

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

Gemeinde : HOFSTETTEN

Gebiet : GEWERBE GEBIET - HOFSTETTEN - SÜD II

Verwaltungsg.: PÜRGEN

Inhaltsverzeichnis:

Blatt 1	Bebauungsplan M 1:1000
Blatt 2	Übersichts - M 1:5000 lageplan
Blatt 3 - 9	Präambel, Satzung mit Fest- setzungen, Hinweise und Ver- fahrenshinweise
Blatt 10 (1-7)	Begründung

**EXEMPLAR DER  
REGIERUNG VON OBERBAYERN  
Sg 801 - Planzentrale -**

**T H E O B R A U  
BAUTECHN. ING. BÜRO**  
Beratung - Planung - Überwachung im Bau  
80133 ISSING, Gartenstraße 4  
T e l e f o n 0 8 1 9 4 7 3 2 8

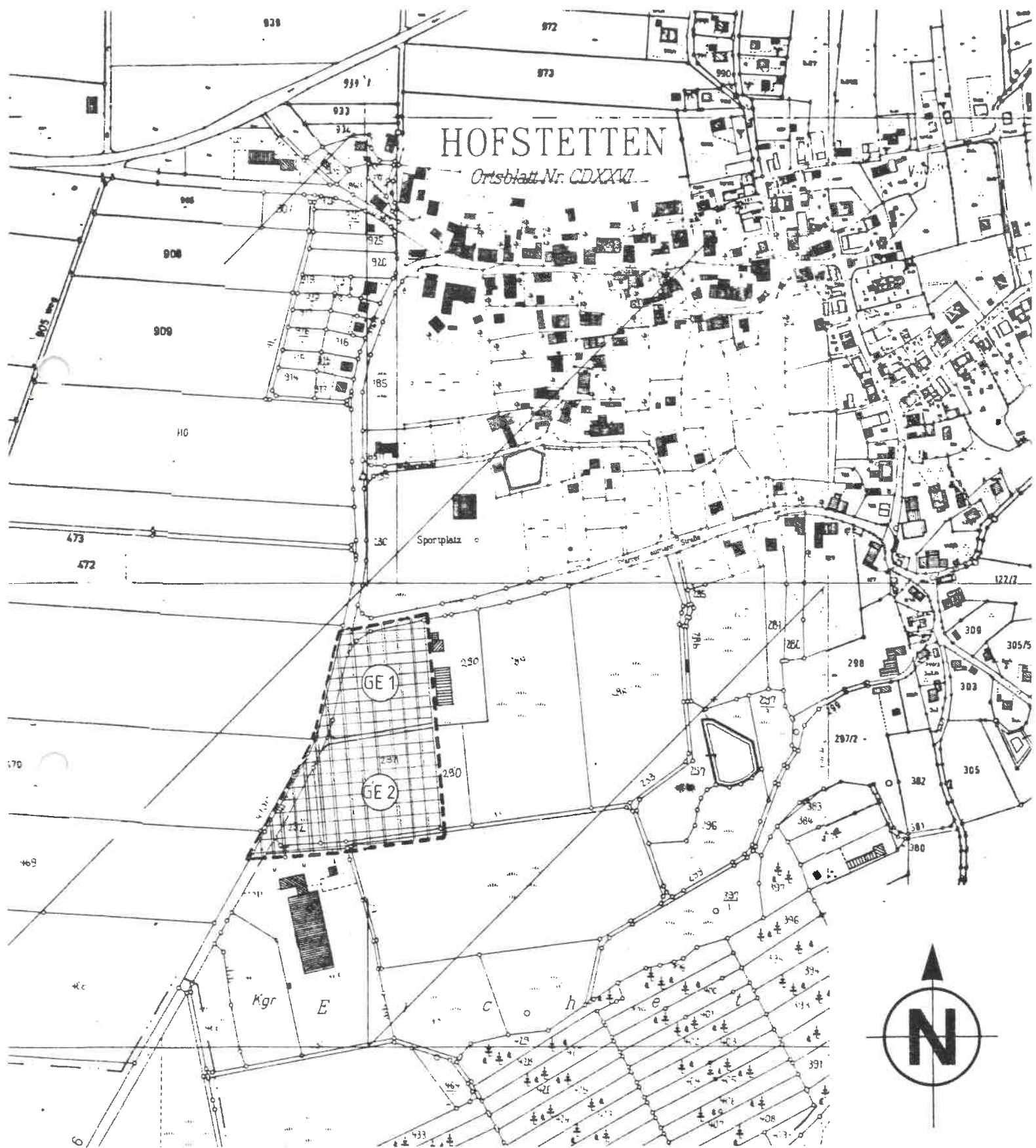
Planung:

Issing, den 13.06.85

Entwurf vom 10.04.85  
geändert am 24.10.85

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

"Gewerbegebiet - Hofstetten - Süd II"



Issing, den 13.06.85  
 Entwurf vom 10.04.85  
 geändert am 24.10.85

Planung:

**THEO BRAU**  
 BAUTECHNISCHES BÜRO  
 Beratung - Planung - Ausführung  
 89133 GUNDELINGEN  
 Telefon 09141 328

Die Gemeinde **HOFSTETTEN**  
 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 April 1985 gefertigten Plan, für den Bereich der Gemeinde **H o f s t e t t e n**, mit der amtlichen Bezeichnung **GEWERBEGEBIET-HOFSTETTEN-SÜD II**

## 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 Baunutzungsverordnung als " Gewerbegebiet " festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind nur Wohnungen für Betriebsinhaber und leitende Angestellte zulässig.

1.1) **GE 1** Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung.  
 Es sind nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
 Immissionswerte dürfen 60 dB (A) tagsüber, bzw. 45 dB (A) nachts nicht überschreiten.

1.2) **GE 2** Gewerbegebiet ohne Einschränkung.

1.3) Es werden nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur 2 Wohnungen je Betrieb zugelassen.

2.) Maß der baulichen Nutzung:

**GRZ** = Grundflächenzahl **0,50**  
 Mindestgröße der Baugrundstücke **1300 m<sup>2</sup>**

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

3.1) Wohn/Bürogebäude3.1.1) **II** 2 Vollgeschosse zulässig3.2) Gewerbegebäude3.2.1) **II** 2 Vollgeschosse zulässig4. G e s t a l t u n g :

4.1) Wohngebäude sind auf rechteckigen Grundrissen zu errichten.

4.2) Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeseite zu legen.

4.3) <u>Dachneigung</u>	Wohngebäude	22° - 32°
	Gewerbegebäude	15° - 30°

4.4) Höhen

max. Traufhöhe ab EG FB	7,00 m
max. Firsthöhe ab EG FB	10,50 m

4.5) Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.

4.6) Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird auf mind. 60 cm festgesetzt.

4.7) Dacheindeckung

4.7.1) Wohn- und Gewerbegebäude: Dachpfannen in ziegelrotem Farbton oder Wellasbest ziegelrot in kurzen Längen ca. 1,25 m.

4.8) Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig.

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 sowie vergleichbare Baustoffe sind nicht zulässig. Ihre Verwendung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies das Orts- u. Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

**5.0) Einfriedung**

5.1) Als Einfriedung ist zulässig:

Die Zaunhöhe für Holzzäune wird auf max. 1,50 m,  
für Maschendrahtzäune auf max. 1,80 m festgelegt.  
Stacheldrahtreihen sind nicht erlaubt.  
Die Einfriedung ist zu hinterpflanzen.

**6.0) Grünordnung:**

6.1) Ca. 10% der Grundstücksfläche ist als Grün-/ Gehölzfläche herzustellen.

6.2) Bindungen für die Begründung:

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.

6.3) Raseneinsaat: Normalgräser

6.4) 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, Schneebeere, gemeiner Schneeball, Schlehdorn, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Salweide, wolliger Schneeball, Liguster;

6.4.1) 2-reihige Pflanzung des Grünstreifens 1,0 x 1,0 m  
Pflanzabstand, Pflanzgröße bei Baumheister 2,0/2,5m  
bei Sträuchern 1,20 / 1,50 m.  
Hochstämme 14-16 cm Stammumfang,  
Bäume zweiter Wuchsklasse.

6.5) Die Höhe der 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=1,00m; B=0,35m; H=1,20m zu gestatten.  
Die Kabelverteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

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.


8.0) **Abstandsflächen**


8.1) Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche ist nach Art.6 und 7 Abs.6 Bay.BO auch innerhalb der Baugrenze einzuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.


8.2 Für die Bepflanzung der öffentl. Grünflächen ist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) die Abstandsfläche nicht einzuhalten. Zur Sicherung erfolgt auf den angrenzenden Grundstücken die Eintragung einer Dienstbarkeit.

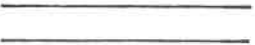
9.) Durch Zeichen werden festgesetzt:

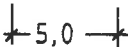
- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbe -  
reichs dieses Bebuungsplanes.



- 9.2 Baugrenze

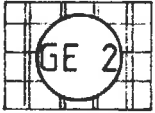

- 9.3 Straßenbegrenzungslinie



- 9.4 Öffentliche Verkehrsfläche



- 9.5 Verbindliche Maßangabe in Metern

z.B. 
- 9.6 Allgemeines Gewerbegebiet §8 Bau NVO  
nördlicher Bereich (Festsetzungen  
siehe Pkt.1.1)



- 9.7 Allgemeines Gewerbegebiet §8 Bau NVO  
südlicher Bereich (Festsetzungen  
siehe Pkt.1.2)



- 9.8 Neu zu pflanzende Bäume



- 9.9 Neu zu pflanzende Sträucher



- 9.10 Sichtdreiecke sind von baulichen  
Anlagen, Anpflanzungen u. Ablage-  
rungen über 1,0m höhe über Fahr-  
bahnmitte freizuhalten. Erlaubt  
sind jedoch Bäume mit hohem Stamm,  
wenn und solange der Durchblick ge-  
währleistet ist.


z. B.



- 9.11 Umgrenzung von privaten Grünflächen  
(ausgenommen im Zufahrtsbereich)


- 9.12 Umgrenzung von öffentl. Grünflächen  
(ausgenommen im Zufahrtsbereich)


- 9.13 Umgrenzung von öffentl. Grünflächen  
kombiniert mit einem fuB-Radweg ab  
Teerdecke Kr.Str.LL-6

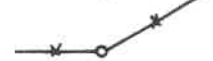

- 9.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
innerhalb des Baugebietes


- 9.15 Offene Bauweise

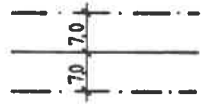


10. Hinweise:

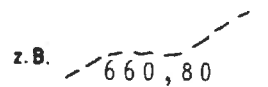
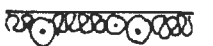
- 10.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 10.2 Auflassung besteh. Grundstücksgrenzen
- 10.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung
- 10.4 Flurstücksnummern
- 10.5 Straßenbeleuchtung geplant
- 10.6 20 KV- Freileitung mit Schutzabstand.
- 10.7 1 KV- Niederspannungs- Stromkreis-kabel.
- 10.8 Trafostation
- 10.9 Holzmast
- 10.10 Betonmast
- 10.11 vorh. Wasserleitung
- 10.12 neue Wasserleitung
- 10.13 Verkehrsinsel
- 10.14 Unterflurhydrant
- 10.15 Überflurhydrant
- 10.16 ca. Größe der Grundstücke
- 10.17 Private Hinterpflanzung
- 10.18 Höhenschichtlinien



z.B. 291

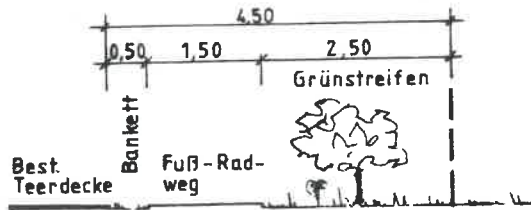


ca. 4000 m<sup>2</sup>





10.19 Regelquerschnitt öffentl. Grünfläche  
mit Fuß- Radweg



10.20 Straßenregelquerschnitt Rq 2 ( Siedlungsstraße )

THE GEBRÜ  
BAUTECHNISCHE  
BENNINGER GARTEN

Planung: Telefon 09404/328

Issing, den 13.06.85

Entwurf vom 10.04.85

geändert 24.10.85