A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

WA — Allgemeines Wohngebiet gem.§ 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung

Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Vorbehaltsfläche für Pflegehelm

I+D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1 Vollgeschoß, das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschoß i. S. der BayBO werden

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2 Vollgeschosse

GRZ 0,30 — zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauNVO. Die Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 zulässig.

o — Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

Baugrenze; Nebenanlagen mit einer Gesamthöhe über 1,30 m sind außerhalb der Baugrenze nur auf dem der Erschließungsstraße abgewandten Teil des Grundstückes zulässig.

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen; Garagen, auch grenzangebaute Garagen sind sonst nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, giebelständiger Grenzanbau maximal 6,50 m

nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig; je Wohneinheit sind auf den Baugrundstück 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

Straßenbegrenzungslinie

397,30 — Höhenfestsetzung Straßenoberkante, bezogen auf NN ,z.B. 397,30

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Überörtliche Straßenverkehrsfläche

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Grundstücks- bzw Garagenzufahrt

vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung

bestehende und zu erhaltende Bäume

öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingrünung bzw Straßenbegleitgrün

Regenrückhalte- bzw Versickerungsfläche

private Grünfläche: Ortsrandeingrünung als freiwachsende Hecke mit Angabe der Tiefe in Meter, z.B 4 m

7,5 — Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 7,5 Meter

B Festsetzungen durch Text

Hausformen: einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite

Dachformen: nur symmetrische Satteldächer

Dachneigung: bei eingeschossiger Bauweise (I+D): DN von 37° bis 43° bei zweigeschossiger Bauweise (II): DN von 22° bis 27°

Dachaufbauten- und fenster: sind nur bei eingeschossiger Bauweise (I+D) zulässig, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite; Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St, max. Breite 1,50 m; Dachflächenfenster bis 1,0 m2 Glasfläche sind zulässig.

Dacheinschnitte: nicht zulässig.

Dachdeckung: nur naturziegelrote, ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)

Wandflächen: Aussenwände nur als hell oder pastellfarben gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz

Garagen: gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude bei offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig. Grenzangebaute Garagen nur profilgleich aneinandergebaut.

Höhenlage der Gebäude: Oberkante Rohfußboden im EG maximal 30 cm über der Oberkante Erschließungsstraße (Zufahrtsseite) in Grundstücksmitte

Wandhöhe: Bei eingeschossiger Bauweise (I+D): WH maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut. Bei zweigeschossiger Bauweise (II): WH maximal zulässig 7,50 m von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

Kniestockhöhe: Bei eingeschossiger Bauweise (I+D): KH maximal zulässig 0,50 m von Oberkante Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette. Bei zweigeschossiger Bauweise (II): kein Kniestock zulässig.

Höhenlage Baugrundstücke: Die Baugrundstücke sind mindestens bis zur geplanten Oberkante der Erschließungsstraße und höchstens bis zur zulässigen Ergeschoßfußbodenhöhe aufzufüllen. Abgrabungen und/oder Stützmauern sind nicht zulässig. Im Zuge der Auffüllung erforderliche Abböschungen auf den benachbarten Baugrundstücken sind zu dulden.

Gärtnerische Gestaltung: Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend der Gehölzauswahlliste). Je angefangene 250 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.

Flächenbefestigung: Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und sind Garagenvorflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfugen, etc).

Einfriedungen: zwischen den Grundstücken nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,30 m Höhe, zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht gegliederte Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe oder Hecken.

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 Hollunder	Sambucus nigra
		Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Bäume kleinkronig		Schlehdorn	Prunus spinosa
Feldahorn	Acer campestre		
Hainbuche	Carpinus betulus		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Obstbäume	heimische Arten		

C Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Auf den Bauparzellen 1, 2, 7, 8, 13, 14 ,15, 29, 30 und 31 sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, daß folgende Raum-Innenschallpegel (gültig nur für den von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 nicht überschritten werden:

Raumart	Mittelungs-Pegel Lm in dB(A)	mittlerer Maximalpegel Lmax in dB(A)
Schlafräume, nachts:	30 bis 35	40 bis 45
Wohnräume, tagsüber:	35 bis 40	45 bis 50
Büros für mehrere: Personen	35 bis 45	40 bis 50

In den oben aufgeführten Bauparzellen sind durch entsprechende Grundrißanordnung die Fenster von Aufenthaltsräumen nicht auf der der ST 2043 zugewandten Gebäudeseite (Ostseite) der Gebäude anzuordnen.

D Hinweise (Text und Planzeichen)

Baugrund: Der Baugrund besteht nach Aussage des Baugrundgutachtens Nr. 040002 vom 5.5.2000 des Dipl. Geol. S. Gamperl, Schrobenhausen, unter den unterschiedlich dicken Mutterboden- bzw quartären Schichten aus tertiären Sanden, Kiesen und Schluffen, die im Bereich der üblichen Gründungstiefe anstehen.

Grundwasser: Der Grundwasserstand lag zum Zeitpunkt der Untersuchung ca 0,60 bis 1,80 m unter Gelände. Die Beobachtung der Grundwasserpegel zeigten innerhalb eines Jahres einen Schwankungsbereich von ca 0,4 m. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordnordost. Bei den Baumaßnahmen besteht die Notwendigkeit einer Grundwasserabsenkung. Es wird hierzu eine Unterdruckentwässerung (Wellpointverfahren) empfohlen, das Absenkziel ist mit mindestens 0,50 m unter der Gründungssohle festzulegen. Der Bemessungswasserstand ist auf Höhe des vorhandenen Geländes anzunehmen.

Oberflächenentwässerung: Regenwasser und Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die einschlägigen Regelwerke (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung, ATV Arbeitsblatt A 138) sind zu berücksichtigen. Der Rechenwert für die Bemessung der Versickerungsanlagen kann gem. Baugrundgutachten mit kf = 1 x 10-4 m/s angenommen werden.

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

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.

Planzeichnung: Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand Mai 2001, und der örtlichen geodätischen Aufnahme durch das Ing.Büro Mayr, Aichach, von Juni 2001, erstellt.

Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

555 — Flurstücknummer z.B. 555

vorgeschlagene Grundstücksteilung

bestehende bauliche Anlagen

bauliche Anlagen, zu beseitigen

vorgeschlagene Form der Baukörper

TS — Standort Trafostation

2 / 575 m2 — Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan zB Nr. 2 / 575 m2

70 / 10 — Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, zb 70/10, 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.

E Planzeichnung M 1/1000

Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung

F Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG, unmittelbare Zugänge und Zufahrten von der Pfaffenhofener Straße - ST 2043 zu den Grundstücken sind nicht zulässig.

GWM 3 — Grundwassermeßstelle mit Nr. entsprechend dem Baugrundgutachten

G Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluß am 29.07.2013
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13.08.2013
3. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB vom 21.08.2013 bis 23.09.2013
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen am 23.09.2013
5. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB am 21.10.2013

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 21.10.2013 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.
Hohenwart, den 06. 11. 13

Russer(.....) 1.Bürgermeister

6. Bekanntmachung nach § 12 BauGB am 06.11.2013

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem 06.11.2013 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.

Hohenwart, den 06. 11. 13

Russer(.....) 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

3. Änderung

Bebauungsplan Nr. 30 "Hohenwart - Süd"

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanzV),
der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.
Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Planfertiger:

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

Datum:
Entwurf 25.07.2013
Planfassung 21.10.2013

ngröße 0,600 x 0,890 m = 0,543 m2