

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

Gemeinde : Hofstetten

Verwaltungsgemeinschaft: Pürgen

Gebiet: "An der Weiherstraße"

## Inhaltsverzeichnis:

Blatt 1	Bebauungsplan M 1:1000
Blatt 2	Übersichts- lageplan M 1:5000
Blatt 3 - 11	Präambel, Satzung mit Festsetzung Hinweise und Verfahrenshinweise
Blatt 12 - (1-7)	Begründung

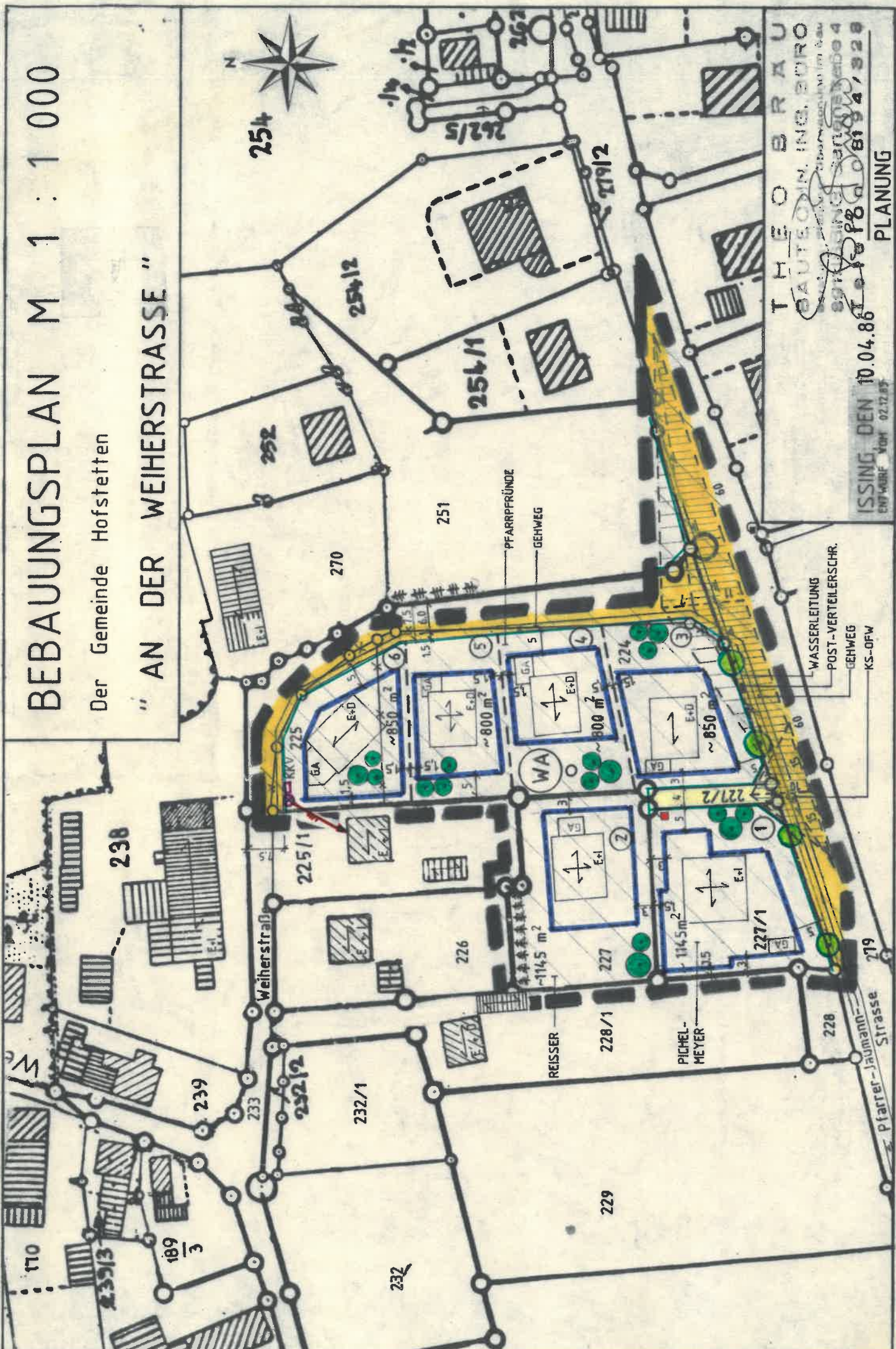
Planung : Baut.-Plan.-Ing.-Büro  
Theo Bräu  
Gartenstr. 4  
8911 Issing  
Tel. 08194/328

Issing, den 10.04.86  
ENTWURF VOM 02.12.85

# BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1 000

Der Gemeinde Hofstetten

## " AN DER WEIHERSTRASSE "



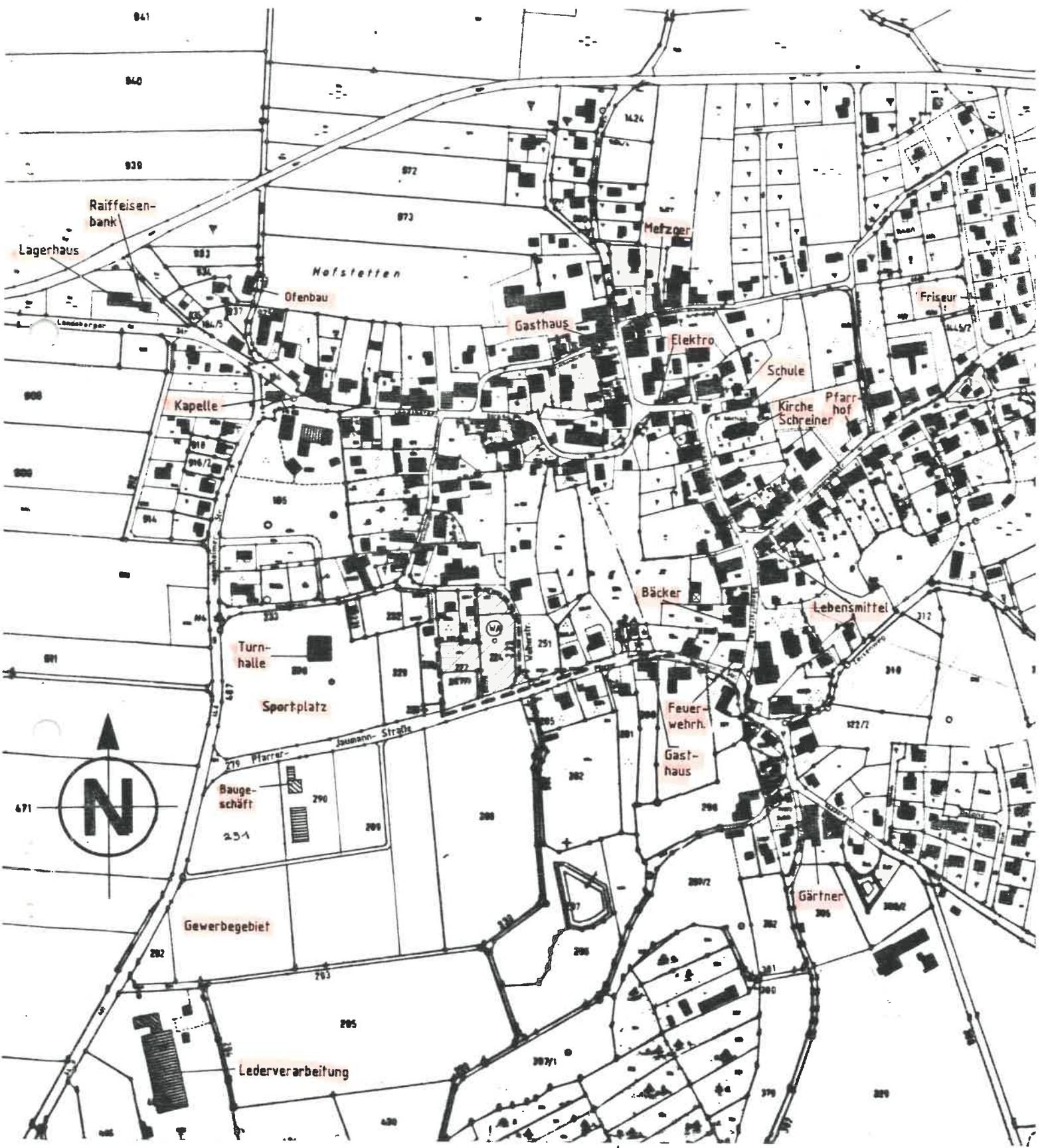
THEODOR BRAUN  
BAUENGINEERING-BÜRO  
SPITZINGEN, BRUNNENSTRASSE 4  
TELEFON 81941928

ISSING DEN 10.04.86  
ENTWURF VOM 02.12.85

PLANUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5 000

" Hofstetten - A n d e r W e i h e r s t r a s s e "



Issing, den 10.04.86  
 Entwurf vom 02.12.85

THEO BRAU  
 BAUTECHN. BÜRO  
 Planung: *[Signature]*  
 85374 Issing, Gartenstraße 4  
 Telefon 08194/328

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 gefertigten Bebauungsplan, in der Fassung vom  
 für den Bereich der Gemeinde **H O F S T E T T E N**  
 mit der amtl. Bezeichnung

## "A N D E R W E I H E R S T R A S S E"

### ALS SATZUNG

#### A) F e s t s e t z u n g e n

1.) Das mit **WA** gekennzeichnete Gebiet ist nach § 9 des  
 Bundesbaugesetzes und § 4 der Baunutzungsverordnung  
 als " **Allgemeines Wohngebiet** " mit offener Bauweise  
 ○ festgesetzt.

2.) Maß der baulichen Nutzung:

**GRZ** = Grundflächenzahl **0,22**

**GFZ** = Geschoßflächenzahl **0,35**

Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 600 m<sup>2</sup>

2.1 Flächen von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen  
 bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl unberück -  
 sichtigt.

2.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen die den  
 Nutzungszweck des Baugebiets dienen, sind bis zu einer  
 Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> zulässig.

3.) Gebäudetypen: (Nachfolgende Geschoßfestsetzungen  
 gelten als Höchstgrenzen)

3.1 Wohngebäude

3.1.1 1 oder 2 Vollgeschoße, das 2. Vollge-  
 schoß nur als Dachgeschoß zulässig.  
**E + D** Kniestock max. 1,25 m von OK Rohdecke  
 über EG bis UK Sparren an der Außenwand  
 gemessen.

DN, Dachneigung 31° - 38°

## Bebauungsplan Hofstetten " AN DER WEIHERSTRASSE "

- 3.1.2                    2 Vollgeschoße, kein Kniestock,  
**E+I**                    max. Traufhöhe 6,00 m  
DN, Dachneigung    25° - 30°  
Gebäude Typ E+D auch zulässig.
- 3.1.3    Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig.
- 3.1.4    Wohngebäude dürfen auch außer in den dafür vorge-  
          schlagenen Flächen errichtet werden.  
          Die festgesetzten Baugrenzen dürfen jedoch nicht  
          überschritten werden.
- 3.2      Garagen
- 3.2.1    Garagen sind in erdgeschoßiger Bauweise zu errich-  
          ten, ausgenommen Einbau ins Wohngebäude.
- 3.2.2    Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Bau-  
          grenzen errichtet werden.  
          Die Grenzabstände werden durch die Baugrenzen gere-  
          gelt, dabei ist das eingetragene Abstandsmaß als  
          Mindestgrenzabstand verbindlich zu werten.
- 3.2.3    Angebaute Garagen sind nach Möglichkeit ins Haupt-  
          dach einzubeziehen.
- 3.2.4    Freistehende Garagen sind mit Satteldach, Dachnei-  
          gung wie Hauptgebäude zu versehen, Firstrichtung  
          der Garagen kann parallel oder winkelrecht zur Haupt-  
          firstrichtung sein.
- 3.2.5    Garagen sind mindestens 5,0 m von der Straßengrenze  
          entfernt zu errichten, siehe Pkt. 3.2.6.
- 3.2.6    Vor den Garagen ist ein von der öffentlichen Ver-  
          kehrsfläche freier Stellplatz zu schaffen. Je Ga-  
          rage mind. 5,00/3,00 m. Einfriedung zur öffentli-  
          chen Verkehrsfläche, in diesem Bereich (auch als  
          Tor) nicht zulässig.

Bebauungsplan Hofstetten " AN DER WEIHERSTRASSE "

4.0 Gestaltung:

- 4.1 Wohngebäude sind auf rechteckigen Grundrissen zu errichten, Verhältnis mind. 1:1,16.
- 4.2 Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite.
- 4.3 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.
- 4.4 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei  
Hauptgebäude auf mind. 0,70 m  
Nebengebäude und Garagen auf mind. 0,50 m  
festgesetzt.
- 4.5 Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.
- 4.6 Rohbaufensterflächen ab 1,50 m<sup>2</sup> Größe sind senkrecht zu teilen oder 2-flügelig auszuführen.  
Fensterläden sind anzubringen, ausgenommen im Bereich von Holzverkleidungen und bei großen Fensterelementen nach Rücksprache mit Bauamt.
- 4.7 Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.
- 4.8 Je Dachseite max. 2 Gauben, Gesamtbreite höchstens 1/3 der Hausbreite.
- 4.9 Die Gebäude sind zu verputzen. Der Fassadenanstrich ist in weißem oder möglichst hellem Farbton auszuführen. Stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.
- 4.10 Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Asbestzement- und Aluminiumplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.
- 4.11 Der Kniestock ist ab 50 cm Höhe an der Traufseite mit Holzschalung zu verkleiden.

Bebauungsplan Hofstetten " AN DER WEIHERSTRASSE "

- 4.12 Als max. Geschoßhöhe wird ca. 2,80 m festgesetzt. Ausnahmen für Atelierräume bis zu 3,50 m sind zulässig.
- 5.0 Abstandsflächen
- 5.1 Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche ist nach Art.6 und 7 Abs.6 Bay.B0 auch innerhalb der Baugrenze einzuhalten. Unterschreitung der Abstandsfläche von 3,0 m für Garagen mit Nebenräumen auf mind.1,5 m innerhalb der Baugrenzen ist zulässig.
- 6.0 Einfriedung
- 6.1 Als Einfriedung wird festgesetzt:  
In den Wohngebieten entlang der Straßenfront Holz-  
zaun aus senkrechten Latten an verdeckten Pfosten  
ohne Sockel.  
Holzzäune anderer Art nur in Absprache mit Bauamt.  
Höhe max. 1,00 m v. OK Gehsteig, mit standortge-  
rechten Sträuchern hinterpflanzt. Zwischen den  
Grundstücken Zaun wie vor, oder Maschendraht an  
Eisenprofilstützen, max.Höhe 1,00m v. OK Gelände.
- 7.0 Grünordnung
- 7.1 Bindungen für die Begrünung:  
Die Bepflanzung der privaten Grünfläche hat mit  
Erstellung der Außenanlagen zu erfolgen.
- 7.1.1 Sicherstellung des Raumes für Rasen und Gehölz -  
flächen.  
a) Schutz des Oberbodens (§ 39 BBauG) - Lagerung  
nicht höher als 1,20 m.  
b) Oberbodenauftrag bei Rasenflächen mind. 20 cm  
Oberbodenauftrag bei Gehölzpflanzung " 40 cm

## Bebauungsplan Hofstetten "AN DER WEIHERSTRASSE"

- 7.2 Raseneinsaat: Normalgräser
- 7.3 Neupflanzungen:  
a) Durchgrünung der Siedlung mit je 1 Laubbaum auf 300 m<sup>2</sup> Fläche, nach Möglichkeit im Vorgartenbereich, mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Birke usw.
- 7.4 Alleebeepflanzung entlang der Pfarrer-Jaumann-Str. bepflanzt mit hochstämmigen, heimischen Laubbäumen auf öffentl. Fläche, Mindestpflanzgröße 18-20 cm Stammumfang.
- 7.5 Für die Bepflanzung mit Alleeebäumen entlang der Pfarrer-Jaumann-Str. ist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) die Abstandsfläche nicht einzuhalten. Zur Sicherung erfolgt auf den angrenzenden Grundstücken die Eintragung einer Dienstbarkeit.
- 8.0 Ver- und Entsorgungsanlagen
- 8.1 Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
- 8.2 Soweit erforderlich, ist durch die Grundstückseigentümer aus den Baugrundstücken die Aufstellung von Stromkabelverteilerschränken mit den Ausmaßen von L= 1,0m B= 0,35m H= 1,20m zu gestatten.  
Die Stromkabelverteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, daß die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.
- 8.3 Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostationen, Masten usw. (LEW-Anlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) belastet.
- 8.4 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht belastet. Sonst wie Pkt. 8.3.



Bebauungsplan Hofstetten " AN DER WEIHERSTRASSE "

8.5 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden.  
Der Mindestabstand von Bauteilen muß 2 m von Leitungssachse betragen.

9.0 Verschiedenes

9.1 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.

9.2 Die Höhenfestlegung der Gebäude erfolgt durch die Gemeinde und/oder das Bauamt. Ausgangspunkt ist der Straßenscheitel. EG FFB max. 60 cm über Straße.

9.3 Straßenhöhe wird vor Bebauung von der Gemeinde festgelegt (Straßenplanung).

10.0 Durch Zeichen werden festgesetzt:

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsgebietes dieses Bebauungsplanes;



10.2 Baugrenze



10.3 Straßenbegrenzungslinie



10.4 Öffentliche Verkehrsfläche



10.4.1 Private Verkehrsfläche (Grundstück 1+2)



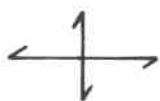
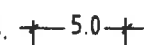




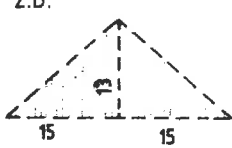
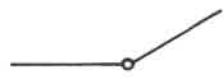


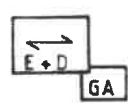




10.5 Neu-festgesetzte Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grundstücksflächen.



10.6 Einzuhaltende Hauptfirstrichtung.  
(Eine Ausnahme von der vorgeschriebenen Firstrichtung kann beim Bau einer Solaranlage in Aussicht gestellt werden. Firstrichtung und Dachneigung sind dann in Zusammenarbeit mit der Genehmigungsbehörde optimal bezüglich Gestaltung und Ausnutzung der Solarenergie festzulegen.) (MABL. v.30.11.78, Seite 922)



## Bebauungsplan Hofstetten "AN DER WEIHERSTRASSE"

- 10.7 Firstrichtung wahlweise 
- 10.8 Verbindliche Maßangabe in Metern z.B.  $\pm 5.0 \pm$  
- 10.9 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser 
- 10.10 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 
- 10.11 Neu zu pflanzende Bäume auf privaten und öffentlichen Flächen. 
- 10.12 Alleebäume auf öffentlicher Fläche 
- 10.13 Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,0 m Höhe über Fahrbahnmitte freizuhalten. Erlaubt sind jedoch Bäume mit hohem Stamm, wenn und solange der Durchblick gewährleistet ist. z.B. 
- 11.0 Hinweise
- 11.1 Bestehende Grundstücksgrenzen 
- 11.2 Auflassung besth. Grundstücksgrenzen 
- 11.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung. 
- 11.4 Flurstücksnummern z.B. 227
- 11.5 Vorschlag für Gebäudeeinstellung mit Garagen. 
- 11.6 Vorgeschlagene Flächen für Garagen 
- 11.7 Straßenbeleuchtung geplant 
- 11.8 Straßenbeleuchtung vorhanden 
- 11.9 Platznummern z.B. 

Bebauungsplan Hofstetten "AN DER WEIHERSTRASSE"

11.10	Ca. Größe der Grundstücke nach vorge- sehener Teilung	z.B. 850 m <sup>2</sup>
11.11	Durch die in der Nähe liegenden land- wirtschaftlichen Nutzflächen, ist mit gelegentlichen Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen.	
11.12	Besth. Tannenbepflanzung	*****
11.13	Post-Verteilerschrank	■
11.14	Vorh. Wasserleitung	— / — / —
11.15	Schacht Oberflächenwasserkanal	⊙
11.16	Beton-Kabelaufführungsmast	⊗
11.17	Kleinkabelverteilerschrank (KKV)	□
11.18	Ortsnetzeinspeisung (Freileitung)	— III —>

**T H E O B R A U**  
**BAUTECHN. ING. BÜRO**  
 Planung · Planung · Überwachung im Bau  
 86113 Biberach, Gartenstraße 4  
 Telefon 0 81 94 4 328

Planung: *Brau*



Issing, den 10.04.86

Entwurf vom 02.12.85

## V e r f a h r e n s h i n w e i s e

- A) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 02.06.86 bis 03.07.86 öffentlich aus-  
gelegt.



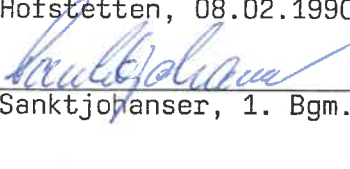
Hofstetten, 08.02.1990

  
Sanktjohanser, 1. Bgm.

- B) Die Gemeinde Hofstetten hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG am 18.09.86 als Satzung be-  
schlossen.



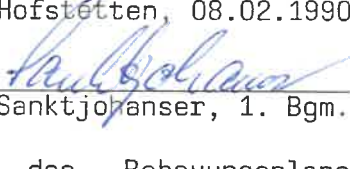
Hofstetten, 08.02.1990

  
Sanktjohanser, 1. Bgm.

- C) Das Landratsamt Landsberg a. Lech als zuständige Genehmigungsbehörde hat mit Schreiben vom 27.01.87, Az. 610 - 3.2, festgestellt, daß die Genehmigung dieses Bebauungsplanes gemäß § 11 i. V. m. § 6 Abs. 4 S. 4 BBauG mit Wirkung vom 07.01.87 als ~~erteilt~~ gilt.



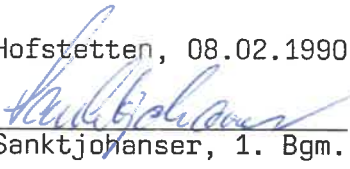
Hofstetten, 08.02.1990

  
Sanktjohanser, 1. Bgm.

- D) Die Fiktionsgenehmigung des Bebauungsplanes wurde am 09.02.90 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen und der Gemeinde Hofstetten bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BauGB ist hingewiesen worden.



Hofstetten, 08.02.1990

  
Sanktjohanser, 1. Bgm.