A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

WA — Allgemeines Wohngebiet gem.§ 9 BauGB 1.V.m. § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung

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

GRZ 0,25 — 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 0,35 zulässig,

Baugrenze

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen; giebelständiger Grenzanbau maximal 6,50 m

E — nur Einzelhaus mit einer Wohneinheit zulässig; Mindestgrundstücksgröße 600 m2

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Überörtliche Straßenverkehrsfläche

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Grundstücks- bzw Garagenzufahrt

vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung

Standorte von Bäumen Lagefestsetzung, bei Bedarf Abweichung maximal 3 m.

öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingrünung bzw Straßenbegleitgrün

private Grünfläche: Ortsrandeingrünung als freiwachsende Hecke 2-reihig gem. Gehölzauswahlliste

6,0 — Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 6,0 Meter

413,50 — Festgesetzte Fertighöhe mit Angabe in Metern über NN, z.B. 413,50

B Festsetzungen durch Text

Abstandsflächen: Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. (4) und (5) BayBO. Der Artikel 7 Abs.1 BayBO wird nicht angewendet.

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

Dachformen: symmetrische Satteldächer, Dachneigung von 37° bis 43°

Dachaufbauten- und Fenster: Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu 1/3 der Gebäudelänge; Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St, max. Breite 1,50 m; Summe der Dachaufbauten maximal die Hälfte der Gebäudelänge; Dachflächenfenster bis 1,0 m2 Glasfläche sind zulässig.

Dacheinschnitte: nicht zulässig.

Dachdeckung: nur ziegelrote, ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine) ohne glänzende Oberflächen

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

Wandhöhe Wohngebäude: maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut

Wandhöhe Garagen: maximal zulässig 2,75 m über der mit Planzeichen Einfahrtshöhe

Kniestockhöhe: maximal zulässig 0,50 m von Oberkante Rohdecke über EG bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette

Garagen: gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude bei offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig. Grenzangebaute Garagen profilgleich aneinandergebaut, Länge Grenzanbau maximal 6,50 m, Einfahrtshöhe Garage in m über NN mit Planzeichen festgesetzt

Geländeverlauf, Veränderungen: der Verlauf des natürlichen Geländes ist in den Bauzeichnungen darzustellen, Anschüttungen sind nur bergseitig bis zur Erdgeschoßhöhe zulässig, Abgrabungen nur bis max. 0,5 m zum Urgelände, erforderliche Böschungen im Verhältnis von maximal 1:2

Stützmauern: grundsätzlich nicht zulässig, auch nicht im Wege einer Ausnahme.

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).

Pflanzplan: Für die Parzellen 1 und 2 sind für die Ortsrandeingrünung nach Norden mit dem Bauantrag Pflanzpläne einzureichen.

Je angefangene 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.

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

Einfriedungen: zwischen den Grundstücken und insbesondere zum Ortsrand nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün), Höhe 1,30 m; zum öffenlichen Straßenraum nur als senkrecht strukturierte Zäune ohne Sockel, Höhe max. 1,30 m oder Hecken.

Gehölzauswahlliste:

Bäume großkronig

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume kleinkronig

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbäume	heimische Arten

Laubsträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus euripaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharica
Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Schlehdorn	Prunus spinosa

70 / 3 — Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, zb 70/3, 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.

C Hinweise (Text und Planzeichen)

Baugrund: Der Baugrund besteht erfahrungsgemäß aus tertiären Kiesen und Sanden mit Einlagerung von schluffigen Anteilen. Grundwasser ist bei Bauvorhaben im benachbarten Baugebiet "Bergstraße" im Bereich der üblichen Kellertiefe nicht angetroffen worden.

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 27.6.2000, erstellt.

Oberflächenentwässerung: Gemäß Gemeinderatsbeschluß ist im Gemeindegebiet von Hohenwart Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit dies technisch möglich ist. Die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung sind zu beachten.

411.05 — Geländebestandshöhe über NN in Meter, z.B. 411,05 m entsprechend Grundplan Ing.Büro Mayr vom Mai 2001

Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

148/2 — Flurstücknummer z.B. 148/2

vorgeschlagene Grundstücksteilung

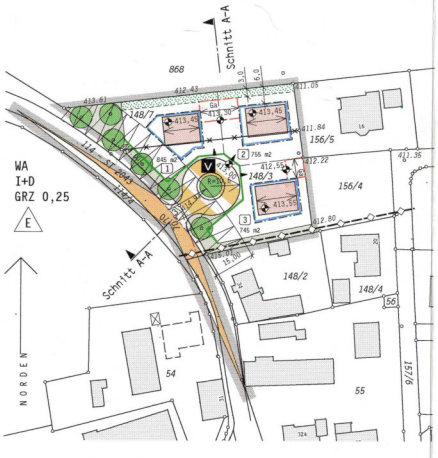
bestehende bauliche Anlagen

vorgeschlagene Form der Baukörper

2 / 755 m2 — Bauparzellennummer mit Angabe der ungefähren Grundstücksgröße zB Nr. 2 / 755 m2

Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Mischwasserkanal)

Planzeichnung M 1/1000



D Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

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

E Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß	am	18.09.2000
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am	21.03.2001
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG	vom	22.03.2001 - 23.04.2001
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß	am	19.11.2001
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom	26.11.2001 - 02.01.2002
6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen	am	31.12.2001
7. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB	am	18.11.2002

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 18.11.02 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.
Hohenwart, den 28.11.2002

Russer, 1.Bürgermeister

8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB	am	28.11.2002

(Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem 28.11.2002 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 28.11.2002

Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 31 "Klosterberg - Neuburger Straße"

Das Planungsgebiet umfaßt die nachfolgend aufgeführten Grundstücke mit den Flurnummern: 148/3 und 148/7, sowie eine Teilfläche der Neuburger Straße (ST 2043) Flurnummer 114, Gemarkung Klosterberg.

Planfertiger:

B+B Architekten BDA
Gerhard Breu
Unterer Markt 16, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8488

Datum:
Vorentwurf 12. 3.2001
Entwurf 15.11.2001
Planfassung 15.11.2002

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.8.1997 (BGBl I S.2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I. S.132), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990 BGBl I, S.58), 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.