DIE GEMEINDE HOHENWART

Lks. Pfaffenhofen

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 baulliche Nutzung der Grundstücken (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 11
"Sondergebiet Klosterberg"
1. Änderung mit Erweiterung

als

Satzung

Bestandteile der Satzung

Der von Arch. Büro Heindl und von Landschafts. Arch. Büro Lenzen gefertigte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom ..... mit Begründung
in der Fassung vom ..... .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(E) Sondergebiet für soziale Zwecke (§31 BauNVO)

Zulässig sind, soweit durch nachfolgende Festsetzungen nicht eingeschränkt, alle Anlagen, die zum Zwecke dieser Einrichtung notwendig sind, wie Therapieeinrichtungen, Wohnheime für Behinderte, Schulen für Behinderte, Werkstätten für Behinderte sowie Wohnungen für Personal.

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässige Grundflächenzahlen)

GR 500 M höchst zulässige Grundfläche, z.B. GR = 1500 qm

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

U+ beliebig freies Untergeschoß zulässig, dies darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen als zusätzliches Vollgeschoss (U) dar. BayBO werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

FB/GW öffentliche Fahrbahn, Gehweg

Fläche für Stellplätze

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

von Bebauung freizuhaltende Flächen, Bauverbotszone

Unmittelbare Zufahrten oder Zufahrten zur St 2043 sind nicht zulässig.

5. Grünordnung

private Nutzgrünflächen als unbebaubare Ergänzung der Baugrenze, angelegt als parkartige Grünflächen in Verbindung mit Freizeit- und Bewegungsanlagen. Bäume und Sträucher laut Festsetzung lfd. sind zu pflanzen.

zu erhaltender Baum- und Strauchbestand

Einzelbaum, zu pflanzen
die genaue Lage der Einzelbäume sind in den jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen festzulegen

Sträucher, zu pflanzen
die genaue Lage der Strauchgruppen ist in den jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen festzulegen

6. Sonstige Zeichen

Bolzwiese, § 9 (1) 15 BauGB

Spielplatz, § 9 (1) 22 BauGB

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauliche Gestaltung der Baukörper

Die Gestaltung der Gebäude erfolgt in leichtgeschossiger Bauweise, Massivbauweise verzückt, weiß , oder Holzbauweise, Hauptdächer in Zeltgestaltung neigmit.

2. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

a) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für Garagenbauten wie z.B. Überdachte Stellplätze oder Pergolen.

b) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig (§ 14 Abs.2 BauNVO).

c) Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs.5 BauNVO sind in der Bauwirbelzone an der St 2043 und in einem Abstand von weniger als 5,00m zur Grundstücksgrenze nicht zulässig.

d) Die Stellplatzoberflächen sind als befestigte Vegetationsflächen auszuführen. Die Fahrflächen können in herkömmlicher Weise befestigt werden.

3. Sichtflächen

Innerhalb der in Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen und Hecken nicht errichtet werden, Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht eingelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

4. Pflanzgebote

Bäume und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation und deren Ersatzgesellschaften, ergänzt durch standortgerechte Baumarten. (Moos-Kiefernwald, Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald)

Baumarten:
- Pinus sylvestris
- Betula pendula verrucosa
- Carpinus betulus
- Fagus silvatica
- Populus tremula
- Prunus avium
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata

Straucharten:
- Cornus mas
- Crataegus monogyna
- Corylus avellana
- Crataegus laevigata
- Crataegus monogyna
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus catharticus
- Rosa canina
- Rosa pulpurea

Als Charaktergrün im gebäudenahen Bereich werden außerdem folgende Baumarten vorgeschlagen, in schwerpunktmäßiger Auswahl.

Baumarten:
- Prunus in Sorten
- Amelanchier in Sorten

Straucharten:
- Cornus in Sorten
- Philadelphus in Sorten
- Ribes in Sorten
- Crataegus in Sorten
- Symphoricarpos in Sorten
- Spiraea in Sorten

Straucharten:
- Syringa in Sorten
- Rosa in Sorten
- Ribes in Sorten
- Forsythien in Sorten

Außerdem werden die Obstgehölze Apfel, Birne, Kirsche, Aprikose, Mirabelle und Walnuss vorgeschlagen.
In Eigenbedarfsbereich sind giftige Gehölze nicht zulässig.

Die im verkehrsnahen Bereich (Straßen, Stellplätze) gelegenen Grünflächen sind mit geeigneten Bäumen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Vorgeschlagene Baumarten in schwerpunktmäßiger Auswahl:

Baumarten:
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus

Pflanzgrößen Bäume in Einzelstellung bzw. Baumgruppen als Hochstämme und/oder Baumschulware, STU 14-16, mind. 2xV.

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall zu ersetzen.

B. HINWEISE

1. 112/1 Flurstücknummer, z.B. 112/1

bestehende Grundstücksgrenze

112/1 private Wege

2. bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

3. Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2m Höhe und die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten (zur Fläche für die Landwirtschaft Obstbaeme 3m alle übrigen Bäume 1m). Abstand von der Grenze, zum benachbarten Grundstück, zur Straße, zur Bahnlinie.
Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die eingrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind als ortsüblich hinzunehmen.

4. Die Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung Hohenwart und das Kanalnetz (Trennsystem) der Gemeinde Hohenwart anzuschließen. Hauskanäle sowie Oberflächenwasser ist getrennt vom Abwasser zu versickern, bzw. abzuleiten. Dachflächenwasser ist zu versickern.

5. Organische Garten- und Küchenabfälle sind zu kompostieren.

Der Müllerbeutel ist rechtgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

vorhandene Hauptleitung für Wasser, Abwasser

Bei Anpflanzung von Bäumen und Heckenzwischen Sträuchern ist zu Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.

6. Der Bauberaten ist der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege mitzuteilen, wo die einhängende Bestimmung des Oberkonservatorings zu einhaltenden Aufgelundenen Bodendenkmäler sind unverzüglich der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/9308, Fax 0841/17701 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss am 15.01.2003
2. Bekanntmachung nach §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.04.2003
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG von 05.01.05 bis 04.02.05
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß am 08.05.03
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von 19.10.03 bis 19.11.03
6. Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluß am —
7. Erneute Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von — bis —
8. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen am —
9. Satzungsbeschluß nach §10 BauGB am 12.01.2004

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den am 12.01.2004 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.
Hohenwart, den 13.01.2004

1. Bürgermeister

10. Bekanntmachung nach § 12 BauGB am 12.02.04

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem zu den üblichen Dienststunden in Bauamt des Marktes Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Die Satzung ist am 12.02.04 in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen der Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Hohenwart, den 12.02.04

1. Bürgermeister

MARKT HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

Bebauungsplan Nr. 11
"Sondergebiet Klosterberg"
1. Änderung mit Erweiterung

Hinweis:

Die Fassung der 1. Änderung beinhaltet auch die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und ersetzt diesen!

Planfertiger:

Herbert Lenzen
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Grossilinger Strasse 20
83196 Gräfenstein
Telefon 08142/46748
Telefax 08142/46820

und

Architekturbüro Heindl
Dipl. Ing. Friedrich C. Heindl
Architekt BDA
Prinzenstrasse 9
80639 München
Telefon 089/15078880
Telefax 089/15078890

Gefertigt: 02.06.2003

Geändert: 28.08.2003