II. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 E+D — als Höchstgrenzen werden festgesetzt:
Erdgeschoß und Dachgeschoß
GRZ = 0,3 - GFZ = 0,5 - max. 2 Wohneinheiten

2.2 U+E+D — Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß
GRZ = 0,3 - GFZ = 0,5 - max. 2 Wohneinheiten

3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Baugrenze

O — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

6,0 — Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite

20,0 / 20,0 — Sichtdreiecke: in dieser Fläche darf die Sicht ab 0,80 m ü. OK Straße durch nichts behindert werden.

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen - Öffentliche Schutzstreifen / Private Schutzstreifen

öffentlicher Grünstreifen mit Bepflanzung zum Schutze der Landschaft

privater Grünstreifen mit Bepflanzung zum Schutze der Landschaft

Zusätzliche Festsetzungen zur Grünordnung

Bepflanzung nach Ziffer 14

Baumbepflanzung - Kronenanschnitt mindestens 2,50 m

Quercus pedunculata (Robur) - Stieleiche - STU 16/18

Tilia cordata - Winterlinde - STU 16/18

es darf nur auf seine Herkunft geprüftes und zertifiziertes Pflanzenmaterial verwendet werden.

Unterpflanzung - nur gruppenweise

2-reihig - Pflanzabstand i.d. Reihe 1,0 m
Reihenabstand 1,5 m

40 % Ligustrum vulgare - Liguster

30 % Corylus avellana - Waldhasel

30 % Lonicera Xylosteum - Heckenkirsche

6. Sonstige Festsetzungen

Festgesetzte Firstrichtung

Ga — Flächen für Garagen, vor den Garagen sind Stauräume mit einer Tiefe von min. 5,0 m vorzusehen, Dachform Satteldach

Ga FD — ausnahmsweise zulässig auf den Parzellen 1, 2 und 26 Dachform auch Flachdach FD

DT — Nutzung als Dachterrasse ist ausnahmsweise zulässig

WH 4m — ausnahmsweise maximal zulässige Wandhöhe für Garage auf Parzelle 26, straßenseitig

EG 390,00
UG 385,00 — festgesetzte Höhenlage als Oberkante Fertigfussboden im Erdgeschoß EG als maximal zulässige Höhe über NN, im Untergeschoß UG als Mindesthöhe über NN

Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche bauliche Vorkehrungen wie z.B. entsprechend widerstandsfähige Bauweisen und Konstruktionen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: Gefahr umstürzender Bäume und abbrechender Äste aus dem Baumbestand des geschützten Landschaftsbestandteiles.

7. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Festsetzung durch Text

8. Festsetzungen

8.1 Bauweise
offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

8.2 Mindestgröße der Einzelparzellen ca. 640 m2

8.3 Die Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich unter Ziffer 2.1

8.4 Einfriedungen
sind entlang der öffentlichen Flächen nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

9 Gebäude

9.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2

Dachform:		Satteldach 36° - 42°
Dachdeckung:		naturrot
Sockelhöhe:		max. 50 cm
Kniestock:	bei E+D	bis max. 50 cm
Ortgang:	Überstand	0 bis max. 60 cm
Traufe:	Überstand	0 bis max. 70 cm

9.2 Firstrichtung: der Grundriss des Baukörpers einschl. etwaiger Anbauten ist in der festgesetzten Firstrichtung zu planen. Die Hauptfirstrichtungen sind von Nordosten nach Südwesten (senkrecht bzw. parallel zu den Grundstücksgrenzen) zu errichten.

9.3 ist entfallen

9.4 Die Kniestockhöhe ist gemessen von OK Rohdecke bis UK Pfette.

9.5 Die Gebäude sind so zu errichten, dass die Hauslänge größer ist als die Hausbreite.

10. Garagen und Nebengebäude

sind, sofern nicht abweichend festgesetzt, dem Hauptgebäude in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Putz und Anstrich anzupassen.
Die max. Grenzbebauung wird auf 6,5 m festgelegt.
Die gemeinsamen Grenzgaragen sind einander anzupassen.
Der 5,0 m Stauraum vor den Garagen darf nicht eingezäunt werden.
Die Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

11. Es sind grundsätzlich nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig.

12. Entlang des Planungsbereiches ist von den Grundstückseigentümern ein durchgehender Grünstreifen anzulegen.

13. Die Bepflanzung der Grünstreifen hat mit heimischen Gehölzen zu erfolgen, z.B. Schneeball, Hasel, Liguster, Schlehdorn, Heckenkirsche und dergleichen.

14. Mit dem Einreichen eines Bauplanes ist auch ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend § 7 Abs. 2. Nr. 9 Bauvorlagenverordnung BauVorlV vorzulegen.

IV Hinweise

15. Kartenzeichen

Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

vorhandene Haupt- oder Nebengebäude

390 — Höhenlinie

141/4 — Flurstücksnummer

Böschung

OK D 392,84 — Höhenbezugspunkt, OK Schachtabdeckung mit Angabe der Höhe über NN in m, z.B. 392,84 m ü. NN

Umgrenzung von Flächen zum Besonderen Schutz von Natur und Umwelt

LB 183 — Geschützter Landschaftsbestandteil mit Angabe der Nr. gem. Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern

Umformerstation
Die Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.

16. Die Planungen für die an den geschützten Landschaftsbestandteil angrenzenden Parzellen Nr. 1, 16 und 26 sind mit der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Einreichen des Bauantrages im Detail abzustimmen.
Zum Schutz und zur Erhaltung des angrenzenden Baumbestandes müssen während der Bauzeit die erforderlichen Schutzmaßnahmen nach den einschlägigen Richtlinien durchgeführt werden.

I Planzeichnung M 1 / 1000

Planzeichnung auf Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Digitale Flurkarte - DFK
Digitales Geländemodell - DGM
Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches nur nachrichtlich, zur Maßentnahme nicht geeignet.

V Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 09.05.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 1.V.m. § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2016 bis zum 23.05.2016 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 1.V.m. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2016 bis zum 23.05.2016 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 1.V.m. § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 19.08.2016 bis zum 09.09.2016 beteiligt.

5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 1.V.m. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2016 bis zum 09.09.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.11.2016 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 14.11.2016 als Satzung beschlossen.
Hohenwart, den 09. März 2017

Russer, 1.Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Hohenwart, den 09. März 2017

Russer, 1.Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.03.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Hohenwart, den 09. März 2017

Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Freinhausen
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 7
"Freinhausen - Lindberg"
1. ÄNDERUNG

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB),
des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanzV).

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 7 "Freinhausen - Lindberg"
Bestandteile der Satzung sind:
- die Begründung zum Bebauungsplan in der genehmigten Fassung vom 14.06.1994
- diese Planzeichnung mit textlichen und planlichen Festsetzungen
- die Begründung zur aktuellen Änderung in der Fassung vom 14.11.2016,

Planfertiger:

B+B Architekten
Gerhard Breu
Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8488

Datum:

Vorentwurf 30.03.2016
Entwurf 15.07.2016
Planfassung 14.11.2016