

BEBAUUNGSPLAN

" Hagenheim - Wolfsanger "

Gemeinde: 86928 Hofstetten

Verwaltungsgem: Pürgen

Ortsteil: Hagenheim

Inhaltsverzeichnis:

Blatt 1 Bebauungsplan M 1 : 1000

**Blatt 2 Übersichts- M 1 : 2500
lageplan**

**Blatt 3-15 Präambel, Satzung mit Fest-
setzungen, Hinweise und
Verfahrensvermerke.**

Blatt 16 (1-7) Begründung

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

Issing, den 15.10.1999

geä. 19.12.2000

Bebauungsplan**"Hagenheim - WOLFSANGER"****Inhaltsübersicht:**

Deckblatt
Bebauungsplan M 1 : 1000
Übersichtslageplan M 1 : 5000
Präambel Satzung mit Festsetzung und Hinweise
Begründung

Inhaltsverzeichnis:

Pkt. A)	Festsetzungen durch Text
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)	Festsetzungen durch Planzeichen
Pkt. C)	Hinweise
Pkt. D)	Verfahrensvermerke
Pkt. E)	Begründung

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

Gem. Hofstetten - Ortsteil Hageneheim

Bezeichnung: "HAGENEHEIM-WOLFSANGER"



THEO BRÄU
BAUTECHN. ING. BÜRO
Beratung - Planung - Überwachung im Bau
86946 Issing, Gartenstraße 4
Tel. 0 8 1 9 4 / 3 2 8 - FAX 17 0 5

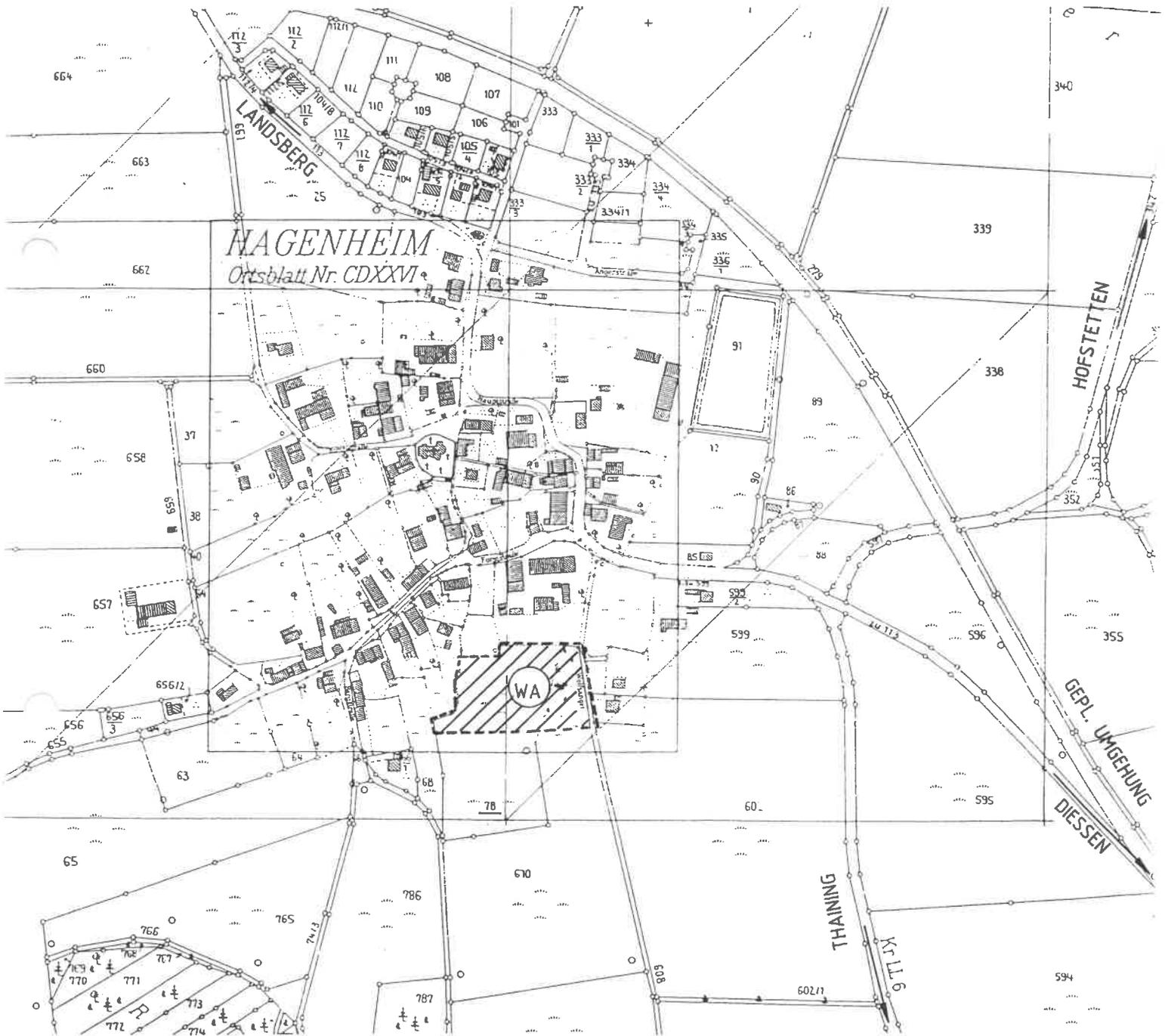
Issing, den 15.10.1999
geä. 19.12.2000

Planung:.....

Übersichtsplan

M 1 : 5000

" Hagenheim - Wolfsanger "



THEO BRÄU
BAUTECHN. ING. BÜRO
 Beratung - Planung - Überwachung im Bau
 36946 ISSING, Gartenstraße 4
 Tel. 08 94 3708 FAX 17 05

Issing, den 15.10.1999

geä. 19.12.2000

Planung:.....

Bebauungsplan:

" Hagenheim - WOLFSANGER "

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 - WOLFSANGER "

als Satzung

A.) Festsetzung durch Text

A.1) Art der baulichen Nutzung:

Das mit  gekennzeichnete Gebiet wird nach

§9 des Baugesetzbuches und § 4 der Baunutzungsver-

ordnung als **"Allgemeines Wohngebiet"**

festgesetzt. Unzulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften.

A.2) Bauweise:

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

(o)

A.2.1) Zulässig sind Einzel o. Doppelhäuser.



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

A.3) Maß der baulichen Nutzung:

A.3.1)	GRZ = Grundflächenzahl	Platz 1-7	0,23
		Platz 8	0,20

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 50 qm zulässig.
Es ist je Grundstück nur eine Nebenanlage zulässig.

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

A.4) Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 550 qm je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte festgesetzt.

A.5) Gebäudetypen:

- A.5.1) Wohngebäude (Wahlweise beide E+D Geb.typ. 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 bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
	DN	Dachneigung 28 - 35°
		alternativ
b)	0,75	Kniestock max. 0,75 von OK-Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
	DN	Dachneigung 35-42°

A.5.2) Garagen und Stellplätze:

A.5.2.1) Für den Stellplatznachweis wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Hofstetten verwiesen.

A.5.2.2) Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Freiraum zu schaffen.
Dieser wird je Garage auf mind. 5,00m Tiefe und 2,50m Breite festgesetzt.
Einfriedungen (auch als Tor) zu öffentl. Verkehrsflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

A.5.2.3) Garagen sind in erdgeschoßiger Bauweise zu errichten, ausgenommen An-/Einbau ins Wohngebäude.

Bei entsprechender Geländeneigung sind Garagen im Grundstück so zu stellen, daß die natürliche oder neu festgelegte Geländeoberfläche talseitig an der Garage max. 1,00 m unter OK-Garagenboden liegt.

A.5.2.4) Freistehende Garagen sind mit Satteldach zu versehen, die Firstrichtung der Garagen ist frei.

A.5.2.5) Dachneigung von Garagen wie Wohngebäude.
Alternativ: Extensiv begrünte Garagendächer sind als Pultdach zulässig.

A.5.2.6) Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen auch außerhalb der dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden.

A.5.2.7) Garagen unterhalb des Geländes sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt sind nur zulässig, wenn der Garagenboden max. 0,75m unter Straßen OK-Bereich Einfahrt 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) Doppelhäuser sind in Dachneigung, Traufe u. Firsthöhe, Material u. Farbe einheitlich zu gestalten, jedoch nicht spiegelbildlich.
- A.6.4) Als Dachform für Wohngebäude, Gauben und Garagen sind nur Satteldächer zulässig.
Bei Wohngebäuden über 40° Dachneigung sind Schleppegauben zulässig.
- A.6.5) 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.6.6) Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.
- A.6.7) 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.6.8) Die Glasfläche von einzelnen liegenden Dachflächenfenster ist auf max. 1,3 qm begrenzt.
Je Dachfläche sind max. 3 Dachfenster zulässig.
- A.6.9) Der Einbau von Sonnenkollektoren in/auf die Dachflächen ist zulässig.

- A.6.10) Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.
- A.6.11) 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 Traufflinie 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.6.12) Es sind Massiv-,Holz-,Fertig u.Blockhäuser zulässig.
Putzflächen sind in möglichst hellem Farbton auszuführen.
Sehr stark auffallende profilierte Putzmuster sind unzulässig.
Holzverkleidungen sind erwünscht u. zulässig.
- A.6.13) Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faser - zement-u. Aluminiumplattenverkleidungen usw.sind unzulässig.
- A.6.14) Der Kniestock ist ab 1,10 m Höhe an der Traufseite mit einer Holzschalung zu verkleiden.
- A.7)) Einfriedungen sind nicht vorgeschrieben.
- A.7.2) Bei Einfriedung wird festgesetzt: In den Wohngebieten entlang der Straßenfront Holzzaun aus senkrechten Latten.
Höhe max. 100 cm über Gelände.
Zäune anderer Art nur in Absprache mit Gemeinde.
Zwischen den Grundstücken, zu den Nachbarn:
Zaun wie vor, oder Maschendraht an Eisenprofilstützen. Max. Höhe 1,0 m von Oberkante 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.
- b) Eingrünung der Siedlung auf den öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grünflächen, Sträucher, Baumgruppen mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

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.

- c) 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 $L=1\text{ m}$, $B=0,35\text{ m}$, $H=1,20\text{ m}$ zu gestatten. Die Kabelverteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, daß die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.

A.10) Verschiedenes:

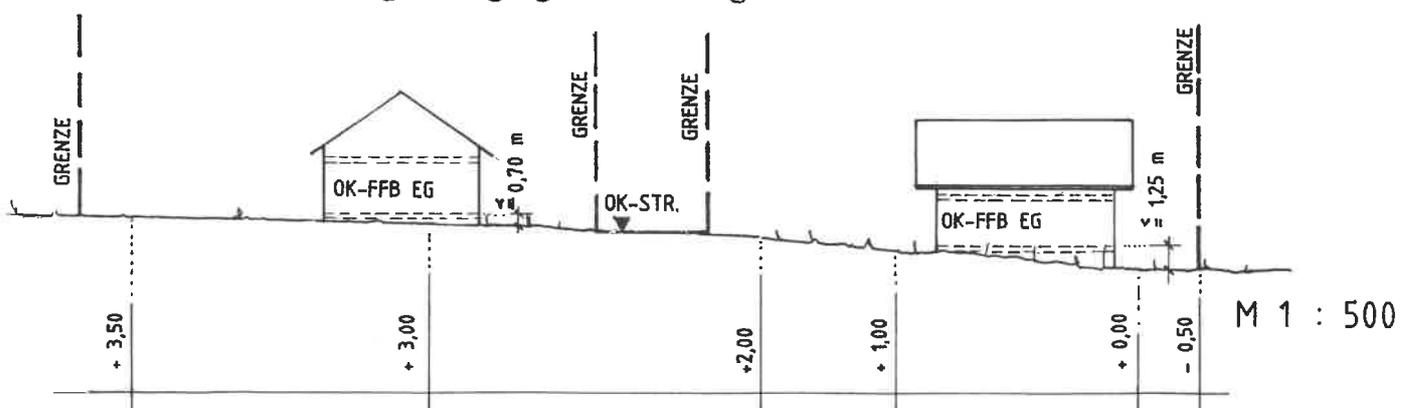
A.10.1) Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf andere Weise Gebäude auf dem Grundstück nicht sinnvoll zu verwirklichen sind.

A.10.2) **Höhenfestlegung der Wohngebäude:**
Bei Wohngebäuden die talseitig entlang der Erschließungsstraße errichtet werden, darf OK-Erdgeschoß-Fertigfußboden max. $0,40\text{ m}$ über mittl. Straßenscheitel liegen.

Bei Geländeneigung darf talseitig die natürliche Geländeoberfläche max. $1,25\text{ m}$ unter OK-Erdgeschoßboden liegen.

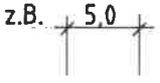
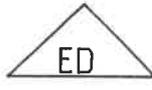
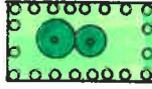
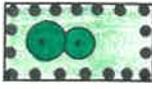
Bei bergseitig liegenden Gebäuden entlang der Erschließungsstraße darf OK-Erdgeschoß-Fertigfußboden max. $0,70\text{ m}$ über mittl. Straßenscheitel liegen.

Eine abweichende Höheneinstellung ist nur im Baugenehmigungsverfahren möglich.

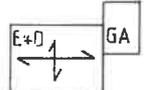


- A.10.3) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen, sowie Holz.-Lattenverkleidung zulässig.
- A.10.4) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller 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. Landesmat für Denkmalpflege bzw. der Gemeinde oder dem Landratsamt bekannt zu machen.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen:

- B.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes; §9 Abs. 7 BauGB 
- B.2) Baugrenze ; §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO 
- B.3) Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO 
- B.4) Öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6.1 BauGB 
- B.5) Firstrichtung wahlweise 
- B.6) Verbindliche Maßangabe in Metern 
- B.7) Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO (o) 
- B.8) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 
- B.9) Gebäudetypen Erd.-und Dachgeschoß E + D 
- B.10) Einzel.- und Doppelhäuser sind zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO 
- B.11) Umgrenzung von privaten Grünflächen zur Flur mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern, siehe Grünordnung Pkt. A. 8) § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB 
- B.12) Umgrenzung von öffentlichen Grünflächen zur Flur mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern, siehe Grünordnung Pkt. A. 8) § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) u. Abs. 6 BauGB 
- B.13) Symbolisches Zeichen für neu zu pflanzende Bäume auf privaten und öffentlichen Grünflächen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) u. Abs. 6 BauGB 

C: Hinweise:

- C.1) Bestehende Grundstücksgrenzen 
- C.2) Aufzulassende Grundstücksgrenzen 
- C.3) Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung 
- C.4) Flurstücksnummern z.B. 610
- 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. 780 qm
- C.9) Bestehender Schmutzwasserkanal 
- C.10) Bestehender Oberflächenwasserkanal 
- C.11) Aufzulassende Felddrainage 
- C.12) Wegen der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist mit Geruchs.- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen.

- C.13) 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.14) Oberflächen-Dachabwasser ist in den Tagwasserkanal einzuleiten.
- C.15) Für das anfallende Niederschlagswasser vom südlichen Hang ist eine ausreichende Niederschlagswasser-Rückhaltefläche mit Überlauf in den besteh. Tagwasserkanal zu schaffen.
- C.16) Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie vorhandene oder neu verlegte Oberflächenwasserkanäle werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht belastet.
- C.17) Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.
Der Mindestabstand zur jeweiligen Leitungssachse muß 1,5 m betragen.

THEO BRÄU
BAUTECHN. ING. BÜRO
Bereitstellung - Planung - Überwachung im Bau
82946 ISSING, Gattenstraße 4
Planung:Tel. 0 8 1 9 4 7 3 2 8 - FAX 17 05

Issing, den 15.10.1999
geä. 19.12.2000

"Hagenheim: " WOLFSANGER"

D) Verfahrensvermerke

- D.1) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.11.1999 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 15.10.1999 hat *am* 18.02.2000 stattgefunden
- D.3) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 30.05.2000 bis 17.07.2000 beteiligt.
- D.4) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.1999, wurde mit dem/der Erläuterungsbericht/Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2000 bis 13.07.2000 öffentlich ausgelegt.
- D.5) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom.....den
Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19. DEZ. 2000
als Satzung beschlossen.

~~D.6) Das Landratsamt Landsberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB / § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.~~

D.7) Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde amgemäß
29. DEZ. 2000
§ 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Dabei wurden die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, sowie auf die einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.1999 ist damit in Kraft getreten.



Hofstetten, den

29. DEZ. 2000

1. Bürgermeister

K. Schauer