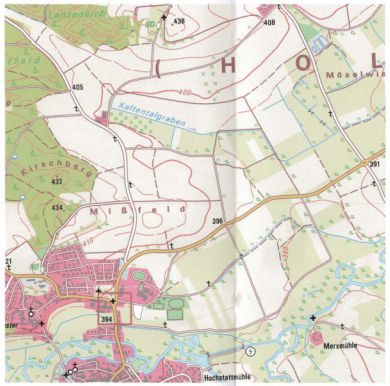
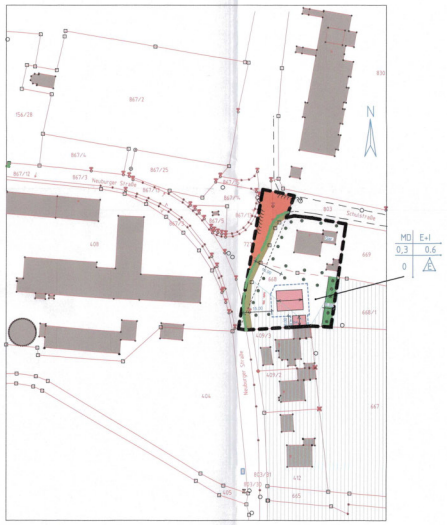
ÜBERSICHTS-LAGEPLAN
M = 1:25000



BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000
"SCHULSTRASSE"
DES MARKTES HOHENWART / 1.ÄNDERUNG



Bebauungsplan "SCHULSTRASSE" des Marktes Hohenwart - 1. Änderung

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1. und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan " Schulstraße " - 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan " Schulstraße" vollständig.

A.) Festsetzung durch Planzeichen

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

BAUGRENZE

STRASSEN- UND VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

KOMBINIERTER GEH- UND RADWEG

FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG

MD	E+I	DORFGEBIET	HÖCHSTMASS DER VOLLGESCHOSSE
0,3	0.6	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0	A	OFFENE BAUWEISE	NUR EINZELHAUSBEBAUUNG ZULÄSSIG

MASSSANGABE IN METERN

ZU PFLANZENDER BAUM

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (ORTSRANDEINGRÜNUNG)

SICHTDREIECK MIT SCHENKELLÄNGE (IN METERN)

E + I ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS SIND MÖGLICH

E + D ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS SIND MÖGLICH

B.) HINWEISE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

668/1 FLURSTÜCKSNUMMER

VORHANDENES NEBENGEBÄUDE

VORGESCHLAGENER BAUKÖRPER

VORGESCHLAGENER GARAGENSTANDORT

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DER PAAR

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Grund der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Höfe mit Tierhaltung und Feldern die entstehende Geruchs- und Lärmemission zu dulden.
Weiter ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen, auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Bebauungsplan "Campus"(Kindertageseinrichtungen, Schule) sowie Volksfestplatz zu rechnen.
Diesbezügliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu dulden.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecken dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Anpflanzungen im Bereich des Sichtdreieckes sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

C.) WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Zahl der Wohneinheiten

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten.

3. Dächer

3.1 Beide Dachhälften müssen die gleiche Dachneigung haben.
Bei E+I Bebauung muss die Dachneigung 22 - 28 Grad betragen.
Bei E+D Bebauung muss die Dachneigung 35 - 45 Grad betragen.
Ein ausbaubares Dachgeschoß ist bei E+I Bebauung nicht zugelassen.

3.2 Der First muss in der Mitte des Gebäudes verlaufen und die Firstlänge muss gegenüber der Giebelbreite überwiegen.

3.3 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden.

3.4 Die Dächer der Nebengebäude bzw. Garagen müssen die gleiche Dachhaut und Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

3.5 Garagen, die an den seitlichen Grundstücksgrenzen aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.

3.6 Bei E+D sind Dachgauben in Form von Sattel- bzw. Schleppgauben mit einer Gaubenbreite von max. 1,50 m und einer max. Anzahl von 3 Stück je Dachseite sind zulässig. Bei Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern etc.sind auch größere Breiten zulässig. Jedoch darf die Gesamtbreite max.0,3 der Gebäudelänge betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten
(= Dachgauben, Zwerchhäusern usw.) darf max. ½ der Gebäudelänge betragen.
Bei E+1 Gebäuden sind keine Dachgauben zulässig!

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

4.2 Die Umfassungswandhöhe an der Traufe ist mit max. 6,70 m festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße im Mittel bis Oberkante Dachhaut an der Außenkante der Wand.

4.3 Die Kniestockhöhe darf max. 50 cm betragen. Als Kniestockhöhe wird das Maß von Oberkante oberste Rohdecke bis Unterkante Fußpfette bezeichnet.
Bei E+1 Bebauung ist kein Kniestock zulässig.

4.4 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 30 cm über Oberkante Erschließungsstraße im Mittel (bzw. Grundstücksmitte) liegen.

4.5 Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Auffüllungen sind bis max. Oberkante Erschließungsstraße zulässig und müssen zur freien Landschaft hin mit einem Winkel von max. 1:2 angeböscht werden.

5. Garagen

5.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Gebäudelänge bei Grenzbebauung beträgt für Garagen max. 6,50 m.

5.2 Die Wandhöhe der grenzbebauten Garagen wird max. 3,00m über Oberkante Erschließungsstraße festgesetzt.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude

6.1 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine.

6.2 Die Gebäude sind im wesentlichen mit einem rechteckigen Grundriss ohne besondere Vor- und Rücksprünge zu planen. Die größere Hauslänge muss in Firstrichtung verlaufen.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von 0,80 m Höhe oder als Stabmattenzäune auszubilden. An den Grenzen zu Nachbargrundstücken sind Anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von 1,00 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über Gelände geführt werden. Stützwände sind nicht zulässig.

7.3 Garageneinfahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

8. Grünordnung

8.1 Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Rasengittersteine oder Pflaster- bzw. Plattenbelag mit 3 cm Grasfuge zu verwenden.

8.2 Auf den Baugrundstücken sind mindestens so viele Bäume heimischer und bodenständiger Art zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf jede angefangene 200m² unbebaute Grundstücksfläche 1 Baum kommt.
(also zum Beispiel: 4 Bäume auf ein Grundstück von 7,15 m²). Dabei sind die
Art. 49 ff des Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch vom 20.09.1982
(Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

8.3 Die privaten Grünflächen an den östlichen Grundstücksgrenzen sind zur Ortsrandeinfriedung vorgesehen. Sie sind dicht in Gruppen mit heimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) anzulegen.

8.4 Mindestpflanzqualifikationen:
Laubbäume: Stammumfang 12-14 cm.
Laubsträucher: Höhe 60-100 cm.
3 = verpflanzt

8.5 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen.

9. Wasser

Der südwestliche Teil des Bebauungsplanes liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Paar. In nachfolgenden Planungen ist dies zu berücksichtigen.

D.) HINWEISE

Wasserwirtschaft

SOLLTE GEPLANT WERDEN , ANFALLENDES NIEDERSCHLAGSWASSER AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU VERSICKERN, SO IST FOLGENDES ZU BEACHTEN:

Für die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV), die hier eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA - A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA - M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA - A 138, in der jeweils aktuellen Version zu berücksichtigen.

An das Plangebiet grenzen Landwirtschaftliche Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm- Staub- und Geruchsemissionen kommen, die auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten können. Sie sind in ortsüblichem Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mitgeteilt werden.

Bei der geplanten Ortsrandeinfriedung bzw. Bepflanzungen (z.B. Bäume, Strauchhecken, usw.) im Osten des Plangebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von mind. zwei Metern Grenzabstände von mind. vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Denkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Fl.Nr. 668, 669, 803, 803/5, 727, 867/3, jeweils Gemarkung Hohenwart des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen.
Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter:

"https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben april 2020 pdf"

D.) Verfassungsvermerke
(Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Marktgemeinderat hat mit Sitzung vom 23.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2023 bis 11.04.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2023 bis 11.04.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.06.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.06.2023 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt
Markt Hohenwart, den 05.07.2023

Jürgen Haindl
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 Hohenwart " Schulstraße " - 1. Änderung wurde am 05.07.2023 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 bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Hohenwart, den 05.07.2023

Jürgen Haindl
Erster Bürgermeister

Siegel

BEBAUUNGSPLAN NR. 24
HOHENWART
"SCHULSTRASSE"
DES MARKTES HOHENWART
1. Änderung

LANDKREIS PFAFFENHOFEN/ILM
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

DER ENTWURFSVERFASSER

BAUPLANUNGSBÜRO DIPL.-ING.(FH)
MATHIAS BRÜCKNER
BIELASTRASSE 53
04178 LEIPZIG

Tel. 03 41 / 4 92 94 44
Fax 03 41 / 4 92 94 45
Funk 01 79 / 1 06 12 92
E-Mail info@brueckner-planung.de

Bebauungsplan 06.06.2023 11:03
Designed with STRAKON - www.DICAD.de