BEBAUUNGSPLAN Nr. 25
" AM SCHWAIBBACH II "
MARKT HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

LAGEPLAN M 1 : 5000

x	1+3
0,3	(0,4)
50	30–42

Der Markt Hohenwart, Landkreis Pfaffenhofen erläßt aufgrund

des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,
der BauNVO in der jetzt gültigen Fassung,
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
sowie der Planzeichenverordnung

den Bebauungsplan Nr. 25 "Am Schwaibbach II" in Hohenwart als Satzung

BESTANDTEILE

I. Bebauungsplanzeichnung

II. Festsetzung durch Planzeichen und Text

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B.: (WA) Allgemeines Wohngebiet (gem. §4 BauNVO)
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

nur Einzelhäuser zulässig

Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise

z.B.: 0,3 Grundflächenzahl

z.B.: (0,4) Geschoßflächenzahl

1+3 Zahl der Vollgeschosse
z.B.: 1 Vollgeschoß, das Dachgeschoß darf nur im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zuläßliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstrichtung

Baugrenze

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Zu erhaltende Bäume

Private Ortsrandeingrünung

Pflanzgebot
Bäume und Sträucher mit einer Wuchshöhe von über 2,0 m sind zu landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem Mindestabstand von 4,0 m zu pflanzen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Garagenstandort mit Zufahrt

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

aufgehobene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude

vorgeschlagene Gebäude

Flurnummer

Graben

Parzellennummer

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Bauweise

2.1 Die Sockelhöhe, gemessen vom nördlichen Gebäude bis OK Erdgeschoßrohdecke darf max. 30 cm betragen.
Die Kniestockhöhe, gemessen von OK Dachgeschoßrohdecke bis UK Fußpfette darf max. 50 cm betragen.

2.2 Die Traufhöhe darf – gemessen vom nördlichen Gebäude bis zum Schnittpunkt aufgehenden Mauerwerk mit der Dachhaut – max. 3,60 m betragen.

2.3 Garagen müssen mit ihren Einfahrtsseiten mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen (Ausnahme Parzelle 36). Der Stauraum darf nicht eingeschränkt werden.

2.4 Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.

2.5 Untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge und einer Tiefe von max. 2,0 m sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Gestaltung

3.1 Die Hauptgebäude sind als rechteckige, deutlich langgestreckte Baukörper zu planen.

3.2 Die Fassaden sind verputzt mit weißen oder pastellfarbenen Anstrich bzw. heller Holzverschalung auszuführen.

4. Dächer

4.1 Als Dachform sind symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30–42 festgesetzt.

4.2 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, ohne Abstrichgiebel oder Ausbildungen. Dachüberstände sind bis maximal 0,70 m zulässig.

4.3 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder entsprechend farbigen Betonziegeln zu decken.

4.4 Pro Gebäude sind je Dachfläche max. 2 Gaubedach – oder Schleppgauben mit einer Breite von jeweils max. 1,30 m zulässig. Zwerchgiebel dürfen eine Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge aufweisen. Falls neben Dachgauben auch Zwerchgiebel geplant werden, darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 50 % der Gebäudelänge betragen.

5. Stellplätze und Zufahrten

5.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z.B. wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen).

6. Einfriedungen

6.1 Als Einfriedungen zum Straßenraum sind senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel,sowie auch grüne Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen
Die nicht überbauenden Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten, je 300 m2 angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 7.4)
Hausgartenflächen (Intensiv- und Freizeitnutzung) sind am Ortsrand anzulegen.

7.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu erstellen und gem. Pflanzfestsetzungen mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen (7.4)

7.3 Ausgleichsfläche
Die Gestaltung der Ausgleichsfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.4 Pflanzqualitäten und Artenauswahl
Folgende heimischen Pflanzen sind zu verwenden :

a) Bäume
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium/cerasus	Vogelkirsche/Weichsel Mehlbeere

Obstbäume als Halb- und Hochstamm

Grabenbepflanzung:

Alnus glutinosa	Schwarze Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

b) Sträucher
Mindestpflanzqualität: Strauher, v. Str.

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Sahlweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Grabenbepflanzung
Viburnum opulus Wasser-Schneeball
Salix (verschiedene Arten) Strauchweiden

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung vom 12.10.98 bis einschließlich 13.11.98 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Hohenwart, den 07.07.99
Rieder, 1. Bürgermeister

2. Der Markt Hohenwart hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB mit Beschluß vom 26.04.99 in Satzung beschlossen.
Hohenwart, den 07.07.99
Rieder, 1. Bürgermeister

3. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 18.05.99 gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.
Hohenwart, den 07.07.99
Rieder, 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde mit Bekanntmachung vom 07.07.99 rechtsverbindlich.
Hohenwart, den 07.07.99
Rieder, 1. Bürgermeister

MARKT HOHENWART LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 25 "AM SCHWAIBBACH II" IN HOHENWART

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000

ENTWURFSVERFASSER PFAFFENHOFEN, DEN 22.06.98

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN / ILM

TEL.: 08441/84011-84013
FAX.: 08441/81341

gefertigt am 21.06.99
geändert am 12.04.99
geändert am 10.05.99