

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

Gemeinde: Hofstetten

Verwaltungsgemeinschaft: Pürgen

Gebiet:

"Gewerbegebiet - Hofstetten - Süd III"

Inhaltsverzeichnis:

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

EXEMPLAR DER  
REGIERUNG VON OBERBAYERN  
Sg 801 - Planzentrale -

Planung: Baut-Plan-Ing-Büro  
Theo Bräu  
Gartenstr. 4  
8911 Issing  
Tel. 08194/328

Issing, den 10.04.86  
Entwurf v. 02.12.85  
geä. 05.02.87

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5 000

"Gewerbegebiet - Hofstetten - Süd III"



Issing, den 10.04.86  
 Entwurf v. 02.12.85  
 GEÄ. 05.02.87

**THEO BRÄU**  
**BAUTECHN. ING. BUNO**  
 ...  
 Planung

Die Gemeinde **H O F S T E T T E N**  
 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 Dezember 1985 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 III**

### 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 Betriebsin-  
 haber und leitende Angestellte zulässig.

1.1) Gewerbegebiet mit eingeschränkter  
 Nutzung.

**GE 1**

Es sind nur Betriebe zugelassen, die  
 das Wohnen nicht wesentlich stören.  
 Immissionswerte dürfen 60 dB (A) tags-  
 über, 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 **1000 m<sup>2</sup>**

3.) Gebäudetypen: (Nachfolgende Geschöbfeftsetzungen  
 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 Firsrichtung ist parallel zur längeren Gebäude-seite zu legen.

4.3) <u>Dachneigung</u>	Wohngebäude	22° - 32°
	Gewerbegebäude	13° - 30°

4.4) Höhen

max. Traufhöhe ab EG FB-Wohn - Gewerbegebäude 7,50 m

max. Firsthöhe ab EG FB-Wohn - Gewerbegebäude 11,00 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) Fensterbänder  $L > 3,50$  m 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 diese das Orts- u. Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 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 und öffentlichen Grün- u. Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen.
- 3 % Nadelgehölze
- 7 % Laubbäume
1. Wuchsklasse: Ahorn, Eiche, Ulme, Linde, Kastanie;

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 Stromkabelverteilerschränken 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 Straßenbegrenzungslinien übereinstimmen.

7.3) Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostationen, Masten u.s.w. (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.

7.5) Im Schutzbereich der 20 KV-Freileitung wird die Höhe der Bepflanzung auf 4,50 m begrenzt.

8,0) Abstandsflächen

8.1) Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche ist nach Art. 6 und 7 Abs. 6 Bay. BO auch innerhalb der Baugrenze einzuhalten.

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.

9.0) Durch Zeichen werden festgesetzt:

9.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes.



9.2) Baugrenze



9.3) Straßenbegrenzungslinie



9.4) Öffentliche Verkehrsfläche



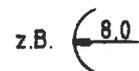
9.5) Verbindliche Maßangabe in Metern

z.B. † 5,0 †

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 und Ablage-  
gerungen über 1,0 m Höhe über  
fahrbahnmitte freizuhalten.  
Erlaubt sind jedoch Bäume mit  
hohem Stamm, wenn und solange der  
Durchblick gewährleistet ist.
- 9.11) Kruvenradius
- 9.12) Umgrenzung von privaten Grünflächen  
(ausgenommen im Zufahrtsbereich)
- 9.13) Umgrenzung von öffentl. Grünflächen  
(ausgenommen im Zufahrtsbereich)
- 9.14) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
innerhalb des Baugebietes
- 9.13) 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



z.B. 289



Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Hofstetten-Süd III"

10.6)	20 KV-Freileitung mit Schutzabstand.	
10.7)	Holzmast	
10.8)	Erforderliche Holzmastversetzung	
10.9)	Betonfertigteil - Trafostation mit Umgriff (Platzbedarf als Versorgungsfläche ausweisen)	
10.10)	Niederspannungs - Kabelanlage (220/380 V)	
11.11)	Vorh. Wasserleitung	
11.12)	Besth. Unterflurhydrant	
11.13)	Besth. Überflurhydrant	
11.14)	Schacht Oberflächenwasserkanal	
11.15)	ca. Größe der gepl. Grundstücke	
11.16)	Höhenschichtlinien	
11.15)	Straßenregelquerschnitt Rq 2 (Siedlungsstraße)	

**THEO BRAU**  
**BAUTECHN. ING. BÜRO**  
 Beratung - Planung - Ausführung im Bau  
 Bismarckstr. 3, 6100 Kassel 4  
 Telefon 081047328

Planung .....  
 Issing, den 10.04.86  
 Entwurf v. 02.12.85  
 geü. 05.02.87

