A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

WA 4 — Baugebiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (zB 4): Allgemeines Wohngebiet gem.§ 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung

3. Maß der baulichen Nutzung

I+D — a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß als Vollgeschoß

GRZ 0,3 — b) zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauNVO. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50 von Hundert ist zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45.

c) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung bzw von Baugebieten

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

a) Baugrenze

Ga — b) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 14 BauNVO; Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

o — c) offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

d) nur Einzelhaus zulässig

e) Einzel-oder Doppelhaus zulässig

5. Verkehrsflächen

a) Straßenbegrenzungslinie einschl. Begleitgrün

b) Öffentliche Straßenverkehrsflächen

c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — d) Verkehrsberuhigter Bereich

P — e) Öffentliche Parkfläche

f) Stellplatz (im verkehrsberuhigten Bereich)

g) Garagenzufahrt

R=8 — h) Radius der Ausrundung z.b. 8 m

6. Grünordnung, Aussenanlagen

a) vorhandene und zu erhaltende Einzelbäume

b) vorhandene und zu beseitigende Einzelbäume

c) vorgeschlagene Standorte von Bäumen

d) private Grünfläche mit Pflanz- und Nutzungsbeschränkungen gem. Ziff. B 6. c).

e) Öffentliche Grünfläche

f) private Freifläche mit Einfriedungsverbot

7. Sonstiges

12,0 — Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 12,0 Meter

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. (4) und (5) BayBO. Artikel 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.

2. Bauliche Gestaltung

a) Hausformen
Es sind nur einfache, rechteckige Baukörper zulässig, bei welchen die Gebäudelänge in Firstrichtung die Gebäudebreite deutlich (mindestens 20%) überwiegt.

b) Dachformen:
Bei den Gebäuden innerhalb der festgesetzten Bauräume sind nur Satteldächer mit der durch Planzeichen festgesetzten Firstrichtung zulässig.
Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern sind nur bei eingeschossiger Bauweise (I+D) zulässig. Die zulässige Breite von Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt Dacheinschnitte für z.B. Balkone sind nicht zulässig.

c) Dachneigungen:
Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt
auf 27 bis 33° bei zweigeschossiger Bauweise (II) (nur in WA 2) und
auf 37 bis 43° bei eingeschossiger Bauweise (I+D).

d) Dachdeckung:
Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich ziegelrote, ebenflächige oder verformte Schuppen (zb Biberschwanz oder Betondachsteine etc) zulässig; ausnahmsweise können auf untergeordneten Anbauten Metalldeckungen aus Kupfer, Titanzink oder ähnlich wirkenden Materialien zugelassen werden.

e) Dachgauben und Dachflächenfenster:
Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind Dachgauben bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig.
Je 5 m Traufenlänge ist eine Dachgaube pro Dachfläche zulässig.
Dachflächenfenster sind zulässig, wenn die Fläche der Glaslichte 1,0 m2 je Fenster nicht überschreitet.

f) Aussenwandflächen:
Aussenwände sind nur als hell oder pastellfarben gestrichene Putzfassaden zulässig. Wandverkleidungen aus Holz sind zulässig.

g) Kordächer:
sind nur als sogenannte leichte Konstruktionen aus Holz oder Stahl mit Blech- oder Glasdeckung zulässig.

3. Garagen und Nebengebäude

Neben den Festsetzungen unter Ziff. B 2 b) bis f) gelten bezüglich der Baugestaltung die folgenden Festsetzungen:

a) Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.
Bei der Ausführung von offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

b) Grenzangebaute Garagen, die innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig sind, müssen profilgleich aneinandergebaut werden.

4. Höhenlage, Geländeveränderungen

a) Erdgeschoßfußboden
Der Rohfußboden im Erdgeschoß darf maximal 30 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße im Gebäudemitte liegen.

b) Die Veränderung der natürlichen Höhenlage des Geländes, durch Auffüllungen oder Abgrabungen ist nur bis zu einer Höhe bzw Tiefe von max. 50 cm zulässig.
Der Böschungswinkel darf max. 1:2 betragen.

c) Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig, auch nicht im Wege einer Ausnahme.

d) Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Bauzeichnungen darzustellen.

5. Wandhöhen und Kniestockhöhen

WH 3,80 — a) Wandhöhe WH
Die Wandhöhe in den Baugebieten ist durch Planzeichen WH festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß. Die Ermittlung der Wandhöhe WH erfolgt amsonsten entsprechend Art. 6 Abs.(3) Satz 2 BayBO.

KH 0,50 — b) Kniestockhöhe KH
Die Kniestockhöhe ist den Baugebieten ist durch Planzeichen KH festgesetzt. Die Höhe des Kniestocks darf maximal 0,50 m betragen, gemessen von der Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußbette.
Im Baugebiet WA 2 darf die Kniestockhöhe 0,75 m betragen.
Die festgesetzte Wandhöhe WH ist jedoch in jedem Fall einzuhalten.

6. Grünordnung und Aussenanlagen

a) Gärtnerische Gestaltung:
Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

b) Bepflanzung:
Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind nur heimische Laubgehölze gem. Auswahlliste Ziff. B.6.h) zu verwenden. Je 200 m2 Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbaum zu pflanzen.
Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für

Bäume	2 x v, STU 10 - 12 cm
Sträucher	2 x v, 60 - 100 cm.

c) Flächen mit Pflanz- und Nutzungsbeschränkungen (s. Planzeichen A 6.d)):
Der in den Baugebieten WA 1 und WA 2 festgesetzte Schutzstreifen von 4 m Tiefe ist zur Erhaltung der ökologischen und wasserwirtschaftlichen Funktion der Talsenke von jeglicher Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche durch Auffüllung, Abgrabung etc freizuhalten. Die Errichtung ansonsten genehmigungsfreier baulicher Anlagen ist nicht zulässig. Eine Einfriedung ist nur an der hausseitigen Grenze und nur als sockelloser Maschendrahtzaun zulässig.
Als Bepflanzung sind nur freiwachsende Hecken mit Pflanzen aus der Auswahlliste zulässig.
Für Grundstücke auf denen ein Schutzstreifen festgesetzt ist, ist mit dem Bauantrag ein Pflanzplan vorzulegen.

d) Die zum Baugebiet weisende Flanke des Lärmschutzwalles ist mit Bäumen und Sträuchern gem. Auswahlliste zu bepflanzen.

e) Befestigte Flächen:
Die Befestigung mit Asphaltbeton ist im Bereich der Erschließung und auch innerhalb der Grundstücke nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. Im Bereich der Wege und Plätze dürfen nur versickerungsfähige Flächenbefestigungen eingebaut werden (z.B. Pflaster mit offener Fuge).
Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder Schotterrasen zu befestigen.

f) Einfriedungen:
Im Bereich des Baugebietes sind Einfriedungen zwischen den Grundstücken und insbesondere zum öffentlichen Grünbereich ausschließlich als sockellose Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig.
Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen ausserhalb der festgesetzten Flächen mit Einfriedungsverbot nur als sonnrechte Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe bis zu 1,20 m oder Hecken zulässig.

g) Vertellerschränke
Die Aufstellung der zur Versorgung mit elektrischer Energie erforderlichen Verteilerschränke auf den Baugrundstücken ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu dulden.

h) Gehölzauswahlliste:

Bäume großkronig		Laubsträucher	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Esche	Fraxinus excelsior	Haselnuß	Corylus avellana
Walnuß	Juglans regia	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stieleiche	Quercus robur	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Winterlinde	Tilia cordata	Kreuzdorn	Rhamnus catharica
Vogelkirsche	Prunus avium	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Bäume kleinkronig		Strauchweiden	Salix purpurea
Feldahorn	Acer campestre		
Hainbuche	Carpinus betulus		
Salweide	Salix caprea		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Erle	Alnus glutinosa		
Obstbäume	heimische Arten		

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

1) Südöstlich der Bundesstraße B 300 ist eine aktive Lärmschutzeinrichtung (Wall/Wand) zu errichten, deren Höhe 3,0 m über Oberkante Straße beträgt. Länge und Lage sind der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer A1 1055-1/98 - PB der Firma UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH, Augsburg zu entnehmen.

2) Um an den Aussenfassaden von schutzbedürftigen Räumen Beurteilungspegel zu erzielen, die zur Nachtzeit hinsichtlich Schlaf-, Kinder- und Ruheziimmer bzw. zur Tagzeit hinsichtlich Wohnräume möglichst unter den geltenden Orientierungswerten nach DIN 18 005 liegen, ist eine Grundrißorientierung dieser Räume zu lärmabgewandten Seiten vorzusehen.

3) Wenn eine Grundrißorientierung zur straßenabgewandten Seite nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. Durch technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen) oder durch eine Belüftung durch weitere Fenster an wenig belasteten Fassaden ist eine ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Die Fenster müssen den Anforderungen der Tabelle 6 der VDI 2719 erfüllen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw Baugenehmigungsfreistellungsverfahrens unaufgefordert nachzuweisen.

4) Alternativ zu Schallschutzfenstern können vorgesetzte Wintergärten oder vollverglaste Balkone bzw Laubengänge an den straßenzugewandten Fassaden errichtet werden.

5) Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und Vorbauten) auf den Parzellen 1 bis 5 und 13 bis 15 muß den "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der DIN 4109 (Tabelle 8) genügen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw im Baugenehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

D Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

a) bestehende (aufzuhebende) Grundstücksgrenze

81/7 — b) Flurstücknummer z.B. 81/7

c) vorgeschlagene Grundstückstellung

d) vorgeschlagene zusätzliche Grundstückstellung bei Doppelhausbebauung

e) bestehende Gebäude

f) vorgeschlagene Form der Baukörper

g) festgesetzte Firstrichtung und Lage

25 m / 10 m — h) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern, zb 200/10, verkleinert dargestellt:
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnfläche erheben.
Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie 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.

PB 1 — i) Pegelbohrung mit Nr., zB 1, entsprechend Baugrundgutachten

2 / 740 m2 — k) Bauparzellennummer mit Angabe der ungefähren Grundstücksgröße
zB Nr. 2 / 740 m2

l) Unterirdische Hauptversorgungsleitung (zu beseitigen)

m) Oberirdische Hauptversorgungsleitung (zu beseitigen)

n) Entwässerungsgraben (naturnaher Ausbau wünschenswert)

393 / 392,5 — o) Höhenschichtlinie mit Angabe in Metern über NN, zB 392,5 und 393

2. Hinweise durch Text

a) Baugrund:
Das Baugrundgutachten Nr. 109802 des Büro für Ingenieurgeologie S. Gamperl weist aus, daß der Baugrund unter dem ca 0,2 bis 0,4 m mächtigen Mutterboden überwiegend aus tertiären Sanden und Kiesen mit Einlagerungen aus tertiären Tonen und -schluffen besteht. Stellenweise, insbesondere in der Nähe des Entwässerungsgrabens wurden auch quartäre Sedimente wie organischer Schluff und Ton angetroffen. Der Grundwasserflurabstand wurde im November 1998 bei ca 1,20 m unter Gelände bzw bei Pegelbohrung B 1 im Nordosten in gespannten Zustand ca 0,7 m über dem vorhandenen Gelände angetroffen. Die Fließrichtung wurde mit NO festgestellt, das Fließgefälle betrug 3,1 %. Die Gebäudekeller müssen druckwasserdicht ausgebildet werden, die Gründung sollte über eine Gründungsplatte erfolgen. Für Grundwasserabsenkmaßnahmen ist eine Unterdruckentwässerung erforderlich, als Absenkziel sollte mind. 1 m unter Gründungsniveau angestrebt werden.

Eine Setzungsgefährdung der angrenzenden Wohnbebauung ist bei einem Gebäudeabstand von min. 5 m und einem Absenkbetrag von bis zu 2 m auszuschließen.

b) Ver-und Entsorgungsleitungen
Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

c) Bodendenkmäler:
Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

d) Flanzeichnung:
Die Planzeichnung wurde auf digitaler Grundlage erstellt, die Aufnahme der Geländehöhen erfolgte durch das Ing.Büro Wipfler GmbH, Pfaffenhofen im Sept. 1998.

e) Oberflächenentwässerung
Gemäß Gemeinderatsbeschluß ist im Gemeindegebiet von Hohenwart Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit dies technisch möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch das Baugrundgutachten nachgewiesen, als Rechenwert kann ca1 Kf = 0,00001 m/s zugrundgelegt werden.
Die einschlägigen technischen Regelwerke sind zu beachten.

E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1) Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG.

2) Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions- schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

D — 3) Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

4) Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen

5) Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6) Friedhof

F Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß	am	17.03.1997
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am	27. 02. 98
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG	vom	09. 03. 98 bis 06. 04. 98
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß	am	14.12.1998
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom	29.12.1998 bis 30.01.1999
6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen	am	09.04.1999
7. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB	am	12.04.1999
8. Anzeige / Genehmigungsverfahren abgeschlossen mit Bescheid Nr. Landratsamt Pfaffenhofen	vom	Der Bebauungsplan ist anzeige- und genehmigungsfrei
9. Bekanntmachung nach § 12 BauGB	am	14. 06. 99

Der Bebauungsplan etnschließlich Begründung wird seit dem zu den üblichen Dienststunden im Bauamt des Marktes Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen der Vorschriften
des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.)

Für den Vermerk Nr. 8:

Pfaffenhofen, den

1.A.

Für die übrigen Vermerke:

Hohenwart, den 28. 06. 99

Kustner
1. Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 18 "Pörnbacher Straße" Ortsteil Weichenried

P L A N F A S S U N G

Das Planungsgebiet umfaßt nachfolgend aufgeführte Grundstücke mit den Flurnummern: 78/1, 81/2, 81/7, 82, 88 und 89, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr: 54, 56, 72/3, 78, 93, 94, 94/3, 95, 911 und 1041.

Planfertiger:

Helmut Bielenski + Gerhard Brnu, Architekten BDA
Unterer Markt 16, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8488

Datum:		
Vorentwurf	15. 1.1998	
Entwurf	10.12.1998	
Planfassung	12. 4.1999	

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.1.1986 (BGBl I S.2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I. S.132), sowie des Artikels 89 Abs. (1) Ziff. 17. und des Artikels 91 Abs. (1) Ziffern 1 und 4 und Abs.(3) und (4) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 4.8.1997 GVBl S. 433
sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.1995 (GVBl. S. 677)
diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.