.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen:

B.1)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes;	
B.2)	Baugrenze	
B.3)	Straßenbegrenzungslinie	
B.4)	Öffentliche Verkehrsfläche	
B.5)	Firstrichtung wahlweise	
B.6)	Verbindliche Maßangabe in Metern	z.B. 
B.7)	Offene Bauweise	(0)
B.8)	Dorfgebiet s. BaunVO	
B.9)	Gebäudetypen Erd.-und Dachgeschoss	E+D
B.10)	Nur Einzelhäuser sind zulässig	
B.11)	Umgrenzung von privaten Grünflächen zur Flur mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern, siehe Grünordnung Pkt.A.8)	
B.12)	Symbolisches Zeichen für neu zu pflanzende Bäume auf privaten Grünflächen.	

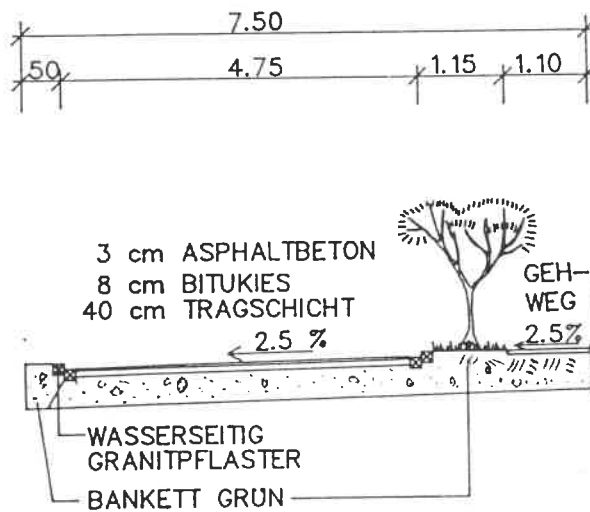
C: Hinweise:

- C.1) Bestehende Grundstücksgrenzen 
- C.2) Aufzulassende Grundstücksgrenzen 
- C.3) Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung 
- C.4) Flurstücksnummern Z.B. 662
- C.5) Vorschlag für Gebäudeeinstellung, Wohngebäude mit Garagen 
- C.6) Vorschlagene Flächen für Garagen. 
- C.7) Grundstücksnummer z.B. 
- C.8) Ca. Größe der Grundstücke z.B. ca. 600 qm
- C.9) Aufzulassender Oberflächenwasserkanal 
- C.10) Neuer Oberflächenwasserkanal 
- C.11) Wegen der teilweise angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist mit Geruchs.- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen.

- C.12) Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegen zu wirken, sollte soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - die Garagen-einfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotter-, Pflaster, und Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden, sowie Steinbeläge mit offenen Fugen und in Splittverlegung.
- C.13) Dachabwasser ist an Ort und Stelle auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf dem Baugrundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. als unterirdische Wasserbehälter ohne Boden für zusätzliche Versickerung) oder naturnah gestaltete Teiche vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter zu schaffen. Die Rückhalteeinrichtungen sind dabei so zu bemessen, daß der Niederschlagswasserabfluß zurückgehalten wird, der den Abfluß aus der ursprünglich unbebauten Fläche übersteigt.
- C.14) Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte und den Vorfluter darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhlung nicht eintreten.
- Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261, Teil 1 auszubilden.
- Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
- Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte durch einen Sickerversuch nachgewiesen werden.
- c.15) Die im Geltungsbereich verlaufenden Dränsammler DN 200 sind mit Dichtungsgummi einzubauen.
- C.16) Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht belastet.

C.17) Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.  
 Der Mindestabstand zur jeweiligen Leitungsachse muß mind. 7,5 m betragen.

C.18 Straßenregelquerschnitt  
 (Siedlungsstraße)



Planung :

**THEO BRÄU**  
**BAUTECHN. ING. BÜRO**  
 Beratung · Planung · Überwachung im Bau  
 86946 ISSING, Gartensstraße 4  
 Tel. 0 81 94 18 23 - FAX 17 05

VERBAND SELBSTÄNDIGER INGENIEURE UND ARCHITECTEN  
 Beratender Ingenieur  
**VSIA**  
 76496 V

Issing, den 17. AUG. 2000  
 Entwurf vom 01.06.1995  
 geändert 12.12.1996  
 10. FEB. 2000



Bebauungsplan:

## **"Hagenheim - West II"**

### **D) Verfahrensvermerke**

- D.1)** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **01.06.1995** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **02.06.1995** ortsüblich bekannt gemacht.
- D.2)** Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **12.12.1996** hat am **20.12.1996** stattgefunden.
- D.3)** Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.12.1996** wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom **29.01.1997** bis **07.03.1997** beteiligt und zum geänderten Plan in der Fassung vom **10.02.2000** in der Zeit vom **13.03.2000** bis **27.03.2000** erneut beteiligt.
- D.4)** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.12.1996**, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **03.02.2000** bis **03.03.2000** und in der geänderten Fassung vom **10.02.2000** in der Zeit vom **13.03.2000** bis **27.03.2000** erneut öffentlich ausgelegt.

- D.5)** Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **17.08.2000** den Bebauungsplan in der Fassung vom **17. AUG. 2000** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- D.6)** Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am **25.08.2000** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.  
Der Bebauungsplan in der Fassung vom **17. AUG. 2000** ist damit in Kraft getreten.

Hofstetten, den 25. August 2000



1. Bürgermeister